NORDVIK

Enebakkveien 164

1 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Enebakkveien 164

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 2-roms m/ separat kjøkken | Innglasset balkong på 11m² | Kjøkken fra 2022 | Heis | Fyring/V.V inkl | Nært t-bane

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 577 482,-**
Fellesgjeld	**67 696,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 454,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Enebakkveien 164!

En innbydende 2(3)-roms andelsleilighet med en herlig innglasset balkong på 11 m². Leiligheten har en lys og romslig planløsning som inkluderer separat kjøkken, romslig stue/spisestue, soverom og flislagt bad. Boligen holder en god standard med nytt kjøkken, nye overflater og nytt vindu på soverommet fra 2022.

Leiligheten ligger i et populært boligområde på Ryen/Manglerud. Det er kort vei til yrende byliv med «alt» i umiddelbar nærhet, som kollektivtransport, dagligvare, treningssenter og shopping, samt fine turområder i Østmarka.

- Hjørneleilighet med lysinnslipp fra byggets to sider
- V.vann og oppvarming inkludert i fk.
- Sydvestvendt balkong
- Ingen gjenboere!
- 6. etg. med heis
- Bad fra 2006, oppusset i regi av brl.
- Garasjeleie etter venteliste

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 70 kvm

Enebakkveien 164
6. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.












PICON
MODIANO




















BERGER
CHABLIS
PERRODIN









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0123/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Enebakkveien 164, 0680 OSLO
Gnr 149, bnr 479 i Oslo kommune
Andelsnr 385 i Storgården Borettslag, org.nr. 950385529

Selger
Remi Andre Foseid Thoresen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
67 696,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 567 696,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 577 482,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 586 982,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 74 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod
BRA-b: 12 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i 1. etasje på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 6046.
Takhøyder er målt til: Entré: 2,51 m. Bad: 2,21 m. Soverom: 2,51 m. Stue: 2,51 m. Kjøkken: 2,51 m.

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, bod og innglasset balkong.

Standard
Entré:
Boligen ligger fint til i byggets 6. etasje, med heisadkomst til leilighetsplanet. Du ønskes velkommen til en innbydende og velholdt leilighet med gjennomtenkt planløsning. Entréen gir et godt førsteinntrykk med praktisk flislagt gulv og plass til oppheng av yttertøy. En praktisk bod i entréen gjør det enkelt å holde det ryddig.

Stue/spisestue:
Lys og tiltalende stue med gode møbleringsmuligheter.

Rommets attraktive hjørnebeliggenhet og store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp fra to sider. Den åpne løsningen mellom stue og spisestue bidrar til en sosial og luftig planløsning med god romfølelse. Overflatene er malt i en lys farge, og det er pent laminatgulv. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Fra stuen er det utgang til en romslig, sydvestvendt innglasset balkong på ca. 11 m². Balkongen har god størrelse og byr på plass til ulike sittegrupper, planter og grill. Dette er en flott uteplass som kan benyttes store deler av året.

Kjøkken:
Separat kjøkken med lyse overflater og flislagt gulv. Oppvarming via vegghengt radiator. Kjøkkenet har en funksjonell og gjennomtenkt utforming med rikelig skap- og benkeplass. En flott barløsning gir ekstra benkeplass og fungerer som et hyggelig sted for kaffe og en smakfull frokost. Innredningen er fra IKEA (2022) og består av mørke, glatte fronter, fliser på bakveggen og benkeplate i kvarts. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.

Bad:
Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av servantskap med skuffer, speilskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med forheng. Rommet har naturlig ventilasjon. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2006. I 2022 ble dusjarmatur, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin skiftet. I 2026 ble én flis pigget opp da varmekablene var defekte.

Soverom:
Flott soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Veggene er malt i en behagelig blåfarge og dekorert med flott tapet, og gulvet er belagt med laminat. Oppvarming via vegghengt radiator.

Parkering
Hver leilighet disponerer 1 parkeringstillatelse. Borettslaget har 79 garasjer etter venteliste (for øyeblikket ca. 6 års ventetid). Garasje koster 400 kr/måned.

Borettslaget har 16 ladeplasser for elbil. Det er maks parkeringstid 16 timer og urskive må benyttes.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2022: Nytt IKEA kjøkken. Arbeid gjort med egeninnsats. Selger har informert om at vann/avløp kjøkken er utført av far som er rørlegger. Det er informert elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering. Mangler dokumentasjon
2022: Selger har informert om at vindu på soverom er skiftet i regi av borettslaget
2022: Selger har informert om at balkongen ble innglasset i regi av borettslaget
2022: Selger har informert om at det ble montert nytt servantskap med servant og blandebatteri i dusjen. Det er informert om at arbeid er utført av far som er rørlegger
2022: Nytt gulv kjøkken, stue og soverom. Dør på soverom er flyttet. Arbeid gjort med egeninnsats.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg og min far, Robert Fosseid som er rørlegger har satt inn dusj, vask og opplegg til vaskemaskin.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: storm elektro satt inn stikkontakter på bad i begynnelsen av 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er felles ladere for borettslaget.

Feil og mangler
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, varmegulv på bad fungerer ikke, men har kontaktet spesialelektriker for å ordne det før salg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong / murkonstruksjon fasade i mur/fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Vindu på soverom er skiftet i 2022. Ellers er vinduer og balkongdør datert 1986. Soveromsdør fra 2022.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
Eldre vinduer, ytterdør uten brannklassifisering.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på kort sikt. På noe sikt bør vinduene skiftes, som
også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget først.
Manglende merking for brannklassifisering medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende brannkrav. Dette kan innebære redusert brannsikkerhet og økt risiko ved en eventuell brann.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens
krav til planet.
Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.
Utbedring av lister og gulv bør påregnes i tiden som kommer.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Fuktsvelling på fornt. Det registreres fuktsskade/svelling på fornt over koketoppen.
Anbefalte tiltak:
Fuktskade/svelling på front over koketopp indikerer fuktpåvirkning. Dette kan føre til videre nedbrytning av materialer, redusert levetid
Utbedring/utskifting gjøres ved behov.

Kjøkken - Avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak:
Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger:
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Manglende kontroll av avrenning til avløp/sluk gir økt risiko for at lekkasjer ikke ledes bort. Dette kan føre til vannansamling og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner over tid.
Automatisk vannstopper anbefales etablert på vannfordelerstokk over himlingen på badet. Dette for å sikre automatisk avstenging av vannet ved en eventuell lekkasje og hindre skader.

Vannbåren varme:
Eldre anlegg. Det registreres eldre vannmerker/rustdannelse på radiator på kjøkken.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Utbedring av radiatorer og/ eller eldre deler må påregnes i tiden som kommer. Anlegget bør etterses av fagmann.

Våtrom: Bad - Overflater:
Manglende fall på gulv, defekte varmekabler og manglende flis. Enkelte sprukkene fliser.
Anbefalte tiltak:
Manglende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen. Dette gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, særlig ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Det kan vurderes montering av lekkasjestopper som et risikoreduserende tiltak (påvirker ikke tilstandsgrad). Det må påregnes av vann som blir liggende på
gulv må svabres til sluk.
Defekte varmekabler og manglende flis med midlertidig tildekking gir økt risiko for fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjon. Dette kan føre til videre skadeutvikling og redusert funksjon i våtrommet. Det bør påregnes skifte varmekabler/legge nye varmekabler med flis i tiden som kommer.
Skadede/sprukne fliser på vegg kan gi redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Over tid kan dette føre til videre skadeutvikling og behov for utbedring/utskifting
Listverk bør behandle med egnet produkt for å hindre at fuktighet trekker inn i treverket. Eldre borehull i dusjsone kan gi svekket tetthet i våtsone. Dette kan føre til fuktinntrenging til underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader over tid. Anbefaler at eldre hull tettes med egnet produkt for minimere fukt i konstruksjonen.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak:
Selv om det ikke er registrert symptomer i dag, øker

sannsynligheten for svikt og lekkasjer med alder. Dette kan føre til fuktskader og behov for større utbedringer over tid.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i påvente av fremtidig oppgradering av badet i tiden
som kommer.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:
Fuktsvelling på innredning. Manglende drensåpning fra innebygget sisterne.
Anbefalte tiltak:
Fuktskader på baderomsinnredning tyder på fuktpåvirkning fra vannsøl. Dette kan føre til videre slitasje, redusert levetid og behov for utskifting i tiden som kommer.
Manglende drensåpning gjør at eventuell lekkasje fra innebygget sisterne ikke blir synliggjort. Dette kan gi skjulte fuktskader over tid og medføre økte kostnader ved utbedring. Manglende
dokumentasjon på godkjent løsning gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen.

Våtrom: Bad - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak:
Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid.
Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet.

Varmtvannsbereder:
Det er felles varmtvann.

Våtrom: Bad - Fukt:
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Lovlighet / HMS
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg i stuen er fjernet og det er etablert et soverom.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og mikrobølgeovn følger ikke med boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i innerste stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealel.
Det er felles varmtvann.

Det er montert radiator på kjøkken, stue og soverom.

Sikringsskapet er montert i felles gang.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1056 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 454,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 13.04.26 utgjør kr. 5.453,94,- pr md.
Herav:
- Våtromsrehabil.: 1.130,-
- Felleskostnader: 4.323,94,-

Felleskostnadene inkluderer: Oppvarming (vannbåren varme gjennom radiator), varmtvann, vask av fellesarealer, vaktmester, kabel-tv og internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnaden.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 162 329,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 649 317,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Alle leiligheter har fiber og vi har en pakke fra Telenor med TV og internett. Hver beboer får en grunnpakke og poeng som kan brukes for velge mellom tv-kanaler, strømmetjenester og internetthastighet. Prisen for dette er inkludert i felleskostnaden

Borettslaget

Om borettslaget
Storgården Borettslag består av 551 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 385 529, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Enebakkveien 160-182
Havreveien 1-3 og 9-11
Havreveien 2-40
Raukveien 1-5 og 6-10
Byggveien 1-3-5-7

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Storgården Borettslag har 2 ansatte.

Borettslaget har to vaktmestere til å ivareta daglig drift og løpende vedlikehold. De har også ansvar for fyrhus, varmesystemer og utearealer.

Borettslagets hjemmeside:
https://vibbo.no/storgarden/om

Styrets årsrapport
Styret har siden forrige årsmøte avholdt 14 styremøter. Vi har fulgt nøye med på borettslagets økonomi og vi har nå fått oss en buffer på over 3 millioner, som er i tråd med OBOS sine anbefalinger.
Siden forrige årsmøte har vi påbegynt vedlikehold i lavblokkene. Fremover er det planlagt å skifte ut lekestativ i Havredalen og utføre videre nødvendig

vedlikehold innvendig og utvendig.
En av våre kjære vaktmestere har planlagt å pensjonere seg i løpet av 2026, og vi har allerede startet jakten på en erstatning. Vi håper først og fremst å finne en ny vaktmester som bor i borettslaget. En stillingsannonse er under utarbeidelse og det vil bli lyst ut internt i borettslaget først.

Informasjon fra styret:
1) Er det planlagt noen store prosjekter i fremtiden?
Borettslaget har en langsiktig vedlikeholdsplan men det er ikke konkrete planer om tidspunkt og kostnader per nå (desember 2025). På denne planen har vi bl.a. skifte av radiatorventiler/radiatorer, vedlikehold av ytre flater, ettersyn av balkonger, nedgravd avfallsanlegg, utskiftning av vinduer og balkongdører, nytt ringeanlegg/porttelefoner.

2) Er det planlagt økning i fellesgjeld/fellesutgifter?
Det er ingen konkrete planer for økning i fellesgjeld. Det blir løpende vurdert når vedlikehold utføres i fremtiden. Fellesutgiftene justeres hver januar for å ta høyde for prisøkninger.

3) Er det utført noen større vedlikeholdsprosjekt de siste årene?
2024: Utskiftning av all fellesbelysning til LED-lamper med sensor
2025: Innvendig oppussing av trappeoppgang i alle lavblokker

4) Hvordan er det med parkering og garasje.
Hver leilighet disponerer 1 parkeringstillatelse. Borettslaget har 79 garasjer etter venteliste (for øyeblikket ca 6 års ventetid). Garasje koster 400 kr/måned.

5) Hvordan er det med lading av elbil?
Borettslaget har 16 ladeplasser for elbil. Det er maks parkeringstid 16 timer og urskive må benyttes.

6) TV og Internett?
Alle leiligheter har fiber og vi har en pakke fra Telenor med TV og internett. Hver beboer får en grunnpakke og poeng som kan brukes for velge mellom tv-kanaler, strømmetjenester og internetthastighet. Prisen for dette er inkludert i felleskostnaden

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og øvrig medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 67 696,-pr. 13.04.2026
Avdrag: Kr 0,-

I 2025 er det tatt opp kr. 2 millioner i lån for vedlikehold av heiser. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3% fra 01.01.26. Styret har også vedtatt at leien for garasjeplass økes fra 01.02.26 til kr. 400,- pr. mnd. (med unntak av januar hvor leien er kr. 500,-).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207722022
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 12 669 460,00
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201999
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 23 518 802,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208435361
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 373 855,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om

garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207722022
Restsaldo: 24 292,77
Kapitalkostnader: 271,19
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208201999
Restsaldo: 42 685,57
Kapitalkostnader: 858,18
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208435361
Restsaldo: 717,84
Kapitalkostnader: 37,61
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 67 696,18,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 820,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 7 934 441,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 6 820 772,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er tillatt å grille med gassgrill eller elektrisk grill på balkongen.
- Vaskeriene er stengt jul-, nyttårs-, påske- og pinseaften, samt de andre høytidsdagene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter godkjennelse av styret.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3748790

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 42 713 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et veletablert og sentralt boligområde på Manglerud i bydelen Østensjø i Oslo kommune. Fra eiendommen er det kort vei til treningssentre, spisesteder og shoppingmuligheter. Det populære området er tilknyttet gode servicefunksjoner, både for dagligvarehandel og større innkjøp tilbyr Manglerud senter et rikholdig utvalg. Dette er noe av det som gjør Manglerud til et svært attraktivt sted for alle aldersgrupper.

Kollektivtilbudet på Manglerud består av buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Ryensvingen kun 3 minutters gange fra leiligheten. Ryen T-banestasjon ligger ca. 5 minutter unna. Herfra kan du nå sentrum på 12 min. Fra området går det også ekspressbuss som tar deg til Oslo S på 7 minutter. Videre er det også togstasjon på Bryn.

Østmarka har et mylder av turmuligheter enten man er til fots, på sykkel eller ski - et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, samt markastuer som byr på servering.
For koselige søndagsturer anbefales naturskjønne Østensjøvannet som er et meget populært turområde i bydelen med over 200 forskjellige fuglearter. Fra Østensjøvannet er det sykkelstier og turstier som tar deg innover i Østmarka, der spesielt Nøklevann er verdt en visitt.

Meny, Extra, Rema 1000 og Kiwi er nærmeste dagligvare. Førstnevnte ligger på Manglerud senter, bare 600 meter unna. Senteret har et totaltilbud av varer og tjenester med blant annet apotek, frisør og vinmonopol. Bryn Senter med sine 42 butikker ligger en kort kjøretur unna,

og det samme gjør Lambertseter senter, et moderne senter med en rekke butikker, koselige spisesteder og kino.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "boligblokk" datert 18.04.1963 og "rehabilitering av innvendige varm og avløpsledninger- bad" datert 05.01.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Romfordelingen i stuen er endret på, og det er satt opp en vegg for å etablere dagens soverom. Det er også fjernet deler av veggen, slik at stue/spisestue ligger i en delvis åpen løsning.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Hvis det er gjort inngrep i en bærevegg er det søknadspliktig tiltak. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, iht. reguleringsbestemmelse 5260. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesak i området:

Enebakkveien 164 med flere - forhåndskonferanse, oppføring og etablering av parkeringshus og -plasser
Saksnummer: 2026/00913
Det ønsker å etablere flere p-plasser ved å overdekke et området som i dag benyttes til parkering på terreng med et parkeringsdekke, slik at antall plasser økes. Det etableres adkomst til nytt dekke med rampe fra Raukveien.

Ryensvingen 15 - Boring av ni energibrønner
Saksnummer: 202305040
Søknaden gjelder etablering av ni nedgravde energibrønner.

Pågående plansak i området:

Ryensvingen 2, 4, 6 og 8
Saksnummer: 201407234
Ryenparken AS foreslår å omregulere Ryensvingen 2,4, 6 og 8 fra industri og bolig til kombinert bruksformål. Fra andre etasje og oppover foreslås hovedsakelig boligformål, mens første etasje i hovedsak foreslås med utadrettede virksomheter. Det foreslås offentlig gaterom og torg. Bebyggelsen foreslås med 4-7 etasjer, høyest i sørøst lavest i sørvest.
Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/149/479:
10.12.1958 - Dokumentnr: 1475 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Korrekt tinglysingsdato er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 06.02.1958

01.10.1959 - Dokumentnr: 11781 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

03.06.1966 - Dokumentnr: 924325 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 160 bnr 837

16.07.1986 - Dokumentnr: 43033 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1957 - Dokumentnr: 6033 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:149 Bnr:375

16.06.1966 - Dokumentnr: 924268 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 160 BNR 837

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke inkludert utsatt betaling kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 300,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 575,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2026

Megler
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Enebakkveien 164

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	21 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	4 min 2.2 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	4 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.9 km

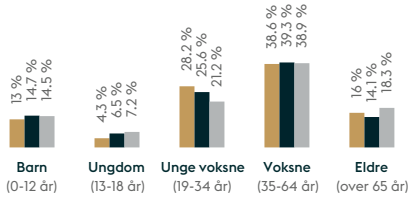
Offentlig transport

Ryensvingen Linje NC2, 70, 70N	2 min 0.2 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	4 min 2.7 km
Holtet Linje 13, 19	5 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 4.5 km

Barnehager

Storgården barnehage (1-6 år) 131 barn	4 min 0.3 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Svartdalsparken Kanvas-barneha... 68 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Manglerud/Søndre R	2.371	1 315
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Høyenhallen/Fokushallen	12 min
Høyenhall skole	12 min
SATS Ryen	3 min
EVO Ryen	3 min

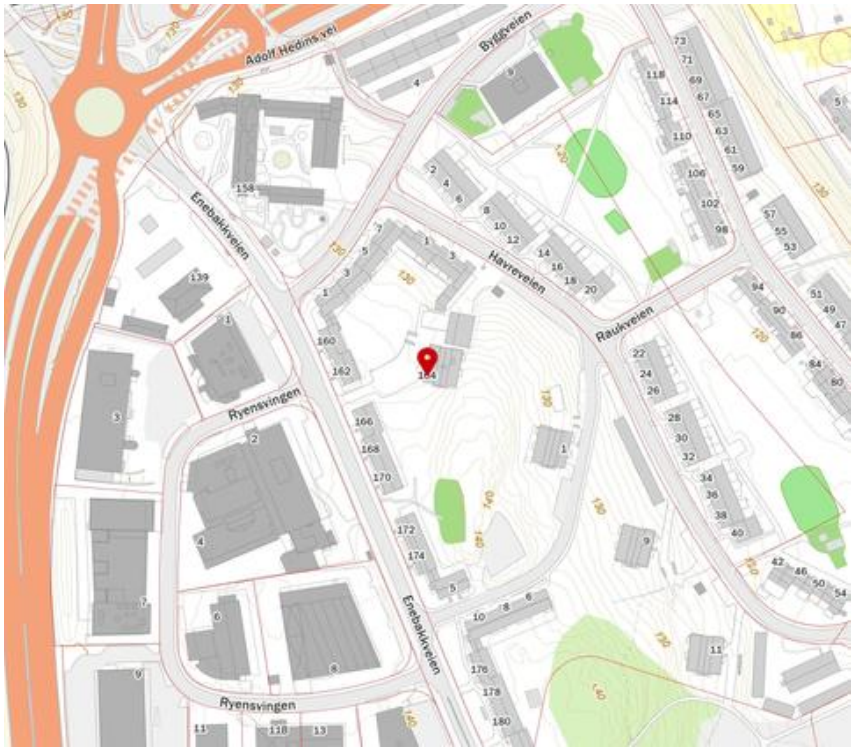
«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Enebakkveien 164
0680 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1960
BRA:	74 m^2
BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	10	0	3

Supertakst

GNR: 149 BNR: 479 ANR: 385

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Enebakkveien 164
0680 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41697

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og alder, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Eldre vinduer, ytterdør uten brannklassifisering.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Fuktsvelling på fornt.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Vannledninger	Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.
Vannbåren varme	Eldre anlegg.
Våtrom: Bad - Overflater	Manglende fall på gulv, defekte varmekabler og manglende flis. Enkelte sprukkene fliser.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	fuktsvelling på innredning. Manglende drensåpning fra innebygget sisterne.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet.
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann.
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg i stuen er fjernet og det er etablert et soverom.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.4.2026	**8.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Remi Thoresen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Enebakkveien 164 , 0680 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**149**	Bruksnr:	**479**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**385**	Leilighetsnr:	**H0605**		
Byggeår:	**1960**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong / murkonstruksjon fasade i mur/fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Det registreres bobler/ sprekker i maling/overflater rundt vinduer.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2022	Nytt IKEA kjøkken. Arbeid gjort med egeninnsats. Selger har informert om at vann/avløp kjøkken er utført av far som er rørlegger. Det er informert elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering. Mangler dokumentasjon.	Nei
2022	Selger har informert om at vindu på soverom er skiftet i regi av borettslaget.	Nei
2022	Selger har informert om at balkongen ble innglasset i regi av borettslaget.	Nei
2022	Selger har informert om at det ble montert nytt servantskap med servant og blandebatteri i dusjen. Det er informert om at arbeid er utført av far som er rørlegger.	Nei
2022	Nytt gulv kjøkken, stue og soverom. Dør på soverom er flyttet. Arbeid gjort med egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**70**	**58** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.	**0**	**12**	**0**
1. etasje	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**74**	**58**	**4**	**12**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Bod i 1. etasje på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 6046.

Ved oppmåling av innglassede balkonger, skal veggen mellom balkongen og leiligheten inkluderes i beregningen av Bruksareal-b (BRA-b). Dette er grunnen til at balkongarealet blir et større areal i arealberegningen enn under punktet balkong.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong med utgang fra stuen på ca 11 m². Balkongen er sørvestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har informert om at balkongen er glasset inn i regi av borettslaget i 2022. Ytterligere arbeid på balkongen er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår med normal stand. Ingen avvik med behov for tiltak registrert utover normal vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør i tre. Innvendig dører med malt overfalte og tredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverom er skiftet i 2022. Ellers er vinduer og balkongdør datert 1986. Soveromsdør fra 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Det registreres manglende listverk rundt soveromsdøren. Lister bør påregnes å monteres.

Det registreres værslitt metallbeslag på utsiden av vinduene. Utgjør kun estetisk og bør skiftes når vinduer skiftes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på kort sikt. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget først.

Manglende merking for brannklassifisering medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende brannkrav. Dette kan innebære redusert brannsikkerhet og økt risiko ved en eventuell brann.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres manglende fotlister enkelte steder, samt mangelfull utførelse på listverk og gulv. Det er enkelte glipper i gulvet, stedvis knirk og sprekker mellom gulv og gulvlist.

Det registreres også enkelte skadede og sprukne fliser i gangen.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Utbedring av lister og gulv bør påregnes i tiden som kommer.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det registreres fuktsskade/svelling på fornt over koketoppen. Ellers fremstår kjøkkenet med normal stand i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2022 med glatte fronter, benkeplate av type hvit kvarts. Oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Vannstopper og komfyrvakt.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuktskade/svelling på front over koketopp indikerer fuktpåvirkning. Dette kan føre til videre nedbrytning av materialer, redusert levetid
Utbedring/utskifting gjøres ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Vegg i stuen er fjernet og det er etablert et soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,51 m.
Bad: 2,21 m.
Soverom: 2,51 m.
Stue: 2,51 m.
Kjøkken: 2,51 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Enkelte rørdeler er skiftet på kjøkken i 2022.
Iht dokument hentet fra planinnsyn ble det i perioden 2002-2006 skiftet ut vann og avløpsrør i Storgården borettslag.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Iht dokument hentet fra planinnsyn ble det i perioden 2002-2006 skiftet ut vann og avløpsrør i Storgården borettslag.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Stoppekran er montert over himlingen på badet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende kontroll av avrenning til avløp/sluk gir økt risiko for at lekkasjer ikke ledes bort. Dette kan føre til vannansamling og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner over tid.
Automatisk vannstopper anbefales etablert på vannfordelerstokk over himlingen på badet. Dette for å sikre automatisk avstenging av vannet ved en eventuell lekkasje og hindre skader.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i felles gang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har informert om elektrisk på kjøkken, bad og enkelte steder i stuen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler samsvarserklæring på hele det elektrisk anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og alder, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er montert radiator på kjøkken, stue og soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.
Det registreres eldre vannmerker/rustdannelse på radiator på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av radiatorer og/ eller eldre deler må påregnes i tiden som kommer.
Anlegget bør etterses av fagmann.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til bereder og anlegget er derfor ikke besiktiget eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Lufteventiler på yttervegg er blende igjen.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Eldre bad oppgradert i regi av borettslaget i 2006. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Defekt gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med forheng, regndusj og håndholdt dusjslange. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har naturlig ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidligere salgsoppgave ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2006. Sluket er datert 2004.
Selger har skiftet dusjarmatur, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin i 2022.
Storm elektro satt inn stikkontakter på bad i begynnelsen av 2026
Det er pigget opp en flis i 2026 da varmekablene var defekt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 15 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det registreres svakt fall til sluk i dusjen og utenfor. Det registreres svanke i gulvet i dusjen, dette fører til at vann blir liggende og ikke ledes til sluk.
Badet har defekte varmekabler og manglende flis i området hvor den er defekt. Området er kun dekket til med teip.
Malingsavskalling og slitasje på listverk rundt døren.
Enkelte flis er skadet / sprukket på vegg. Manglende området med flisfug i dusjen.
Eldre borrhull i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Manglende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen. Dette gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, særlig ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Det kan vurderes montering av lekkasjestopper som et risikoreduserende tiltak (påvirker ikke tilstandsgrad). Det må påregnes av vann som blir liggende på gulv må svabres til sluk.

Defekte varmekabler og manglende flis med midlertidig tildekking gir økt risiko for fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjon. Dette kan føre til videre skadeutvikling og redusert funksjon i våtrommet. Det bør påregnes skifte varmekabler/legge nye varmekabler med flis i tiden som kommer.

Skadede/sprukne fliser på vegg kan gi redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Over tid kan dette føre til videre skadeutvikling og behov for utbedring/utskifting

Listverk bør behandle med egnet produkt for å hindre at fuktighet trekker inn i treverket.
Eldre borehull i dusjsone kan gi svekket tetthet i våtsone. Dette kan føre til fuktinntrenging til underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader over tid. Anbefaler at eldre hull tettes med egnet produkt for minimere fukt i konstruksjonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt, sluk og overflater er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Merknad: Jordningskabel er ikke festet i slukrist.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Selv om det ikke er registrert symptomer i dag, øker sannsynligheten for svikt og lekkasjer med alder. Dette kan føre til fuktskader og behov for større utbedringer over tid.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i påvente av fremtidig oppgradering av badet i tiden som kommer.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskader på baderomsinnredning tyder på fuktpåvirkning fra vannsøl. Dette kan føre til videre slitasje, redusert levetid og behov for utskifting i tiden som kommer.

Manglende drensåpning gjør at eventuell lekkasje fra innebygget sisterne ikke blir synliggjort. Dette kan gi skjulte fuktskader over tid og medføre økte kostnader ved utbedring. Manglende dokumentasjon på godkjent løsning gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid.

Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

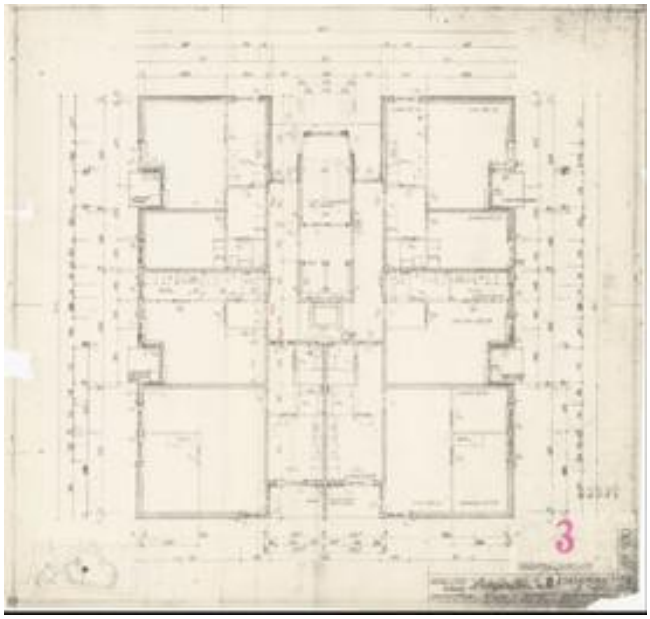
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

6. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Remi Andre Foseid Thoresen	9578-5998-4-1362303	2026-04-05 18:06:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0123/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enebakkveien 164, 0680 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Remi Thoresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7767090
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg og min far, Robert Fosseid som er rørlegger har satt inn dusj, vask og opplegg til vaskemaskin

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: storm elektro satt inn stikkontakter på bad i begynnelsen av 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er felles ladere for boretslaget

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Varmegulv på bad fungerer ikke, men har kontaktet spesialelektrikker for å ordne det før salg

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0123/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Remi Andre Foseid Thoresen	**2026-04-05**

Identifikasjon

Remi Andre Foseid Thoresen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0123/26 . Vår ref.: 0063-1-6046 Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storgården Borettslag
Organisasjonsnr:	950385529
Andelseier:	Thoresen, Remi Andre Foseid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6046
Adresse:	Enebakkveien 164, 0680 OSLO
Andelsnummer:	385
Gnr.	149
Bnr.	479

Borettsinnskudd: Kr. 8 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3748790.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger ikke leilighet. Garasje/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Selger/megler må påse at garasjeplassen sies opp. Andre eventuelle merknader: Ved overtagelse av leilighet i Storgården borettslag er det selgers ansvar at følgende medfølger leilighet: 1 nøkkel til sikringsskap. Samsvarserklæring / 1 stk. for kurs til bad og 1 stk. for badet. 3 nøkler til oppgang. 3 nøkler til postkasse. Reservasjonslås med 2 nøkler til vaskeriet. 2 stk. parkeringsbevis. (dersom disse er kvittert ut hos vaktmester). Canal Digital HD-PVR dekoder med kabel og fjernkontroll. Canal digital kabelmodem for Internett. Selger skal ha gjort opp eventuell avbetaling på dør via husleie. Eventuelle mangler må i tilfelle erstattes av selger. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. I 2025 er det tatt opp kr. 2 millioner i lån for vedlikehold av heiser. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3% fra 01.01.26. Styret har også vedtatt at leien for garasjeplass økes fra 01.02.26 til kr. 400,- pr. mnd. (med unntak av januar hvor leien er kr. 500,-)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207722022
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	12 669 460,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201999
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	23 518 802,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208435361
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	373 855,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 453,94,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Våtromsrehabil.	1 130,00	
Felleskostnader	4 323,94	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	33,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 101,-
Annen formue:	9 820,-
Gjeld:	70 324,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207722022
Restsaldo:	24 292,77
Kapitalkostnader:	271,19
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201999
Restsaldo:	42 685,57
Kapitalkostnader:	858,18
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208435361
Restsaldo:	717,84
Kapitalkostnader:	37,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 67 696,18,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Af Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Harald Paulsen, e-post: styret@storgaarden.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 63
STORGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORGÅRDEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
18. mars 2026 kl. 18:00, Manglerud Kirke, storsalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kameraovervåkning av parkeringsplasser
8. Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien
9. Utrede støy fra røranlegg
10. Vinduer og balkongdører (utredning/tilbud)
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i STORGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 63 Storgården Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 63 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000,-

Sak 7

Kameraovervåkning av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Tatiana Markidonova

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg har nylig opplevd at bilen min ble påkjørt mens den stod parkert på borettslagets parkeringsområde.- Skaden omfatter ødelagt skiltholder, Nissan-emblem og skader på støtfangeren. Ingen har tatt kontakt eller meldt ifra om hendelsen. Tidligere har bilen min også blitt påført riper uten at ansvarlig har meldt seg. Selv om skadene da var mindre, viser dette et mønster som gir grunn til bekymring. Min sak er dessverre ikke unik. Jeg har tidligere sett innlegg og henvendelser fra andre beboere som har opplevd lignende hendelser, der biler har blitt skadet på parkeringsplassen uten at skadevolder har meldt seg. Dette skaper utrygghet blant beboere og gir en opplevelse av at det ikke er trygt å parkere kjøretøy i borettslaget.

Styrets innstilling

Kameraovervåkning er underlagt strenge regler, og som utgangspunkt må opptak slettes etter 1 uke. Vi er derfor avhengig av å få beskjed om slike skadetilfeller tidsnok for å kunne sikre opptak. Dette er også første gangen nåværende styre har opplevd en slik situasjon. Vi vurderer det derfor som at nytten av en slik overvåkning er liten.

Et estimat på kostnad for kameraovervåkning er 200.000 kr

Styrets innstilling er at forslaget avvises

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at årsmøtet tar stilling til om kameraovervåking av felles parkeringsområder kan være et egnet tiltak for å forebygge skadeverk, øke tryggheten og bidra til oppklaring ved hendelser.

Sak 8

Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien

Forslag fremmet av:
Morten René L Strømsborg

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret i et borettslag kan i utgangspunktet endre felleskostnadene ved behov for å dekke løpende utgifter, vedlikehold og nødvendige tiltak, uten å be om godkjenning fra årsmøtet/generalforsamlingen hver gang. Dette er en del av styrets ansvar for forsvarlig drift, men økningen må være saklig begrunnet i faktiske kostnader jf. Burettslagslova, herunder likhetsprinsippet og selvkostprinsippet.

Styret hevet garasjeleien f.o.m. jan. 2026 med 66,67% uten begrunnelse annet enn å sammenligne tallet med privatbedrifter, og borettslag som ikke fikk ladeanlegg gratis. Økningen står i sterk kontrast til f.eks. fellesvaskeriene, der pris er frosset, og alt vedlikehold dekkes av felleskostnadene. Styret nevner snømåking, men samtidig vises det til at garasjene ikke er egne andeler jf. Kartverket. Snømåking ligger i fellesutgiftene fordelt på andelsbrøk på lik linje med parkeringsplassene. Driftskostnader på garasjer er vedlikehold, og strøm v/bruk. Man kan trygt si at det arbeides med solide marginer da styret jan. 2026 kunne senke garasjebudsjettet/leien med hele 20%. På 79 garasjer utgjør dette en nedjustering fra 474.000 til 387.100 d.å. (est. 379.200 for 2027).

De siste 10 år er det for ≤2 mill. malt, lagt nytt taktekke og montert nye garasjeporter. Det siste fordi det var billigere enn å vedlikeholde de gamle. Det ble montert strømskinner og sikringsskap til ladeanlegg (gratis), individuelle elbilladere (som beboer selv betaler) og LED lamper utendørs (27.450/~1,89% av total ordresum). Alt fremlagt og godkjent i årsmøter, og for lengst «nedbetalt». Jeg stiller meg helt utenforstående til prisøkningen.

Styrets innstilling

Garasjeprisene ble sist justert i 2014 med virkning 2015, og de ble da justert opp til 300 kroner. Hvis man bruker SSB sin priskalkulator og velger 300 kroner i januar 2015 justert opp til desember 2025 (siste tilgjengelige tall) havner man på 423 kroner. Styrets endelige endring til 400 kr/måned var derfor i tråd med økning basert på KPI. Styret søker å forvalte garasjeanlegget på vegne av borettslaget og vi lytter til beboerenes innspill, og derfor gikk vi også tilbake på den opprinnelige økningen til 500 kr. Vi anser det derfor som unødvendig å låse handlingsrommet til styret i vedtektene

Styrets innstilling at at forslaget avvises.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien
- Mot Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det nedfelles i vedtektene at endring av garasjeleie må dokumenteres av styret og godkjennes av årsmøtet.

2. Alternativt; det nedfelles i vedtektene at garasjeleie indeksreguleres årlig i tråd med konsumprisindeksen (KPI) for å følge den generelle prisstigningen

---

Sak 9

Utrede støy fra røranlegg

Forslag fremmet av:
Liv -Janne Valsøe Agledahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Støy fra røranlegg og bekymring om større skader senere, samt forslag om videre utredning Støyen fra røranlegget ble meldt skriftlig til styret oktober 2023. Lyden begynte svakt et års tid før det. Nabo over hører også lyden. Denne lyden var ikke der da jeg flyttet inn i 2016, derfor må det ha skjedd noe med rørene de senere årene. Kan kjenne vibrasjon i rørene når lyden er der. Den kommer natt og dag og ikke til faste tider. Men morgen og kveld ganske regelmessig. Noen ganger høyt og noen ganger lavt. Ca 8-15 ganger per dag og fra noen sekunder til flere minutter og opp mot en time. Har blitt høyere og oftere i løpet av årene. Styret, fagpersoner og vaktmestere har sett på saken nå i ett års tid og har kommet frem til at rørsystemet fungerer slik det skal, men de har ikke funnet ut av noen feil som forklarer hva lyden kommer av og har avsluttet saken. Selv om styret vurderer at anlegget fungerer som normalt, kan slik støy indikere forhold som over tid kan føre til skader på felles anlegg og medføre verdiforringelse av leiligheten(e). Vil vise frem to videoer av lyden slik at forsamlingen kan få høre

Styrets innstilling

Vi har allerede brukt utallige timer og ressurser på å finne feil ved anlegget. Per dags dato har kostnadene til fagfolk beløpet seg til 64845 kroner, ikke medregnet tid brukt av våre egne vaktmestere.
Styret tar henvendelser knyttet til støy og bomiljø på største alvor, og vi følger rutinemessig opp tips og klager med nødvendige undersøkelser. I denne saken er det imidlertid gjennomført de tiltak og kontroller som med rimelighet kan forventes, og det vurderes at det ikke foreligger ytterligere tiltak å iverksette.

Styrets innstilling at at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret sørge for videre faglig utredning av røranlegget for å avklare årsak til støy og eventuell risiko for fremtidige skader og verdiforringelser.

Sak 10

Vinduer og balkongdører (utredning/tilbud)

Forslag fremmet av:
Miranda Saliu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinduer og balkongdører fremstår som svært gamle (antatt fra 1970–80-tallet), og det oppleves betydelig varmetap/trekk. I tillegg er de visuelt slitne/stygge, noe som påvirker både bokvalitet og inntrykket av bygget.- Jeg ønsker derfor at borettslaget vurderer en samlet løsning.

Styrets innstilling

Styret gjorde en vurdering av tilstand og fremtidig vedlikehold for noen år siden og det ble opprettet en vedlikeholdsplan som inkluderer utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette er planlagt til 2031, etter at våtromsrehabiliteringen er nedbetalt.

Styrets innstilling er at forslaget avvises og styret følger eksisterende vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å: Innhente en tilstandsvurdering av vinduer og balkongdører i borettslaget, og Innhente minimum to tilbud på eventuell utskiftning/rehabilitering, inkludert forslag til standard (utseende/utførelse), kostnadsestimat og finansieringsalternativer, og legge saken frem for beslutning på neste generalforsamling eller ved behov på ekstraordinær generalforsamling

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Paulsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ibrahim Temel
- Melina Ehsani

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aneta Vera
- Salar Pooriyan
- Usman Mohammed Farooq

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Morten Nygaard
- Rune Sagen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret i Storgården Borettslag består av 5 medlemmer, hvorav 3 kvinner og 2 menn. De fleste leilighetstyper er representert - både høyblokk, lavblokk og 4-roms over to plan.

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 14 styremøter. Vi har fulgt nøye med på borettslagets økonomi og vi har nå fått oss en buffer på over 3 millioner, som er i tråd med OBOS sine anbefalinger.

Siden forrige årsmøte har vi påbegynt vedlikehold i lavblokkene. Fremover er det planlagt å skifte ut lekestativ i Havredalen og utføre videre nødvendig vedlikehold innvendig og utvendig.

En av våre kjære vaktmestere har planlagt å pensjonere seg i løpet av 2026, og vi har allerede startet jakten på en erstatning. Vi håper først og fremst å finne en ny vaktmester som bor i borettslaget. En stillingsannonse er under utarbeidelse og det vil bli lyst ut internt i borettslaget først.

Til generalforsamlingen i Storgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STORGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950385529, KLIENTNR. 63

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**955 785**	**-69 007**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 934 441	5 174 223
Tilbakeføring av avskrivning	14	312 132	315 702
Økning annen langsiktig gjeld		348 000	650 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 454 404	-5 086 001
Red. annen langs. gjeld		0	-24 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 688	-5 132
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 136 481**	**1 024 792**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 092 266**	**955 785**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 794 916	3 138 329
Kortsiktig gjeld		-1 702 650	-2 182 544
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 092 266**	**955 785**

Document ID 09222115557570262764

STORGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950385529, KLIENTNR. 63

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	33 987 812	29 955 825	34 027 000	35 000 000
Vaskeri		82 422	78 660	50 000	50 000
Ladeinntekter elbil		217 868	161 783	0	0
Andre inntekter	3	172 940	1 363 224	1 500 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**34 461 042**	**31 559 492**	**35 577 000**	**36 550 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 983 965	-1 907 449	-2 000 000	-2 352 500
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-312 132	-315 702	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-27 500	-25 000	-28 000	-28 840
Forretningsførerhonorar		-398 455	-383 130	-410 000	-428 450
Konsulenthonorar		-22 643	-40 435	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-4 676 959	-5 299 879	-4 775 000	-6 838 600
Forsikringer		-1 398 775	-1 260 545	-1 450 000	-1 612 000
Kommunale avgifter	8	-5 313 018	-4 878 126	-5 534 300	-5 805 238
Ladekostnader EL-bil		-134 045	-122 484	-110 000	-110 000
Energi/fyring	9	-4 961 213	-5 154 444	-5 300 000	-5 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 071 280	-2 704 712	-2 750 000	-3 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 527 122	-1 252 342	-1 324 000	-1 324 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-24 327 107**	**-23 844 248**	**-24 611 300**	**-27 930 228**
DRIFTSRESULTAT		**10 133 935**	**7 715 245**	**10 965 700**	**8 619 772**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 004	14 158	0	0
Finanskostnader	12	-2 216 498	-2 555 180	-2 992 000	-1 799 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 199 494**	**-2 541 021**	**-2 992 000**	**-1 799 000**
ÅRSRESULTAT		**7 934 441**	**5 174 223**	**7 973 700**	**6 820 772**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		7 934 441	5 174 223		

Document ID 09222115557570262764

STORGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950385529, KLIENTNR. 63

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 715 292	75 715 292
Tomt		2 247 893	2 247 893
Andre varige driftsmidler	14	808 961	1 121 093
Øremerkede bankinnskudd		299 798	122 548
SUM ANLEGGSMIDLER		**79 071 945**	**79 206 827**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 054 697	732 874
Andre kortsiktige fordringer		0	158 743
Driftskonto OBOS-banken		4 661 420	2 177 895
Skattetrekkskonto OBOS-banken		75 322	65 491
Sparekonto OBOS-banken		3 443	3 327
SUM OMLØPSMIDLER		**5 794 916**	**3 138 329**
SUM EIENDELER		**84 866 862**	**82 345 156**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Opptjent egenkapital		39 903 754	31 969 313
SUM EGENKAPITAL		**39 958 854**	**32 024 413**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	37 992 299	43 446 702
Borettsinnskudd	16	4 708 500	4 708 500
Avsetning bomiljøtiltak		270 059	96 497
Annen langsiktig gjeld	17	234 500	-113 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 205 358**	**48 138 199**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 329 540	1 476 310
Skyldige offentlige avgifter	18	144 648	139 033
Påløpte renter		10 595	13 295
Garasjeregnskap		0	360 000
Annen kortsiktig gjeld	19	217 867	193 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 702 650**	**2 182 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 866 862**	**82 345 156**
Pantstillelse	20	106 907 300	106 907 300
Garantiansvar		0	0

Document ID 09222115557570262764

Oslo, 17.02.2026
Styret i Storgården Borettslag

Harald Paulsen	Janne Britt Heimly Magnussen	Melina Ehsani
Ibrahim Temel	Monica Rønneseth	

Document ID 09222115557570262764

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	26 243 362
Garasje	280 800
Våtromsrehabilitering	7 463 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**33 987 812**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie basestasjon Lyse Tele AS	54 538
Nøkler	9 200
Viderefakturering Havretun Borettslag	109 202
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 940**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 106 284
Overtid	-300 177
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-7 650
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 000
Påløpte feriepenger	-201 124
Arbeidsgiveravgift	-303 003
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-31 360
O/U premie	-766
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-20 801

Document ID 09222115557570262764

SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 983 965**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 508

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-27 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-27 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-933 456
Drift/vedlikehold VVS	-847 629
Drift/vedlikehold elektro	-132 799
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-443 926
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 014 737
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 190
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 647
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 750
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-111 600
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-9 225
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 676 959**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 661 350
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-1 651 425
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 313 018**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Gass	-638 024
Elektrisk energi	-2 423 810
Andre fyringskostnader	-59 899
Fyringsolje	-1 839 479
SUM ENERGI / FYRING	**-3 121 733**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 750
Container	-28 422
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-88 225
Håndverktøy	-6 519

Document ID 09222115557570262764

Annet driftsmateriale	-34 280
Vaktmestertjenester	-195 869
Vakthold	-31 061
Renhold ved firmaer	-842 357
Andre driftskostnader	-61 823
Kontor- og datarekvisita	-3 065
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 508
Andre kontorkostnader	-27 018
Telefon, annet	-5 356
Drivstoff	-27 569
Vedlikehold biler/maskiner	-42 593
Kontingenter	-110 800
Bank- og kortgebyr	-3 120
Velferdskostnader	-3 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 527 122**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 804
SUM FINANSINNTEKTER	**17 004**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-727 730
Pantegjeldsrenter	-1 455 756
Pantegjeldsrenter	-29 756
Renter på leverandørgjeld	-3 256
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 216 498**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	26 309 200
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	49 406 092
SUM BYGNINGER	**75 715 292**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr.1		
Tilgang 2015	21 250	
Avskrevet tidligere	-21 249	
		1
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2016	175 000	
Avskrevet tidligere	-174 999	
		1
Gressklipper nr. 5		
Tilgang 2011	268 750	
Avskrevet tidligere	-268 749	
		1
Gulvvaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2016	33 453	
Avskrevet tidligere	-33 452	
		1

Document ID 09222115557570262764

Kopimaskin		
Tilgang 2018	33 139	
Avskrevet tidligere	-33 138	
		1
PC nr. 2		
Tilgang 2017	15 435	
Avskrevet tidligere	-15 434	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2012	50 750	
Avskrevet tidligere	-50 749	
		1
Snøfreser nr. 6		
Tilgang 2021	43 900	
Avskrevet tidligere	-18 813	
Avskrevet i år	-6 272	
		18 815
Gressklipper Toro		
Tilgang 2016	257 500	
Avskrevet tidligere	-257 499	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Wille 465 med utstyr		
Tilgang 2018	1 620 693	
Avskrevet tidligere	-1 046 696	
Avskrevet i år	-160 185	
		413 812
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	1 473 623	
Avskrevet tidligere	-951 623	
Avskrevet i år	-145 675	
		376 325
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**808 961**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-312 132**

.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2018	-20 200 000	
Nedbetalt tidligere	6 276 460	
Nedbetalt i år	991 167	
		-12 932 373
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2012	-75 048 462	
Nedbetalt tidligere	46 158 626	
Nedbetalt i år	4 257 242	
		-24 632 594

Document ID 09222115557570262764

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2024	-650 000	
Nedbetalt tidligere	16 674	
Nedbetalt i år	205 994	
		-427 332
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 992 299**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-4 708 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 708 500**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	108 000
Andre innskudd	-342 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-234 500**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-75 322
Skyldig arbeidsgiveravgift	-69 326
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-144 648**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-201 124
Annen kortsiktig gjeld	-16 743
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-217 867**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	4 708 500
Pantelån	37 992 299
TOTALT	**42 700 799**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 715 292
Tomt	2 247 893
TOTALT	**77 963 185**

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for STORGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950385529
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Manglerud Kirke, storsalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jardar Bakke er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

✓ **Vedtatt. Christine Kirkhorn velges som protokollfører, Harald Fagerhus velges som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 600 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Kameraovervåkning av parkeringsplasser

Fremmet av: Tatiana Markidonova

Jeg har nylig opplevd at bilen min ble påkjørt mens den stod parkert på borettslagets parkeringsområde.- Skaden omfatter ødelagt skiltholder, Nissan-emblem og skader på støtfangeren. Ingen har tatt kontakt eller meldt ifra om hendelsen. Tidligere har bilen min også blitt påført riper uten at ansvarlig har meldt seg. Selv om skadene da var mindre, viser dette et mønster som gir grunn til bekymring. Min sak er dessverre ikke unik. Jeg har tidligere sett innlegg og henvendelser fra andre beboere som har opplevd lignende hendelser, der biler har blitt skadet på parkeringsplassen uten at skadevolder har meldt seg. Dette skaper utrygghet blant beboere og gir en opplevelse av at det ikke er trygt å parkere kjøretøy i borettslaget.

Styrets innstilling
Kameraovervåkning er underlagt strenge regler, og som utgangspunkt må opptak slettes etter 1 uke. Vi er derfor avhengig av å få beskjed om slike skadetilfeller tidsnok for å kunne sikre opptak. Dette er også første gangen nåværende styre har opplevd en slik situasjon. Vi vurderer det derfor som at nytten av en slik overvåkning er liten.

Et estimat på kostnad for kameraovervåkning er 200.000 kr

Styrets innstilling er at forslaget avvises

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien

Fremmet av: Morten René L Strømsborg

Styret i et borettslag kan i utgangspunktet endre felleskostnadene ved behov for å dekke løpende utgifter, vedlikehold og nødvendige tiltak, uten å be om godkjenning fra årsmøtet/generalforsamlingen hver gang. Dette er en del av styrets ansvar for forsvarlig drift, men økningen må være saklig begrunnet i faktiske kostnader jf. Burettslagslova, herunder likhetsprinsippet og selvkostprinsippet.

Styret hevet garasjeleien f.o.m. jan. 2026 med 66,67% uten begrunnelse annet enn å sammenligne tallet med privatbedrifter, og borettslag som ikke fikk ladeanlegg gratis. Økningen står i sterk kontrast til f.eks. fellesvaskeriene, der pris er frosset, og alt vedlikehold dekkes av felleskostnadene. Styret nevner snømåking, men samtidig vises det til at garasjene ikke er egne andeler jf. Kartverket. Snømåking ligger i fellesutgiftene fordelt på andelsbrøk på lik linje med parkeringsplassene. Driftskostnader på garasjer er vedlikehold, og strøm v/bruk. Man kan trygt si at det arbeides med solide marginer da styret jan. 2026 kunne senke garasjebudsjettet/leien med hele 20%. På 79 garasjer utgjør dette en nedjustering fra 474.000 til 387.100 d.å. (est. 379.200 for 2027).

De siste 10 år er det for ≤2 mill. malt, lagt nytt taktekke og montert nye garasjeporter. Det siste fordi det var billigere enn å vedlikeholde de gamle. Det ble montert strømskinner og sikringsskap til ladeanlegg (gratis), individuelle elbilladere (som beboer selv betaler) og LED lamper utendørs (27.450/~1,89% av total ordresum). Alt fremlagt og godkjent i årsmøter, og for lengst «nedbetalt». Jeg stiller meg helt utenforstående til prisøkningen.

Styrets innstilling
Garasjeprisene ble sist justert i 2014 med virkning 2015, og de ble da justert opp til 300 kroner. Hvis man bruker SSB sin priskalkulator og velger 300 kroner i januar 2015 justert opp til desember 2025 (siste tilgjengelige tall) havner man på 423 kroner. Styrets endelige endring til 400 kr/måned var derfor i tråd med økning basert på KPI. Styret søker å forvalte garasjeanlegget på vegne av borettslaget og vi lytter til beboerenes innspill, og derfor gikk vi også tilbake på den opprinnelige økningen til 500 kr. Vi anser det derfor som unødvendig å låse handlingsrommet til styret i vedtektene

Styrets innstilling at at forslaget avvises.

> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget fikk ikke 2/3 flertall, det ble derfor ikke stemt over alternativene.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Det nedfelles i vedtektene at endring av garasjeleie må dokumenteres av styret og godkjennes av årsmøtet.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Alternativt; det nedfelles i vedtektene at garasjeleie indeksreguleres årlig i tråd med konsumprisindeksen (KPI) for å følge den generelle prisstigningen

9. Utrede støy fra røranlegg

Fremmet av: Liv -Janne Valsøe Agledahl

Støy fra røranlegg og bekymring om større skader senere, samt forslag om videre utredning Støyen fra røranlegget ble meldt skriftlig til styret oktober 2023. Lyden begynte svakt et års tid før det. Nabo over hører også lyden. Denne lyden var ikke der da jeg flyttet inn i 2016, derfor må det ha skjedd noe med rørene de senere årene. Kan kjenne vibrasjon i rørene når lyden er der. Den kommer natt og dag og ikke til faste tider. Men morgen og kveld ganske regelmessig. Noen ganger høyt og noen ganger lavt. Ca 8-15 ganger per dag og fra noen sekunder til flere minutter og opp mot en time. Har blitt høyere og oftere i løpet av årene. Styret, fagpersoner og vaktmestere har sett på saken nå i ett års tid og har kommet frem til at rørsystemet fungerer slik det skal, men de har ikke funnet ut av noen feil som forklarer hva lyden kommer av og har avsluttet saken. Selv om styret vurderer at anlegget fungerer som normalt, kan slik støy indikere forhold som over tid kan føre

til skader på felles anlegg og medføre verdiforringelse av leiligheten(e). Vil vise frem to videoer av lyden slik at forsamlingen kan få høre

Styrets innstilling
Vi har allerede brukt utallige timer og ressurser på å finne feil ved anlegget. Per dags dato har kostnadene til fagfolk beløpet seg til 64845 kroner, ikke medregnet tid brukt av våre egne vaktmestere.
Styret tar henvendelser knyttet til støy og bomiljø på største alvor, og vi følger rutinemessig opp tips og klager med nødvendige undersøkelser. I denne saken er det imidlertid gjennomført de tiltak og kontroller som med rimelighet kan forventes, og det vurderes at det ikke foreligger ytterligere tiltak å iverksette.

Styrets innstilling at at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Vinduer og balkongdører (utredning/tilbud)

Fremmet av: Miranda Saliu

Vinduer og balkongdører fremstår som svært gamle (antatt fra 1970–80-tallet), og det oppleves betydelig varmetap/trekk. I tillegg er de visuelt slitne/stygge, noe som påvirker både bokvalitet og inntrykket av bygget.- Jeg ønsker derfor at borettslaget vurderer en samlet løsning.

Styrets innstilling
Styret gjorde en vurdering av tilstand og fremtidig vedlikehold for noen år siden og det ble opprettet en vedlikeholdsplan som inkluderer utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette er planlagt til 2031, etter at våtromsrehabiliteringen er nedbetalt.

Styrets innstilling er at forslaget avvises og styret følger eksisterende vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Harald Paulsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Harald Paulsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Melina Ehsani
Ibrahim Temel

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Melina Ehsani
Ibrahim Temel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Usman Mohammed Farooq
Salar Pooriyan
Aneta Vera

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Usman Mohammed Farooq
Salar Pooriyan
Aneta Vera

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Nygaard
Rune Sagen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Morten Nygaard
Rune Sagen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Paulsen

Valgt i møtet.

Følgende stilte til valg:
Harald Paulsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Melina Ehsani

Valgt i møtet.

Følgende stilte til valg:
Melina Ehsani

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 63
STORGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORGÅRDEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. november kl. 11:00 og lukker 12. november kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/63

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Den analoge stemmeseddelen må leveres styret innen det ekstraordinære årsmøtet er avsluttet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i STORGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Einar Andreas Forselv og Harald Fagerhus er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for STORGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950385529
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. november kl. 11:00 til 12. november kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 178.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **59**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Andreas Forselv og Harald Fagerhus er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

for Storgården Borettslag org nr 950 385 529 vedtatt på ordinær den 20. april 2006
Endret på generalforsamling 07.04.2022
Endret på ekstraordinær generalforsamling 20.10.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Storgården Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst fire og høyst seks andre styremedlemmer med minst to og høyst fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. Styret kan ikke opprette nye stillinger utover de tre ansettelsesforhold som eksistrer i dag uten generalforsamlingens godkjennelse.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
STORGÅRDEN BORETTSLAG

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter – hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over brudd på husordensreglene skal alltid skje skriftlig til styret.

GENERELLE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Kast IKKE mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker til seg rotter og mus. Risting og lufting av tøy fra vinduer og balkong er forbudt. Dører til inngang og kjeller skal alltid være låst. La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Slukk alltid lyset etter deg på loft og kjeller.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappeoppgang eller vestibyler. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. (Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra leieboere over, under og ved siden av.) Stereoanlegg må benyttes med varsomhet, da basstoner forplanter seg i betongen. For å få et godt naboskap skal ikke banking eller boring som forstyrrer naboene forekomme i leilighetene før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og ikke etter kl 17.00 på lørdager. På søn- og helligdager bør slikt ikke forekomme. (Hjemmeindustri som forstyrrer naboene er ikke tillatt.)

SØPPEL OG AVFALL

All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallssjakten. Vær ekstra nøye når det kastes sanitærartikler. Det må ikke kastes noen form for flytende avfall. Treverk må ikke kastes i sjakten p.g.a. at de ”spidder” posene. Avfallssjakten bør ikke brukes mellom kl. 23.00– 06.00

Kildesortering av aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartongemballasje, drikkekartonger og andre papir/papprodukter, skal utsorteres/bæres ut og legges i papircontainere som befinner seg utenfor høyblokkene eller i de grønne beholderne ved lavblokkene.

Beboerne anmodes om å kildesortere flasker og glass (farget og klart), og bringe dette til de glassigloer som er plassert ved Sparbutikken og Manglerudsenteret.

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom , fellesrom eller ute på området, samt utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller

avfall rundt/inntil utplasserte containere, eller utenfor bygningens søppelromsdør. Søppel skal ikke oppbevares på beboernes balkonger.

Større avfall/søppel som utrangerte el-artikler (TV-apparater, radioer, og lignende), komfyrer, tepper, linoleum, bygningsmessig utskiftning av kjøkken og baderomsinventar, herunder andre bygningsmessige materialer, må beboer selv sørge for å fjerne for egen kostnad, eller oppbevare innenfor eget boareal. Det overnevnte avfall kan husholdningene/beboere uten ekstra avgift, levere ved renholdsverkets gjenbruksstasjoner i Brobekkvn. 87 og ved Grønnmo avfallsanlegg.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriene er stengt jul-, nyttårs-, påske- og pinseaften, samt de andre høytidsdagene.

VASKETIDER:
Mandag - fredag: kl. 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-22.00
Lørdag: kl. 10.00-14.00, 14.00-18.00

VASKETIDENE MÅ OVERHOLDES!

Parkér reservasjonslåsen når vaskeriet forlates.

Alle maskinene tørkes over etter bruk. Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær

BILPARKERING

De som har garasje skal bruke den. Dette for at flere skal ha mulighet til å parkere på p-plasser eller langs gaten.

DYREHOLD

1. Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis.
2. Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over dyret.
3. Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden/katten måtte påføre personer eller eiendommen.
4. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
5. Det er ikke tillatt å holde kamphunder, for eksempel Pitbullterrier.
6. Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Oslo kommune (Politivedtekene samt viltlov.)
7. Ved berettige klager på dyreholdet, minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten, og betraktes som mislighold av denne.
8. Alle klager sendes skriftlig til styret for behandling, og eventuelt oversendes til den valgte dyrekomite.

9. Innsigelser hvor legeerklæring fremlegges fra oppgangens beboere må respekteres av søker av dyrehold.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Om vinteren må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Skyll en gang i blant med sodavann eller plumbo for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp. Ring deretter vaktmesterens alarmtelefon 22 67 61 37.

FELLESROMMENE

Barnevogner, sykler, ski, kjelker etc. må ikke plasseres i trapperom, trapper, vestibyler eller kjellerganger. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom. Barnevogner kan dog settes utenfor entrédøren for kortere tid når naboene ikke har noe imot det. Møbler eller ting som beboer ikke har plass til i leiligheten, må IKKE plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboers regning.

BALKONGER

Åpen ild med f. eks. fakkelbokser o.l. og oppskyting av raketter er forbudt. Det er tillatt å grille med gassgrill eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller – kasse. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen i høyblokkene. Det er videre ikke tillatt å forandre fasadeutseendet ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt.

RØYKING

Røyking er ikke tillatt i fellesrom eller heiser.

ANTENNER

Utvendig montering/oppsetting av egne radio og TV-antenner/parabolantenner er IKKE tillatt. Ulovlig oppsetting av antenne blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av andelseiers husleiekontrakt med borettslaget.

GENERELT OM BRANNSIKKERHET OG HVER ENKELT BEBOERS ANSVAR

Pulverapparatene i lavblokkene SKAL stå på et lett tilgjengelig sted. Hver boenhet SKAL ha minst en røykvarsler som skal være montert på riktig sted. Beboerne skal skifte batteri hvert år. Batteri blir besørget av borettslaget. Beboerne plikter å utvise generell forsiktighet med henhold til potensielle brannfarer.

FRAMLEIE

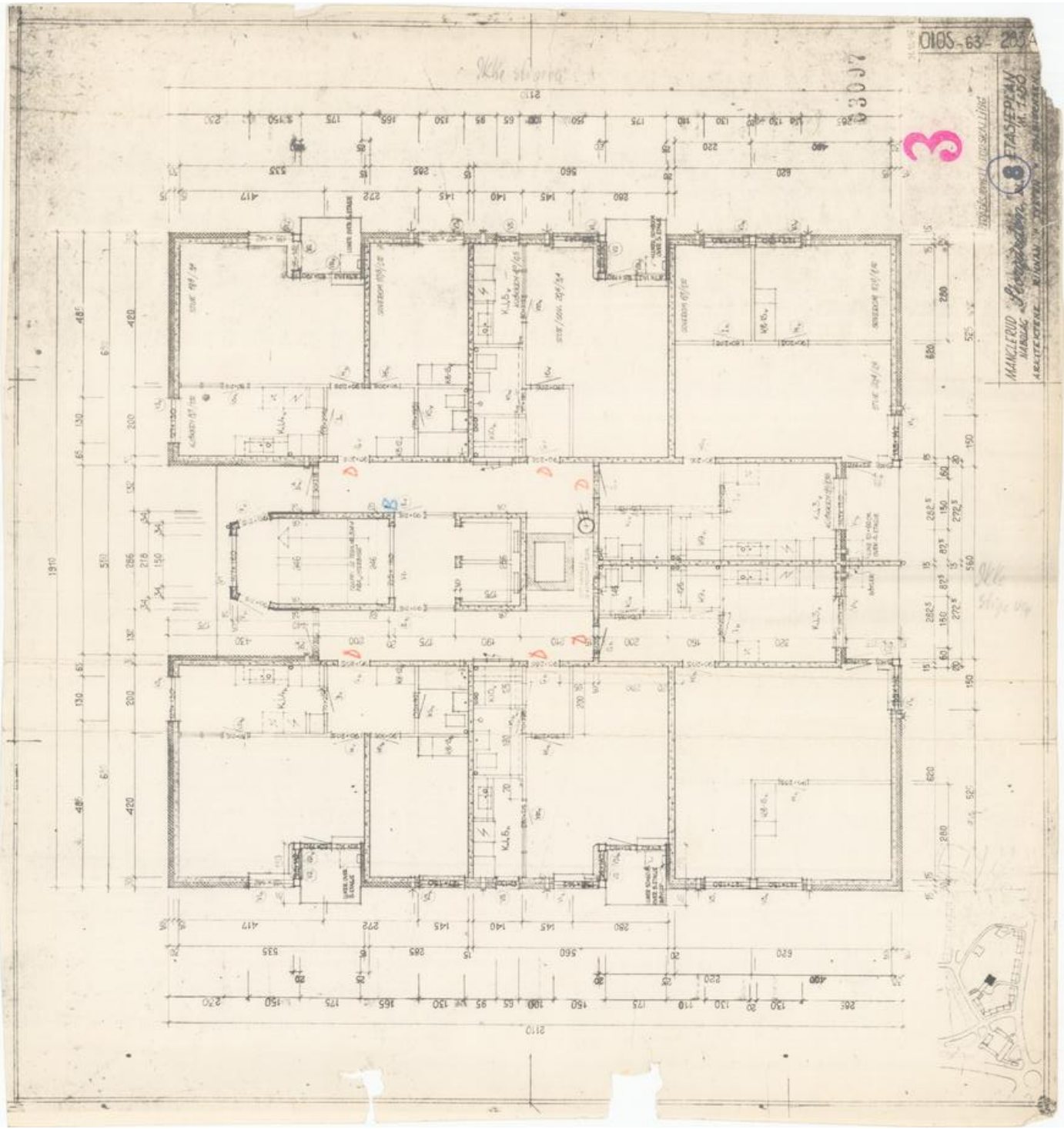
Framleie må godkjennes av styret. Leieboeren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som selskapet eller leieboerne får av hans framleiere. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
Overtredelse av husordensreglene kan medfølge oppsigelse av leieforholdet.

GOD OG HYGGELIG BOKULTUR TILSIER--------

- At man varsler naboer hvis man skal ha en fest som kanskje kan komme til å sjenere på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gang og heis.
- Man bør informere naboene hvis det skal utføres omfattende oppussing i leilighetene. Heng gjerne opp en "nabovarsel" på oppslagstavla.
- At man ikke tapper i vann i badekar og forårsaker annet bråk fra kraner og avløp etter kl. 23.00.
- At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak og/eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.

VESENTLIGE ELLER GJENTATTE BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE VIL MEDFØRE OPPSIGELSE AV ANDELSEIERS HUSLEIEKONTRAKT MED BORETTSLAGET.

Revidert august 2003


0105-63-203A
ETASJEPLAN
MANGLERUD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 3.apr.1964.

TB/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 149, bnr. 375, bl. 8, Enebakkveien 164.

Journalnr.
56/3097.

Arbeidets art
Boligblokk m/fyrhus.

Avsluttende synsforretning
18.4.1963.

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggata 17.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan og Tveten, Torggata 17.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. K. A. 673/62. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 29 JUL 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206352-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Østbakken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 164	Eiendom:	149/479/0/0
Tiltakshaver:	Storgården Borettslag, v/ Kenneth Skogsrud	Adresse:	PB. 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e

Søknaden omfatter endring av bygningstekniske installasjoner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, vedlagt ledningskart mottatt Plan- og bygningsetaten 02.07.2002, ansvarsretter, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Rehabilitering av innvendige vann og avløpsledninger - bad

Avfallsplan:
Det vises til godkjent avfallsplan. Se saksnr. 200206328

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak

Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner evt. ansvarlig utførende skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon som må være med: kontrollerklæringer for utførelsen.

Byggeplassmappe

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Bjørn Østbakken
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 05 JAN. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206352-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 164	Eiendom:	149/479
Tiltakshaver:	Storgården Borettslag, S.063	Adresse:	PB. 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner: stamrørskift & slukskift

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Storgården Borettslag, S.063, PB. 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo

5260

Endret regulering for del av gnr. 148 bnr. 188,Manglerud, kvartalene K-L.

5260 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.01.1960
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196003731
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Saken er borte i fra arkivet!!
Knytning(er) mot andre planer: S-441

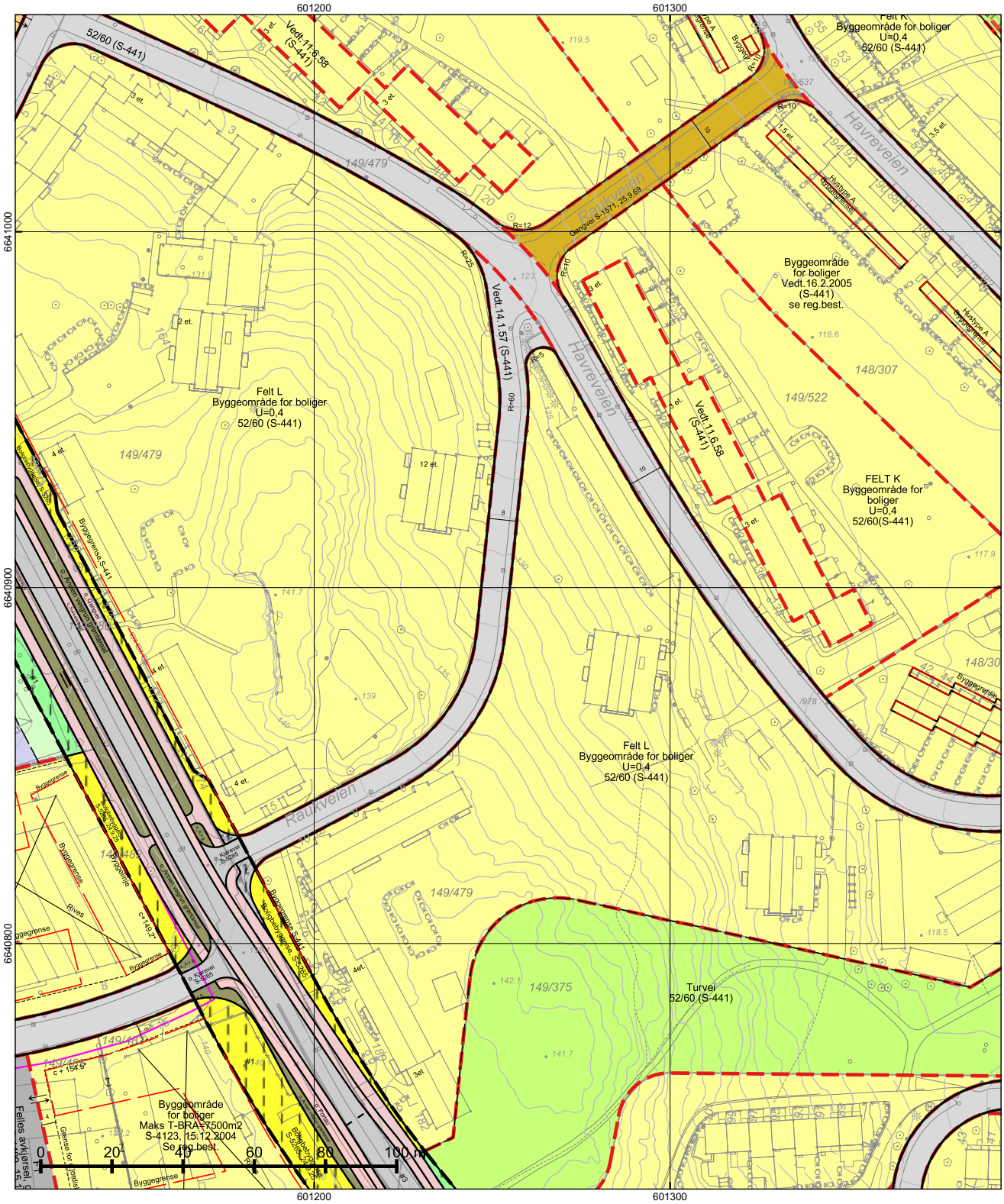
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

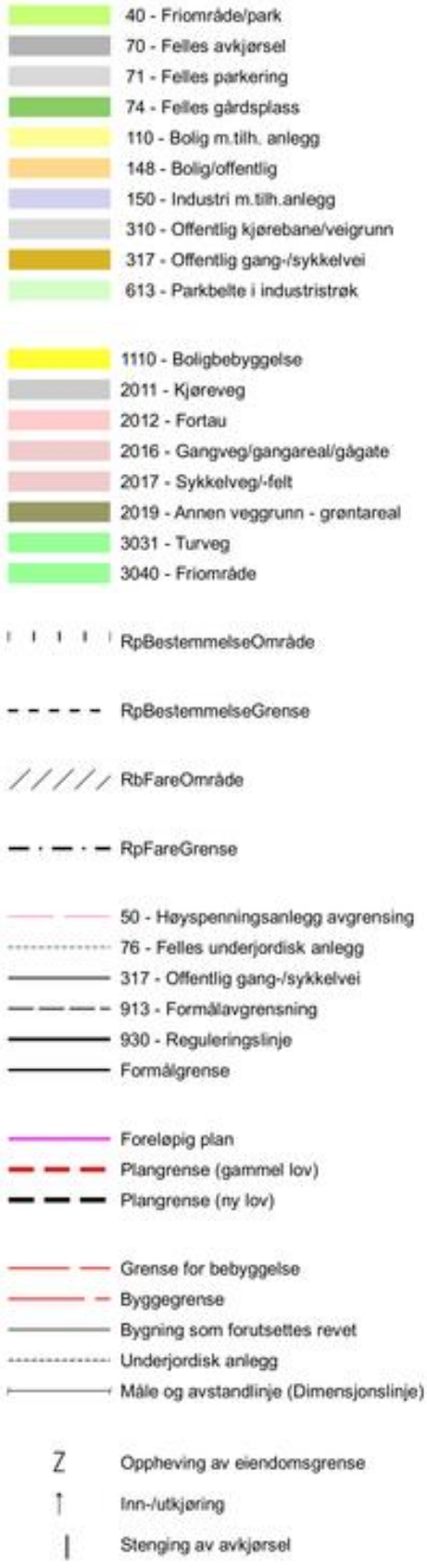
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

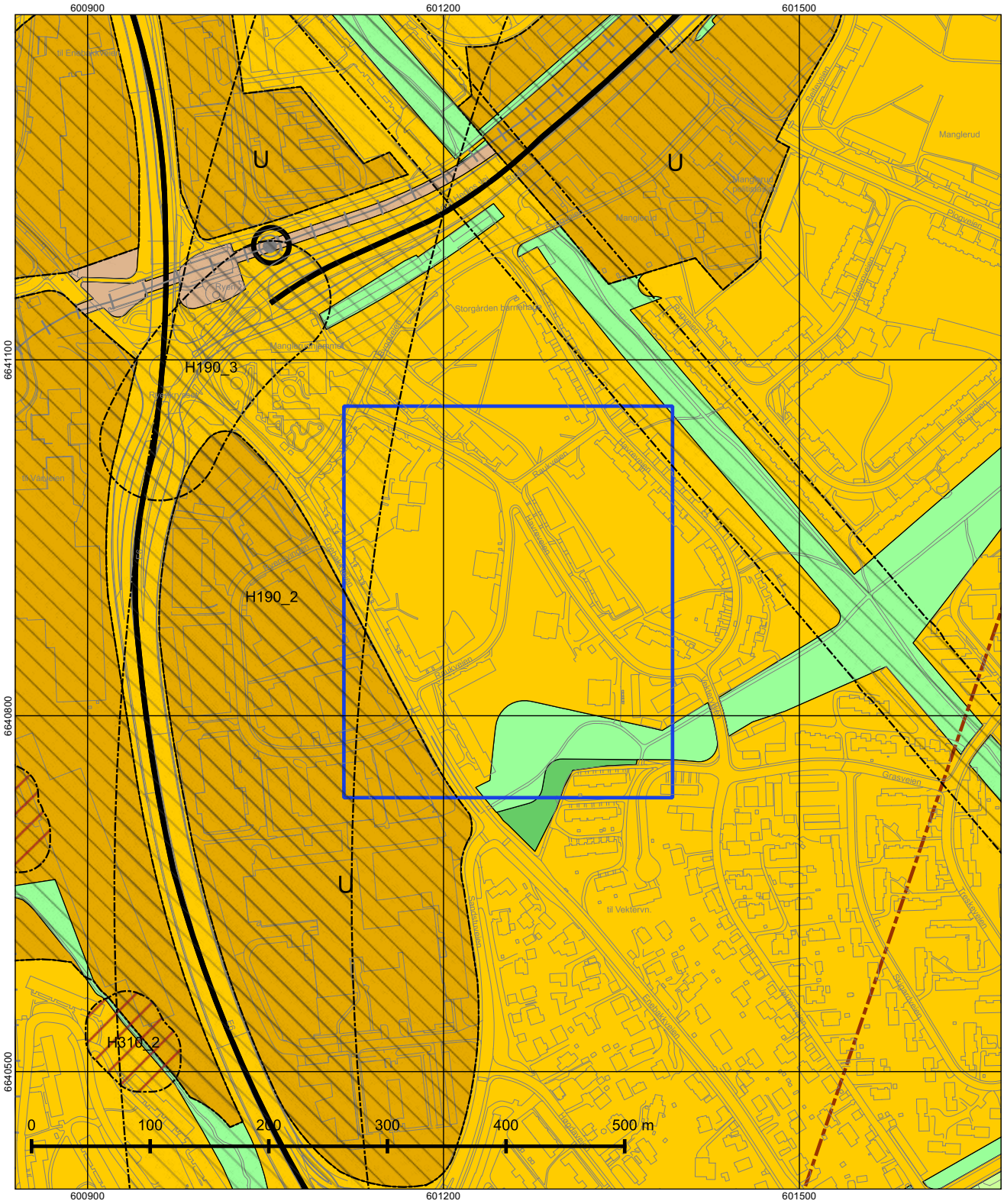
PlottID/Best.nr: 155865/ 86530301
Deres ref.:
Adresse: Enebakkveien 164
Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/479

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155865/86530301
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

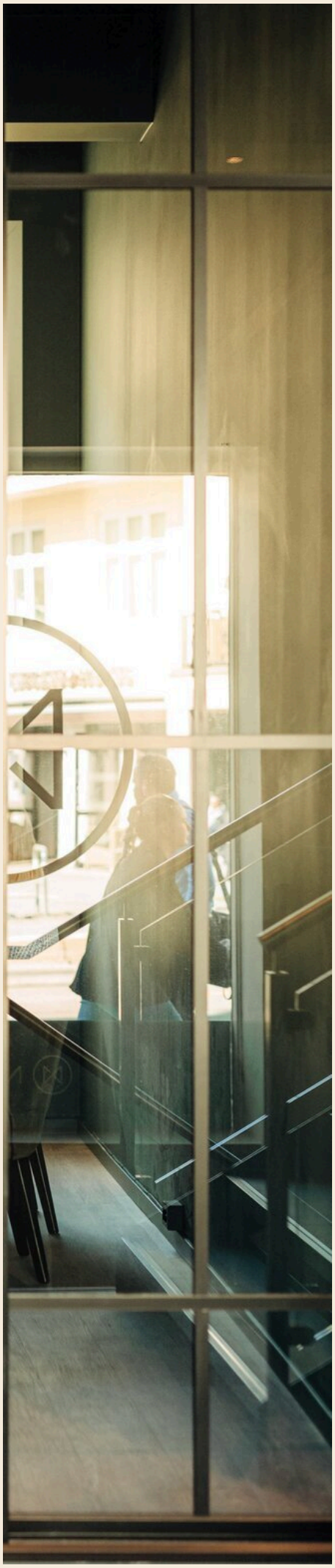


Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0123/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Enebakkveien 164 0680 OSLO
Matrikkel: Gnr 149, bnr 479 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Heggø

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890