

Grefsenveien 37



Velkommen til

Grefsenveien 37



Salgsoppgaven produsert 29. september 2025

Storo

Gjennomgående og lekker 3-roms med populær beliggenhet.
Totaloppusset i 2020. Solrik balkong. Frodige omgivelser. P-leie*

Prisantydning	6 490 000,-
Fellesgjeld	134 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 625 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 832,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1948
Ansvarlig megler	Filippa Myhrberg
Telefon	458 57 820
E-post	f.myhrberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Filippa Myhrberg v/ Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Grefsenveien 37 - En attraktiv og lekker 3-roms andelsleilighet i populært nabolag på Storo/Sandaker. Om sommeren kan solen kan nytes helt fra kl. 10 - til den går ned!

Boligen gjennomgikk en omfattende totaloppussing med nytt kjøkken og bad i 2020. Her møtes du av lekre mørke materialer som er kombinert med en lys fargepalett i tidløs design.

- Verdt å merke seg:
- 2 boder, totalt 15 kvm
- Standard fra 2020
- Plum-kjøkkeninnredning
- Dokumentasjon medfølger
- Solrik sydvestvendt balkong
- Kun 150 meter unna gode kollektive forbindelser

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Høy 1. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 6 kvm. Sydvestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod i felles kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod på felles loft (GUA 11 m^2)
Total BRA: 4 kvm.

Grefsenveien 37

1. 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.


OH, HAPPY DAY














LIFE IS HARMONY






















AEG


AEG







Informasjon

Grefsenveien 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0577/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grefsenveien 37, 0485 OSLO
Gnr 76, bnr 182 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Storo Borettslag, org.nr. 948546051

Selger
Kamilla Kollen Larsen v/ Bjørn Tore Larsen

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
134 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 624 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 625 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 634 650,- (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
1948

Etasje
Høy 1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Høy 1. etasje:

BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 6 kvm. Sydvestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod i felles kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod på felles loft (GUA 11 m²)
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Boder merket med nr. 103 som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Solforhold

Nåværende eier opplyser om sol på balkongen fra ca kl. 10 til den går ned ca 20 om sommeren.

Innhold

Høy 1. etasje - Entré, omkledningsrom, bad, 2 soverom og åpen kjøkken/stue.

2 disponible boder i felles kjeller og på loft.

Entré:
Velkommen inn til en innbydende og stor entré. Direkte tilknytning til praktisk omkledningsrom med generøs lagringsplass i åpent PAX-system fra IKEA.

Soverom 1:
Boligens hovedsoverom har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er flere garderobeskap med messing detaljer, og behovet for lagringsplass er godt ivaretatt.

Soverom 2:
Boligens andre soverom har plass til både seng, pult og garderobeskap. Passer ypperlig som barnerom eller kontor.

Kjøkken:
Lekker Blum-kjøkkeninnredning fra 2020 med mørke finérlaminerte fronter og flotte håndtak av messing. Mørk påkostet 20mm tykk benkeplate med induksjon platetopp med innebygget kullfiltervifte. Underlimt sort vaskekum og 1-greps blandebatteri i messing - detaljene som går igjen i alle rom. Fullintegrerte hvitevarer inkluderer kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn og stekeovn.

Stue:
Den åpne stue/kjøkkenløsningen oppleves som svært luftig og lun. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en god romfølelse. Plass til å møblere både spisegruppe og sofa med bord samt tilhørende møblement. Utgang til solrik vestvendt balkong fra stue.

Bad:
Flislagt baderom fra 2020 med dokumentasjon. Rommet holder en tidløs design med marmor imitasjon på flisene og gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, veggmontert wc, dusjhjørne med glassdører og 1-greps dusjbatteri fra Grohe, med både håndholdt- og regnfallshode. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel.

Standard

Innvendige overflater
- Vegger: Malte overflater i alle oppholdsrom.
- Gulv: 1-stavs parkett i alle oppholdsrom.

Gang: Porttelefon.
Soverom 1: Panelovn. Garderobeskap.
Soverom 2: Panelovn. Garderobeskap.

Bad: 60x60cm fliser på gulv og vegger. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne, med glassdører og 1-greps dusjbatteri fra Grohe med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 80cm bredt servantskap med 1-speils profilert front med mørk aluminiumslist, og servant i børstet stål som er kledd i mørke kompositt med 1-greps blandebatteri fra Grohe.

Stue/Kjøkken: Speil på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Panelovn. Balkongdør ut til sydvest-vendt balkong på ca. 6kvm. Blum-kjøkkeninnredning fra 2020 med mørke finérlaminerte fronter med messing håndtak, 20mm tykk og mørk stein benkeplate med underlimt sort vaskekum og 1-greps blandebatteri i Messing. Innredning med benkebereder. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med innebygget kullfiltervifte og induksjon. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig ventilasjon.
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
- Oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.
- Innvendige avløpsrør i plast. Støpejernsrør gjennom konstruksjonene.
- Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
- Varmtvannsbereder og lys under overskap på kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1. Vinduer og dører
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det registreres harde og løse tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Dørvridere er løse.

Anbefalte tiltak
Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

2. Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 449cm(hele rommet) og 10mm over 2m. Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 307cm(hele rommet) og 11mm over 2m. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for

boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

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

Anbefalte tiltak avtrekk
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

4. Overflater våtrom
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. TG-2 settes pga det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg, og "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

5. Membran
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til avløp i vegg under servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

6. Saniærutstyr
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. Sanitært utstyr fungerer ellers som tiltenkt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Eventuelt bør det vurderes å lage ett hull på minst 10mm i diameter eller etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

7. Det er løs stikk i stue.
Varmtvannsbereder og lys under overskap på kjøkken er koblet på samme kurs så lys må stå på for at varmtvannsberederen skal fungere.

Anbefalte tiltak
Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og

nødvendige tiltak vurderes deretter.

Parkering

Det er mulighet for å leie parkeringsplass av borettslaget like ved eiendommen på venteliste. Nåværende eier har betalt ca. kr 350,- pr. mnd. for parkeringsleie. Det er 46 garasjeplasser, 55 ute-parkeringsplasser + 2 EL-bil plasser. Konferer med megler for mer info.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Nåværende eier overfok leiligheten i 2020 og gjennomførte en flott totalrenovering av boligen, som bl.a omfatter:

- Endring av planløsning. Utvidet badet ved å flytte veggen lenger inn i soverommet, som gjorde at det ble plass til en større dusjsone og vaskemaskin/tørketrommel. Flyttet kjøkken til åpen stue-kjøkken løsning.
- Ny platting på balkong.
- Store deler av elektrisk anlegg oppgradert med dokumentasjon. Bl.a installert spotter i taket i alle rom.
- Nytt flislagt baderom med dokumentasjon.
- Nytt kjøkken fra PLUM hos Oslo kjøkkenstudio.
- Ny 1-stavs parkettgulv i alle oppholdsrom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca mai 2020. Totalrenoverte leilighet inkl bad. Flyttet vegg på bad noe inn i soverom så det ble større plass til dusj og vaskemaskin/tørketrommel. Uni Rørservice As/MS bygg AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei.
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni Rørservice AS/MS bygg AS Byttet fliser, vask, toalett, dusj og gjorde badet større ved å endre veggen inn til soverommet. Totalrenovert.

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? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MS bygg. Satt opp platting på terrasse i 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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: MS bygg AS (dette firmaet vi har brukt til alle tjenester). AB elektroinstallasjon AS. Diverse arbeid, bl.a. sveisemembran og varmekabler.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei.
Eventuell kommentar: Det er blitt gjort av borettslagets parkeringsplasser, men ikke noe vi har gjort.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni Rørservice AS/MS bygg AS. 2020. Ifm oppussing av bad og kjøkken.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv: Vet ikke om det er en feil. Men den ene sikringen/lyset er sammenkoblet med varmtvannsberederen slik at lyset må være på for at vannet skal bli varmt. Dette gjelder kun lyset over vasken på kjøkkenet.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong som delevis er kledd med granitt-plater utvendig. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig etterisolert og kledd med plater som er pusset og malt. ved balkong er det kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann og lydklassifisert B30/40dB.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner.
- Elektriske varmekabler i gulv.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser strømforbruk hittil i år på totalt: 7 997 kWh (for 8 måneder).
Forventet årsforbruk for hele 2025 på siste faktura sier: 13 063 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 832,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. dd. utgjør kr. 3.832,- pr. mnd. Herav:

Trappevask 158,-
Felleskostnader 3.674,-
Kapitalkostnad fellesgjeld 843,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 483 452,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 933 807,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 185 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Storo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948546051, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

RELEVANT KONTAKTINFORMASJON

Henvendelser til styret skjer enklest ved e-post til storo@styrerommet.no, evt. kan det legges brev i styrets postkasse, men dette kan ta noe lenger behandlingstid. Se borettslagets hjemmeside på www.vibbo.no/storo for ytterligere informasjon. På Vibbo finner du også informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester Kai Henning Nymoen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse B2 24 og kan kontaktes hverdager mellom kl. 08 og kl. 16. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 918 64 374 eller e-post vaktmesterstoro@gmail.com.

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles via vaktmester. Skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester. Alle hoveddører i BR 24-28 fikk nye systemnøkler.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING
Det ble vedtatt på generalforsmalingen at styret skal hente inn tilbud fra kvalifiserte leverandører for utskifting av alle vinduer i borettslaget. Tilbudene skal inneholde kostnadsoverslag samt vurdering av hvilke vindustyper som best ivaretar energieffektivitet, støydemping og bokomfort. Styret skal på et senere tidspunkt fremlegge innhentede tilbud for årsmøtet, som tar den endelige beslutningen om gjennomføring og finansiering. Det anbefales videre at styret ser på vindusbytte i samtidighet med andre energieffektiviserende tiltak som kan øke sannsynlighet for gjennomslag for ENOVA støte.

MARKISER OG SCREENS
Det er tillatt med balkongmarkise ikke terrassemarkise. De gamle stripete dukene leveres ikke lenger og derfor har styret besluttet å bytte til moderne grå akrylduk som skal være av typen Sandtex H407/151 eller H407/94 . I tillegg er det tillatt med Hvite Screenline 60 screens på vinduene med duk 96-8450. Det er tillatt med Hvite Screenline 60 screens på vinduene med duk 96-8450. Beboere står fritt til å velge leverandør bare man holder seg til de 2 gjeldende fargekodene. Borettslagets nettside har kontaktinformasjon til leverandører de tidligere har hatt god erfaring med.

ANNET
Det er montert 2 røykvarslere og utlevert ett pulverapparat til hver leilighet. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Røykvarslere og pulverapparat skal følge leiligheten og ikke demonteres/fjernes av beboer.

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. Innmelding i OBOS koster 500 kr.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer - utpekt av OBOS - har forkjøpsrett.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, så sant vilkårene i borettslagsloven § 4-15

er oppfylt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 134 000,-

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207791938
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 26 031 764,00
Innfrielsesdato: 30.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 656,03,-, pr. dd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 44 638,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 484 908,-

Forretningsfører har ikke gitt opplysninger om regnskap eller budsjett for 2024 eller 2025.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Styremedlem Øystein Prytz (tidligere styreleder) opplyser 22.08.2025 om at det p.t. ikke er vedtatt noen arbeider som vil påvirke felleskostander eller fellesgjeld. Det ble derimot besluttet på forrige årsmøte at det skal innhentes pristilbud for utskiftninger av vinduer som skal legges frem ved neste årsmøte i 2026, men selve

arbeidet er på ingen måte vedtatt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad to ganger i året (vår og høst).

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret.

Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest.

Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet. Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86197317

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 047 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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse 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 Eiendomsmegling visningsskilt. 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

Velkommen til Grefsenveien 37 - Her bor du sentralt og attraktivt til på Sandaker/Storo, med kort gangavstand også til Grünerløkka, Sagene og Nydalen – hvor blant annet Handelshøyskolen BI holder til.

I nærområdet finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker og hyggelige serveringssteder. Hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate kan du nyte ferske bakervarer på dagtid og pizza på kvelden i regi av Lofthus Samvirkelag. Storo Storsenter, som er Oslos største kjøpesenter med rundt 130 butikker og flere spisesteder, ligger kun en kort spasertur unna. Her finner du også et av landets største SATS-sentre på 3.000 kvm, samt Norges største kinosenter, Odeon.

Torshov er nærmeste nabo, kjent for sitt brede kulturtilbud og koselige småbutikker. Her finner du blant annet Soria Moria, Trikkestallen og delikatesseforretningen Strøm-Larsen, samt et godt utvalg restauranter, barer og

kafeer. Vertshuset Grisen og Nieu Bistro er blant lokale favoritter, med både god mat og uteservering.

For den aktive er det mye å velge mellom: Spillplassen på Torshov byr på volleyball, basketball, minigolf, fotball og utendørs treningsapparater. Langs Akerselva ligger Myrens med et stort treningssenter og Klatreverket – Norges største innendørs klatresenter. Like ved finner du også et moderne treningssenter i Grefsenveien og populære Muselunden med kunstgressbaner, fotballbaner, og bl.a frisbeeklubb.

Området kan også friste med flotte grøntområder. Torshovparken og Torshovdalen ligger i umiddelbar nærhet, i tillegg til turmulighetene langs Akerselva.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området. Trikk nr. 11, 12 og 18 går fra Grefsenveien, mens buss nr. 30 og 58 har avganger fra Hans Nielsen Hauges gate. Fra Storo T-banestasjon kommer du deg raskt rundt i hele byen, og det er enkel adkomst til Ring 3 med både busslinjer og flybuss.

Offentlig kommunikasjon

Gode kollektive forbindelser med både trikk, buss og t-bane innen gangavstand. Se ruter.no for nærmere info og rutetabell.

Skoler og barnehager

Se Nabolagsprofil vedlagt denne salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
Våningshus, datert 05.07.1952
Balkonger, fasade/opp. Boligblokk, datert 09.11.1992

Detf foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik: Kjøkken er i etterkant flyttet ut til stue får en mer åpen løsning, samt etablere 2 separate soverom.

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 340,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. fysisk prospekt kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 26.900,- fratrukket vennerabatt) kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 meglere på visning, og privatvisninger inkl. kostnadsfritt) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Utlegg fotograf dagbilder ca. (direkte faktura) kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (direkte faktura) kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 146 838,- 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. 3 900,-.

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 29. september 2025

Ansvarlig megler

Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Grefsenveien 37

Grefsenveien 37

Nabolaget Åsen - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	**7 min**
521 elever, 25 klasser	0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**7 min**
655 elever, 36 klasser	0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**15 min**
450 elever, 22 klasser	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**9 min**
392 elever, 30 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**13 min**
104 elever, 8 klasser	1.2 km
Nydalen videregående skole	**17 min**
960 elever	1.4 km
Kuben videregående skole	**5 min**

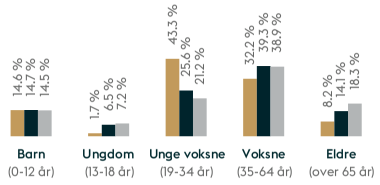
Offentlig transport

Grefsenveien	**3 min**
Linje 11, 12, 18	0.2 km
Grefsenveien	**3 min**
Linje 11N, 12N	0.2 km
Storo	**3 min**
Linje 4, 5	0.3 km
Grefsen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	0.7 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.9 km

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	**3 min**
62 barn	0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barneha...	**4 min**
151 barn	0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1...	**6 min**
64 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

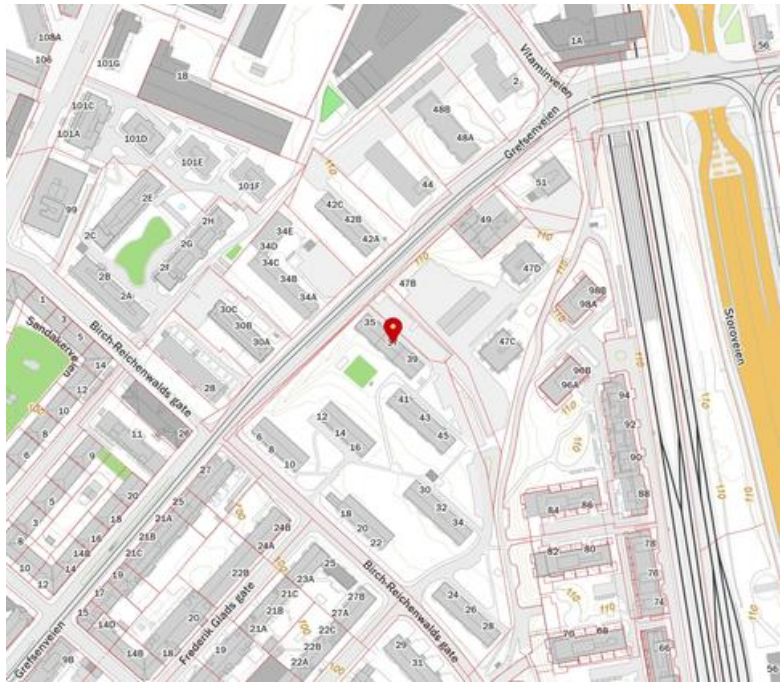
Sport

Grefsen Tennishall	11 min
Nordre Åsen kunstgressbane	11 min
Fitness24Seven Storo	2 min
Sandaker Treningssenter	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2025

Grefsenveien 37
0485 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1948
BRA: 72 m^2
BRA-i: 64 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	1

Supertakst
GNR: 76 BNR: 182 ANR: 3

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Grefsenveien 37
0485 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/35894

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Det registreres harde og løse tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Dørvridere er løse.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 449cm(hele rommet) og 10mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 307cm(hele rommet) og 11mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

TG-2 settes pga det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg, og "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Selv om bom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til avløp i vegg under servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av sanitærutstyr

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.

Sanitært utstyr fungerer ellers som tiltenkt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
Eventuelt bør det vurderes å lage ett hull på minst 10mm i diameter eller etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Det er fremlagt samsvarserklæring for bytte av innmat i sikringsskap ble oppgradert i 2024 og innvendige installasjoner som ble oppgradert samtidig som oppussing av leiligheten i 2020.
Det er løs stikk i stue.
Varmtvannsbereder og lys under overskap på kjøkken er koblet på samme kurs så lys må stå på for at varmtvannsberederen skal fungere.

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) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Pga registrerte avvik anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.9.2025

Rapportdato
29.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Tore Larsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Kamilla Kollen Larsen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **97760060**
Epost: **Sebastian@fidens.no**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

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 MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C 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.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grefsenveien 37, 0485 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **76**
Bruksnr: **182**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr: **3**
Leilighetsnr: **H0102**

Byggeår: **1948** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong som delevis er kledd med granitt-plater utvendig. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig etterisolert og kledd med plater som er pusset og malt. ved balkong er det kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann og lydklassifisert B30/40dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i en høy 1.etasje i en borettslagsblokk over 4 etasjer + kjeller og loft. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg. Leiligheten inneholder gang, 2 soverom, omkledningsrom, bad og en stor og åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sydvest-vendt balkong på ca. 6kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,45m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,3m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp elektrsik av panelovner og gulvvarme på bad. Leiligheten gjennomgikk en vesentlig oppgradering og overflateoppussing i 2020 og fremstår moderne og tidsriktig. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår. I eldre boligblokker som dette er det normalt med skjevheter og avvik opp mot

dagens byggeforskrift og NS 3600. Leiligheten fungerer likevel godt til dagens bruk, men hyppigere vedlikehold og enkelte utbedringer bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	64	0	0	6
Kjeller	4	0	4	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	**72**	**64**	**8**	**0**	**6**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	12	4	8
Totalt m²	**12**	**4**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	64	0		
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Boder merket med nr. 103 som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sydvest-vendt balkong i betong på ca. 6kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i 1992. I 2020 ble det lagt impregnerte terrassebord.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverk er lavt (ca. 98cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Det registreres ingen avvik med behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB. Innvendige dører er 1-speils profilerte og hvite.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Det registreres harde og løse tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Dørvridere er løse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 449cm(hele rommet) og 10mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 307cm(hele rommet) og 11mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Blum-kjøkkeninnredning fra 2020 med mørke finérlaminerte fronter med messing håndtak, 20mm tykk og mørk stein benkeplate med underlimt sort vaskekum og ettgreps blandebatteri i Messing. Innredning med benkebereder. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med innebygget kullfiltervifte og induksjon. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

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
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

Innvendige avløpsrør er av plast.
Støpejernsrør gjennom konstruksjonene.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2020.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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**
Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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-1**
Vannrør fungerer tilfredsstilende. Fordelerskap er plassert på bad med stoppekran som fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



sikringsskap plassert i feller trapperom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 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	**TG-IU**

Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Det er fremlagt samsvarserklæring for bytte av innmat i sikringsskap ble oppgradert i 2024 og innvendige installasjoner som ble oppgradert samtidig som oppussing av leiligheten i 2020.
Det er løs stikk i stue.
Varmtvannsbereder og lys under overskap på kjøkken er koblet på samme kurs så lys må stå på for at varmtvannsberederen skal fungere.

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) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga registrerte avvik anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2020	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-1

Bereder er plassert i rom uten sluk, men det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp og lekkasjestopper.
Det registreres misfarging av rustvann på bereder, men det er ingen tegn til fukt på befaringsdagen. Misfarging vurderes å være eldre.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller 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.

6.11 Våtrom



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
0x60cm fliser på gulv og vegger. Malt overflate og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
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

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

TG-2 settes pga det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg, og "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Selv om bom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til avløp i vegg under servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne ,med glassdører og ettgreps dusjbatteri fra Grohe med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 80cm bredt servantskap med 1-speils profilert front med mørk aluminiumslist, og servant i børstet stål som er kledd i mørke kompositt med ettgreps blandebatteri fra Grohe.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
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. Sanitært utstyr fungerer ellers som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Eventuelt bør det vurderes å lage ett hull på minst 10mm i diameter eller etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK17 forskrift, og det foreligger ferdigattest og det er fremlagt uavhengig kontroll våtrom klasse 1. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Det er også fremlagt sjekkliste fra utførende firma.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Kamilla Kollen	9578-5998-4-3360177	2025-09-17 09:45:40

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
17. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0577/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grefsenveien 37, 0485 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Bjørn Tore Larsen

Fullmektige
Kamilla Kollen Larsen for Bjørn Tore Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bjørn Tore Larsen

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: 0923134
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca mai 2020. Totalrenoverte leilighet inkl bad. Flyttet vegg på bad noe inn i soverom så det ble større plass til dusj og vaskemaskin/tørketrommel. Uni Rørservice As/MS bygg AS

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni Rørservice AS/MS bygg AS Byttet fliser, vask, toalett, dusj og gjorde badet større ved å endre veggen inn til soverommet. Totalrenovert.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MS bygg. Satt opp platting på terrasse i 2020.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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: MS bygg AS (dette firmaet vi har brukt til alle tjenester). AB elektroinstallasjon AS. Diverse arbeid, bl.a. sveisemembran og varmekabler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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

Eventuell kommentar: Det er blitt gjort av borettslagets parkeringsplasser, men ikke noe vi har gjort.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni Rørservice AS/MS bygg AS. 2020. Ifm oppussing av bad og kjøkken.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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: Vet ikke om det er en feil. Men den ene sikringen/lyset er sammenkoblet med varmtvannsberederen slik at lyset må være på for at vannet skal bli varmt. Dette gjelder kun lyset over vasken på kjøkkenet.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Når vi kjøpte den i 2020. Salgsoppgaven/prospektet.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: 14-0577/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Larsen, Kamilla Kollen	**2025-09-17**

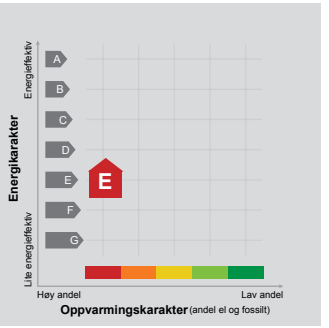
Identifikasjon

bankID Larsen, Kamilla Kollen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenveien 37
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80194862
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-174125
Dato	29.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Filippa Myhrberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: F.myhrberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0577/25 . Vår ref.: 0101-1-103 Dato: 17.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storo Borettslag
Organisasjonsnr:	948546051
Andelseier:	Larsen, Bjørn Tore
Medeier:	
Leilighetsnummer:	103
Adresse:	Grefsenveien 37, 0485 OSLO
Andelsnummer:	3
Gnr.	76
Bnr.	182

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86197317.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

- Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til: storo@styrerommet.no - Bod: Det er mulig å leie ekstra bodplass. Ta kontakt med styreleder. - Parkering-/garasjeplasser: Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister og eget reglement. Parkeringsansvarlig i styret Martin Barker. Det er 46 garasjeplasser. Det er 55 ute-parkeringsplasser + 2 EL-bil plasser. - Dyrehold: Det ble på generalforsamlingen 2016 vedtatt nye vedtekter vedrørende dyrehold. Se vedtektene punkt 4-1 (5). - Varmtvannsbereder og dusjkabinet: På grunn av tiltagende vannlekkasjer må alle beboerer har godkjent bereder med vannstopper (Waterguard eller Aquastop). Det ble besluttet at alle beoere skulle dokumentere dette til styret innen mai 2020. - Nøkkel: Bestilling skjer via styret. - Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om selskapet. - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207791938
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	25 989 414,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 3 832,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	158,00	
Felleskostnader	3 674,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	715,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 959,-
Annen formue:	44 638,-
Gjeld:	137 092,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207791938
Restsaldo:	134 656,03
Kapitalkostnader:	842,84

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 656,03,-, 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 Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Per Thomas Jahr, e-post: storo@styrerommet.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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 101
Storo Borettslag

Velkommen til årsmøte i Storo 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 29. mai kl. 18:00 og lukker 5. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/101

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.

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 stemmesedler
Analoge stemmesedler kan legges i styrets postkasse ved vaktmestergarasjen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Storo 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

Øystein Prytz er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Erik Gluggvasshaug 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

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. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Øystein Prytz

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

- Grethe Johansen
- Lise Skogrand Bø

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

- Magnus Gibbs
- Trym Vamråk

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

- Hans Ole Rian
- Per Thomas Jahr

Sak 7

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
Følgende stiller til valg som delegat:

- Øystein Prytz

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

- Lise Skogrand Bø

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Prytz	Birch-Reichenwalds Gate 32
Styremedlem	Lise Skogrand Bø	Grefsenveien 39
Styremedlem	Martin Barker	Birch-Reichenwalds Gate 30
Styremedlem	Roger Henning Jensen	Birch-Reichenwalds Gate 24
Styremedlem	Grethe Marie Johansen	Grefsenveien 45
Varamedlem	Marius Kristad	Birch-Reichenwalds Gate 32
Varamedlem	Trym Vamråk	Grefsenveien 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Øystein Prytz	Birch-Reichenwalds Gate 32
Varadelegert	
Lise Skogrand Bø	Grefsenveien 39

Valgkomiteen

Per Thomas Jahr	Birch-Reichenwalds Gate 30
Hans Ole Rian	Grefsenveien 45

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post storo@styrerommet.no eller via Vibbo https://vibbo.no/storo. Her finnes også mer informasjon om boligselskapet og ditt boforhold bl.a. oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Storo Borettslag
Borettslaget består av 185 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Storo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948546051, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
76 182

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Storo Borettslag har én ansatt. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2023. Arbeidsmiljøet anses å være godt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Det er i 2023 avholdt 11 styremøter, regnskapsmøte, og generalforsamling. Styret har arrangert vår- og høstdugnad med svært godt oppmøte fra beboerne. I forbindelse med vårdugnaden ble det også organisert grilling ved lekeplassen. Styret har i 2023 hatt ekstra fokus på HMS. Vaktmester og ett styremedlem har deltatt på HMS-kurs i regi av OBOS, og det er innhentet HMS-egenmelding fra beboerne med god svarprosent. Styret følger opp det som ble rapportert inn gir veiledning der ansvaret ligger hos beboerne selv.

Den viktigste saken for styret har vært håndtering av strammere økonomi som følge av økte rente- og strømkostander, samt utsiktene til betydelig økte kommunale avgifter. Som følge av disse kostnadsøkningene ble det vedtatt ytterligere reduksjon i drifts- og vedlikeholdsbudsjettet for 2023. Driftsbudsjettet bør over tid ikke ligge på dette lave nivået, men tiltaket er nødvendig for å unngå alt for store økninger i felleskostnadene. Til tross for dette var det nødvendig å øke husleien fra 1. juli 2023, og ytterligere økninger kan bli nødvendig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storo Borettslag.

Lån
Storo Borettslag har et lån i Obos-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 5,75% pr 25.04.24.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.07.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i Storo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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-ene, 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, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STORO BORETTSLAG
ORG.NR. 948 546 051, KUNDENR. 101

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 748 470**	**3 110 659**	**2 748 470**	**2 802 544**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		484 908	244 096	511 269	528 506
Tilbakeføring av avskrivning	15	206 145	185 663	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-95 743	-68 550	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-535 174	-722 399	-79 000	-491 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 062	-999	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**54 075**	**-362 190**	**432 269**	**37 506**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 802 545**	**2 748 469**	**3 180 739**	**2 840 050**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 593 854	3 096 287
Kortsiktig gjeld	-791 309	-347 818
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 802 545**	**2 748 469**

STORO BORETTSLAG
ORG.NR. 948 546 051, KUNDENR. 101

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 969 156	7 104 744	8 031 000	8 333 000
Garasjer	10	392 400	395 327	408 300	410 100
Andre inntekter	3	342 315	331 726	299 000	300 320
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 703 871**	**7 831 797**	**8 738 300**	**9 043 420**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-748 855	-648 625	-650 000	-700 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-206 145	-185 663	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 875	-12 125	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-225 290	-216 210	-225 290	-238 807
Konsulenthonorar	7	-21 799	-17 645	-20 000	-15 000
Kontingenter		-37 000	-37 000	-37 000	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-1 104 120	-1 541 235	-1 300 000	-1 000 000
Forsikringer		-522 617	-463 027	-522 617	-575 000
Kommunale avgifter	9	-1 624 171	-1 351 408	-1 618 324	-1 907 107
Garasjer	10	-50 335	-53 732	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-358 016	-459 264	-430 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 149 015	-992 057	-1 175 300	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-698 768	-647 997	-612 500	-659 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 039 006**	**-6 905 988**	**-6 942 031**	**-7 084 914**
DRIFTSRESULTAT		**1 664 866**	**925 810**	**1 796 269**	**1 958 506**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	121 788	69 488	0	60 000
Finanskostnader	13	-1 301 746	-751 202	-1 285 000	-1 490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 179 958**	**-681 714**	**-1 285 000**	**-1 430 000**
ÅRSRESULTAT		**484 908**	**244 096**	**511 269**	**528 506**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		484 908	244 096		

STORO BORETTSLAG
ORG.NR. 948 546 051, KUNDENR. 101

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	15 210 019	15 210 019
Tomt		1 401 959	1 401 959
Andre varige driftsmidler	15	753 795	864 198
Miljøbankkonto, øremerket		286 235	200 407
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 652 008**	**17 676 583**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 164
Forskuddsbetalte kostnader		303 475	281 159
Andre kortsiktige fordringer	16	9 120	8 744
Driftskonto OBOS-banken		951 539	227 888
Driftskonto OBOS-banken II		18 622	18 622
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 900	23 544
Sparekonto OBOS-banken		2 287 197	2 526 166
SUM OMLØPSMIDLER		**3 593 854**	**3 096 287**
SUM EIENDELER		**21 245 862**	**20 772 870**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 185 * 100		18 500	18 500
Udekket tap	17	-7 210 614	-7 695 522
SUM EGENKAPITAL		**-7 192 114**	**-7 677 022**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	26 810 992	27 346 166
Borettsinnskudd	19	556 500	556 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	279 174	199 408
SUM LANGSIKTIG GJELD		**27 646 666**	**28 102 074**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		509 909	188 076
Skyldige offentlige avgifter	21	48 070	46 294
Påløpte renter		131 812	5 964

Påløpte avdrag		39 619	0
Påløpte kostnader		0	53 901
Annen kortsiktig gjeld	22	61 899	53 582
SUM KORTSIKTIG GJELD		**791 309**	**347 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 245 862**	**20 772 870**
Pantstillelse	23	69 417 000	69 417 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2024
Styret i Storo Borettslag

Øystein Prytz /s/ Lise Skogrand Bø /s/ Martin Barker /s/

Roger Henning Jensen /s/ Grethe Marie Johansen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	7 609 464
Trappevask	350 760
Eiendomsskatt	82 136
Ekstra kjellerbod	38 850
Leie	31 212
Parkering	21 890
Garasje	16 100
Andre overfør./anvendelser	-82 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 068 276**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-38 010
Parkering	-22 550
Garasje	-16 100
Bod	-13 500
Parkering	-8 710
Bodleie	-250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 969 156**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	231 930
Kundeutbytte Gjensidige	10 000
Lading av kjøretøy mm	100 385
SUM ANDRE INNTEKTER	**342 315**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-505 230
Overtid	-10 592
Påløpte feriepenger	-61 899
Arbeidsgiveravgift	-124 374
Pensjonskostnader innskudd	-13 141
AFP-pensjon	-15 480
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-521
Personalforsikring	-4 225
Arbeidsklær	-13 393
SUM PERSONALKOSTNADER	**-748 855**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 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 2022/2023, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 081, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 799
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 799**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-47 108
Drift/vedlikehold VVS	-39 405
Drift/vedlikehold elektro	-212 129
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-483 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-212 009
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 046
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 897
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-57 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 257
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 507
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 104 120**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-49
Vann- og avløpsavgift	-1 200 875
Renovasjonsavgift	-423 247
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 624 171**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	392 400
SUM INNTEKTER GARASJER	**392 400**

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-42 860
Elektrisk energi	-7 475
SUM KOSTNADER GARASJER	**-50 335**
SUM GARASJER	**342 065**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-65 222
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 986
Diverse leiekostnader/leasing	-4 263
Driftsmateriell	-19 433
Renhold ved firmaer	-404 200
Snørydding	-68 168
Andre fremmede tjenester	-5 530
Kontor- og datarekvisita	-125
Trykksaker	-2 735
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-863
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 081
Andre kontorkostnader	-1 550
Telefon, annet	-9 168
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 582
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-54 466
Bank- og kortgebyr	-2 986
Velferdskostnader	-15 411
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-698 768**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 640
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 093
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 537
Andre renteinntekter	518
SUM FINANSINNTEKTER	**121 788**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 301 746
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 301 746**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1951	7 625 806
Oppskrevet 1972	2 243 700
Fasaderehabilitering 2008/2009	4 426 307
Fasaderehabilitering 2010	310 646
Elektrisk oppgradering utvendig 2015	603 560
SUM BYGNINGER	**15 210 019**

Tomten ble kjøpt i 1986 og 2005.
Gnr.76/bnr.182
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 338.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2021	156 250	
Avskrevet tidligere	-31 250	
Avskrevet i år	-15 625	
		109 375
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2017	17 481	
Avskrevet tidligere	-13 109	
Avskrevet i år	-2 497	
		1 875
Vaskemaskin		
Avskrevet tidligere	-49 768	
Avskrevet i år	-5 855	
		2 927
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	612 375	
Avskrevet tidligere	-177 589	
Avskrevet i år	-24 495	
		410 291
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	174 146	
Avskrevet tidligere	-150 925	
Avskrevet i år	-11 610	
		11 611
Anleggsmidler		
Tilgang 2023	28 243	
Avskrevet i år	-3 138	
		25 104

El-anlegg		
Tilgang 2022	51 675	
Avskrevet tidligere	-17 225	
Avskrevet i år	-17 225	
		17 225
Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	67 500	
Avskrevet i år	-11 720	
		55 781
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	16 875	
Avskrevet i år	-5 625	
		11 250
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	102 825	
Tilgang 2019	84 375	
Tilgang 2020	101 250	
Tilgang 2021	75 510	
Avskrevet tidligere	-147 248	
Avskrevet i år	-108 356	
		108 356
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**753 795**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-206 145**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Charge 365 Desember 2023	9 120
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 120**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-20 224 747	
Nedbetalt tidligere	-7 121 419	
Nedbetalt i år	535 174	
		-26 810 992
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-26 810 992**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1951	-556 500
Nedbetaling økning tidl.	2 243 700
Oppskrevet 1972	-2 243 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-556 500**

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tilskudd-OBOS	-279 174
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-279 174**

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 170
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 070**

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-61 899
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-61 899**

NOTE: 23

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	556 500
Pantelån	26 810 992
Påløpte avdrag	39 619
TOTALT	**27 407 111**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 210 019
Tomt	1 401 959
TOTALT	**16 611 978**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86197317. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Tørkerom Uteområdene	Varmeviftene i BR18-22 og BR24-28 ble byttet ut med energibesparende tørkere fra El-Björn. Utbedret ujevne plenoverflater; beskjæring av trær utført av arborist.
2022	Ny isolasjon av kjellerrør Nye utelamper Diverse utbedringer på uteområdene Vaskemaskiner/tørketromler Heisvedlikehold	Det ble etablert ny isolering av vannrørene i kjellerne. Siste rest av de gamle (utgåtte) utelampene ble byttet ut. Det ble utført en del re-/nyplanting etter døde busker og bl.a. etablering av ladeopplegg ute. Det ble også etablert steinbed under balkongene på høyblokka. Ny tørketrommel i BR24-28 Det er blitt utført nødvendig vedlikehold og reparasjoner av heisene i høyblokka.

2021	Rens av ventilasjon	Alle ventilasjonskanaler ble renset av Moe ventilasjon, og alle egenmonterte elektriske vifter kartlagt.
	Ferdigstilling av rørfornying	Olimbs arbeid med rørfornying ble avsluttet våren 2021.
	Maling av bodvegger	Alle bodvegger i kjelleren ble malt.
	Sliping og polering av kjellergulv	Kjellergulvene ble slipt, polert, og impregnert av Respo Terrazzo.
	Etablering av tråkkheller ved BR 16	Det ble lagt tråkkheller over gresset på enden av BR16.
	Etablering av elbil-lading på uteparkering	Plass 27-41 på uteparkeringen ble klargjort for lading av elbil med Zaptec sitt ladesystem. Total kapasitet er ca 20 kW, og strømmen hentes fra GV41-45.
	Oppgradering av bredbånd	Bredbåndsforbindelsen ble oppgradert til Docsis 3.1 av Telia ifbm. ny kollektiv avtale.
	Rørfornying	Rørfornyingen ble avsluttet.
2020	Rørfornying	Rørfornyingen har pågått gjennom hele 2020, og avsluttes sommeren 2021.
	Brannvarslere og slukkere	Det ble montert nye røykvarslere (10-års batteri) i alle leiligheter og pulverapparater ble delt ut.
	Sanering av gamle rør	Gamle rør for vannbåren varme ble fjernet fra kjellergangene.
	Vaskemaskiner/tørketromler	Det ble installert nye vaskemaskiner i BR24-28 og GV35-39, samt en ny tørketrommel i BR12-16.
	Steinsetting av sykkelparkering	Det ble lagt brostein på alle sykkelparkeringene.
	Planting av hekk	Det ble plantet hekk langs gangveien mellom BR22 og BR34.
2019	Lamper	Alle lamper på loft og i kjeller er blitt byttet til LED lamper med bevegelsessensor.
	Utebelysning	Utebelysningen bra BR30-34, forbi flaggstanga, opp mot lekeplassen, og foran høyblokka ble byttet. De gamle var gått ut av produksjon og vi var tomme for reservedeler.
	Rørfornying	Rørfornyingsprosjektet ble startet opp høsten 2019.
	Vaskemaskiner	Det er installert to nye vaskemaskiner, i GV35-38 og BR24-28.
	Ladeopplegg i garasjen	Det ble installert ladeopplegg fra Zaptec på alle parkeringsplasser i garasjen.
2018	Lamper	Byttet lamper på portstolpene til stående på toppen grunnet hyppige skader

	Tørketromlene	Alle tørketromlene gjennomgikk service og fikk byttet deler der det hva behov
	Sikringsskap	Alle sikringsskap i trappeoppgang, hovedinntaksskap og garasje fikk nye automatiske strømmålere/avlesere
	Vifteovn	Montert ny vifteovn i tørkerom i BR12-16
	Vaskemaskin	Montert ny vaskemaskin i BR6-10
	Rørfornying	Forprosjektet er igangsatt og entreprenører har vært på befaring. Anbudsfrist er satt til 1.2.19.
2017	Lamper	Alle lamper i trappeoppgangene og under takutspring ved inngangspartiene ble byttet ut med Ledlamper med bevegelsessensor.
	Sentrifuge	Ny sentrifuge ble montert i GV35-39
	Felling av store trær	4 store grantrær ble felt 3 kirsebær/morelltrær med trekreft langs fortau BR22-28 ble felt og erstattet med nye trær
	Planting	Døde bøkehekk og Crispa planter ble erstattet samt noen flere syrinbusker ble plantet.
2016	Utomhusarealet	Alle gangveier, parkeringsarealer og kjøreveier fikk ny asfalt og granitt kantstein. Det ble montert dypbrønner for restavfall, glass/metall og papp/kartong på 3 områder i borettslaget. Gjesteparkeringen ble utvidet til 7 plasser hver ved GV35-45 og BR24-34. Det ble plantet bøkehekk langs grensen til Lillo og Grefsen Stasjonsby, syrinbusker og kulelønn og mange andre typer busker ble plantet rundt om i borettslaget.
2015	Oppstart rehabilitering av utomhusarealet	
2014	Vaskemaskin	Ny vaskemaskin i BR26
	Styrerommet	Styrerommet har fått ny PC og skjerm
	Sportsbodene	Noe hageredskap montert i sportsbodene
	Vaskeriet	Vaskeriet har fått nye koster
	Uteområdet	Etablering av bed, beplantning, fortetning og beplantning på vollen. Ny vedlikeholdsavtale med gartnerfirma.
2013	Montert fugleavvisere på resterende	blokker. Pusset opp bad i vaktmesterleilighet. Rens av ventilasjonskanaler og avtrekksvifte. Sanering av asbest på gamle sentralvarmerør i kjeller.
2012	Oppgradering av bed utenfor BR 6-22.	Nye utelys langs gangvei ved BR 24-28. Montert fuglesperre under gesims, Gr 35-45

2011	Heis	Skiftet heisstoler og styringsmekanismer i høyblokka. Fullført etablering av nye bed foran BR 6-22. Nye luftelyrer i BR 6-16.Ny vaktmestergarasje i det gamle fryseriet.
2010	Brannvern/Uterom	Montering av nye brannvarslere, -tepper og -slanger i hver leilighet. Rehabilitering og oppgradering av lekeplass. Ny beplantning foran innganger og etablering av ny gangveibelysning.
2009	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering ferdigstilt høst 2009 med enkelte mangler som ferdigstilles i 2010.
2008	Fasaderehabilitering	Ny drenering langs alle blokkene ble ferdigstilt. Fasaderehabilitering startet høst 2008 med etterisolering og ny fasadebekledning med luftet pussystem og trepanel inne på balkongene. Nye ventiler montert i alle kjøkken og soverom. Omlegging av tak etter behov.
2007	Etterisolering	Etterisolering av loftsgulv i alle blokker.
2006	Trefelling Lekeplassen	Felt 9 trær. Oppgradert lekeplassen.
2005	Vaskerier Sykkelstativer Lekeplassen	Resterende vaskemaskiner ble innkjøpt Nye sykkelstativer i Birch-Reichenwaldsgt. 10, 12 og 16 samt 30-34. Skiftet tak på lekesklien.
2004	Snøfangere Vaktmestergarasjen Dørpumper Vaskerier	Nye snøfangere i 3 blokker, BR 6-22 Omlegging av tak på vaktmestergarasje og fryseri Montert nye dørpumper i kjeller og loft Nye vaskemaskiner i Grefsenveien 41-45, BR 6-10 og BR 12-18.
2003	Fasader Vaskerier Duesperrer Heisanlegg	Nødvendig malings og pussearbeid utvendig anlegg. Ny vaskemaskin Duesperrere er blitt montert Heisalarm mot vaktsentral er innført.
2002	Uteområder	Tørkebåsene ble revet og grøntareal beplantet (utenomhusanlegget ble opprustet.)
2001	Takarbeid Uteområder	Taket i Grefsenvn. 41-45 ble lagt om. Prosjektleder for arbeidet var OBOS Prosjekt AS som bl.a. utarbeidet kontraktsdokumentet og hadde ansvaret for oppfølgningen av arbeidet overfor entreprenøren Det ble kjøpt inn 5 nye utebenker (vedlikeholdsfrie) og ett bord, som ble

	Vaskemaskiner/tørketromler	montert i borettslaget. Velhuset ble revet. Ny vaskemaskin ble kjøpt - og montert - i GR. 35-39.
2000	Ventilasjon Fryseriet	Avtrekksviftene (på loftet) i Grefsenveien 35 og 41-45 ble skiftet. I tillegg ble det montert inn nye spalteventiler i Grefsenveien 35 og Birch-Reichenwaldsgt. 6 Fryseriet ble pusset opp. Det ble lagt gulv og gulvbelegg (vinyl). Tak og vegger er beiset. Det er blitt lagt opp stikkontakter og panelovn, samt at det elektriske anlegget er lagt om.
1999	Ventilasjon Kjeller og sykkelboder Elektrisk	Oppgradering av ventilasjonssystemet i alle lavblokkene(6stk.). Oppgraderingen innebar installering av brannsikre renseluker, rengjøring av ventilåpninger inn til kanal, fjerning av gammel ventil, ny dekkplate samt innsetting av nye kontroll ventiler med mulighet for innregulering i hver leilighet. Kjellergangene og sykkelbodene i borettslaget ble oppusset, dvs. malt, sparklet og kalket. Det ble montert 2 sykkelstativer utenfor BR. 24-28, og 1 sykkelstativ på kortveggen i GR.39. Kabelanlegget i borettslaget ble oppgradert.
1998	Vann og avløp Vaskerier og sykkelboder	Utskiftning av vann og avløpsrør for kjøkken/wc fra kjeller til og med 2.etg. i alle blokkene, med unntak av høyblokken der utskiftingen gjaldt til og med 4.etg. Toalettene i kjellerne - i alt 7 stykker - er blitt utbedret. Alle vaskeriene pusset opp, samt at det i alle sykkelrom ble montert skikkelig ventilasjon.
1997	Vaskerier Lekeplass Ventilasjon Uteområder	Det er montert 7 nye tørketrommler i vaskeriet. Lekeplassen ble opprustet i samsvar med de nye forskriftene. Nye avtrekksventiler med innregulering ble montert i høyblokkene B.R. 24-28. Det er montert utelys på kortveggen i B.R.30.
1996	Ventilasjon	Modernisering av ventilasjonsanlegget i høyblokken/montert duesperrer over takene.

1995	Oppgangene Heiser	Nye entredører/oppussing av oppganger/nye postkasser. Heisene i B.R. 24,26 og 28 ble pusset opp.
1993	Elektrisk	Rehabilitering av det elektriske anlegget
1992	Oljefyr	Fjerning av oljefyr
1991	Fasader	Maling av fasader og nye balkonger.
1990	Heiser	Modernisering av heisene i B.R..28 (nytt maskineri).
1985	Vinduer	Utskifting vinduer/calling anlegg.

HUSORDENSREGLER
STORO BORETTSLAG

Med endring i generalforsamling 06.06.2006, 10.05.2010, 06.06.2012, 03.06.2014, 23.05.2018 og 01.06.2022.

Storo Borettslag er et andelslag, hvor andelshaverne i fellesskap, ikke OBOS, eier blokkene. Andelshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand.

VEIER, PLENER OG BEPLANTNINGER

Veier, plener og beplantning blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats av andelshaverne eller leiet hjelp. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmesteren og valgte tillitsmenn som skal forsøke å hindre at skade oppstår på fellesarealene.

PARKERING

Parkering må bare skje på de oppmerkede steder, unntak er transport og flytting. Bilen må flyttes til oppmerket parkering så snart oppdraget er utført.

TRAPPEOPPGANG, KJELLER, SPORTSROM OG LOFT

Barnevogner, ski, kjelker, sykler og andre større gjenstander skal ikke settes i trapperom eller kjellergang; til dette benyttes sportsboden. Ting som er ødelagt skal fjernes fra sportsrommet. Døren til loft og kjeller samt inngangsdør skal alltid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk av loft og kjeller. Styret kan gi dispensasjon for annen bruk av sportsrommet etter søknad fra beboerne. Rullatorer et tillatt stående i trappeoppgang. Pensjonisters behov skal tas hensyn til. Det er ikke tillatt å sette søppel, skotøy, barnevogn, med mer i trappeoppgang/utenfor døren da dette er til sjenanse for andre beboere og hindrer fremkommeligheten ved en evakuering.

HÅNDTERING AV AVFALL

Husholdningsavfall skal håndteres etter gjeldende retningslinjer i Oslo kommune, og kastes i riktig søppel- eller gjenbrukscontainer. Søppelcontainerne skal kun brukes til normalt husholdningsavfall, dette skal pakkes forsvarlig for å unngå urenslighet og dårlig lukt. Annet avfall, slik som elektrisk avfall, maling, kjemikalier osv., skal leveres til en av kommunens gjenbruksstasjoner, evt. lagres i egen bod og leveres inn/kastes i forbindelse med borettslagets dugnader. Avfall skal ikke hensettes utenfor søppelcontainerne, eller lagres på noen av borettslagets fellesarealer, hverken ute eller inne.

Det er ikke tillatt å lagre bygningsavfall fra oppussing el.l. på fellesarealene. Slikt avfall må fjernes ved arbeidsdagens slutt, og skal ikke stå over natten. Andelseiere som har behov utover dette kan søke styret om dispensasjon.

VASKING AV TRAPPER OG OPPGANGER

Vask og renhold av trapper utføres av innleid byrå hver uke. Vinduer i inngangsparti tas over når de er tilsmusset og vinduer i trappeoppgangene tas 2 ganger i året. Dersom en andelseier er skyld i å skitne til trappen, vegger, vinduer etc. utover vanlig bruk, skal vedkommende andelseier selv vaske dette etter seg.

VASKING AV LOFT

Vask av loft, boder og loftsganger utføres av beboerne minst 1 gang i året.

VASKERI OG BANKEPLASSER

For bruk av vaskeriene gjelder særlige regler som er oppslått i vaskeriene. Etter bruk skal bløtekum, vaskemaskin, sentrifuge og gulv i vaskerom gjøres rent. Rullerom og tørkerom feies eller støvsuges etter bruk. Enhver feil ved vaskeri anleggene rapporteres straks til vaktmester.

LUFTING OG MARKISER

Vinduer skal ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær. Likeledes er risting av tøy og lufting av leiligheten i og gjennom trappegangen forbudt. Trapperoms- og loftsvinduer skal være lukket i regn og snøvær. Taklukene må ikke åpnes av beboerne. Markiser skal ikke settes opp uten etter styrets samtykke.

RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig ro og orden i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Støyende arbeider som boring/pigging i mur bør ikke startes før kl. 08.00 og avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager og bør ikke finne sted på søn- og helligdager.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret. Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest.

Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet.

Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold

RADIO OG TV

Radio og TV-apparatene og tilkoplingsledningene til disse må være etter forskriftene. Det må kun brukes skjermet tilkoplingsledning. Det er ikke tillatt å ha private utendørs antenner eller synlige paraboler i Storo Borettslag.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

I klosettet må det ikke kastes avispapir o.l. som fører til tetting av avløpsrørene. Avstengning av vannet ved hjelp av hovedkran må kun foretas etter at berørte andelshavere er varslet.

GRILL

Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på balkongene, men ikke kullgrill. Det er andelseiers ansvar å påse at grillen plasseres i forsvarlig avstand til bordkledning og alt annet brennbart, samt at gassbeholder oppbevares forskriftsmessig i henhold til Brannvernforskriftene (det er ikke tillatt å oppbevare gass på loft eller i kjeller). Videre er det andelseiers plikt å påse at naboene ikke blir sjenert av grillrøyk.

LEKEPLASS OG GRILLPLASS

Det skal være ro på lekeplassen og grillplassen etter kl. 21. Grillen må slukkes på forsvarlig måte, og grillplassen må ryddes etter bruk.

FREMLEIE OG INNFLYTTING

Fremleie må godkjennes av styret og ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger. Andelshavere som fremleier har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres borettslaget og andre andelshavere av fremleier.

VAKTMESTEREN

Vaktmesteren skal påse at husordensreglene blir fulgt og skal om nødvendig melde forsømmelser og misbruk til styret. Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren krav på å bli vist respekt og forståelse under utøvelsen av sine plikter. Dersom en beboer ønsker hjelp fra vaktmesteren etter arbeidstid skal beboer dekke lønnskompensasjon for det utførte arbeidet.

Protokoll til årsmøte 2024 for Storo Borettslag

Organisasjonsnummer: 948546051
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. mai kl. 18:00 til 5. juni kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

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:
Øystein Prytz er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Knut Erik Gluggvasshaug er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 280 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Øystein Prytz (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Prytz

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Grethe Johansen (51 stemmer)
Lise Skogrand Bø (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grethe Johansen
Lise Skogrand Bø

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Gibbs (47 stemmer)
Trym Vamråk (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557519530641 Signert ØP, KEG

Magnus Gibbs
Trym Vamråk

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Thomas Jahr (47 stemmer)
Hans Ole Rian (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Thomas Jahr
Hans Ole Rian

7. 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:
Øystein Prytz (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Prytz

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Lise Skogrand Bø (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lise Skogrand Bø

Vedtekter

for Storo borettslag org nr 948 546 051

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. juni 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 6. mai 2013.
Endret på ordinær generalforsamling 02.06.16.
Endret på ordinær generalforsamling 01.06.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Storo 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 leid 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.

2-3 Garasje- og parkeringsplasser

Storo borettslag disponerer et antall garasje- og parkeringsplasser. Utleie av garasje- og parkeringsplasser skjer etter ansiennitet på egen liste, og kun til andelseier som disponerer bil. Oppsigelse av leieforholdet skjer med tre måneders gjensidig oppsigelse eller ved salg av andel. Felleskostnadene for garasje- og parkeringsplass inngår i andelseierens andre felleskostnader med samme betingelser for forfall og pantesikkerhet som nevnt i § 6. Andre bestemmelser for leieforholdet inkludert størrelsen på felleskostnader og regler ved bytte av leietager fastsettes av styret.

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 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) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(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.

(5) Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret.

Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest.

Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet. Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold.

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 nr. 3 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.

(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 av 4 andre medlemmer, med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene 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.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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 punkt 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.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Storo Boretslag
Hammersborg Torg 1

0179 OSLO

Slipsager, Gunnar
Schweigaardsgate 16

0191 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910100299	92/314664	Jan O. Davidsen	18. august 1992

Arbeidssted : 076/0182, Grefsenveien 35. 37 og 39
Byggherre : Storo Boretslag, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER FOR "HUS 20" - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til ansvarshavendes erklæring datert 9. juni 1992 om at arbeidsutførelsen er kontrollert- samt at balkongene er ferdig etter forutsetningene for godkjennelsen.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Oslo
AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1128/1947.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr ark. Hoel-Mugaas-Aastorp.

under 20/5-1946. anmeldte byggearbeide

—Våningshus—

på gårds nr. 76 bruks nr. 104. blokk 20.

tomt nr. ~~xx~~ Storo.

tilhørende Oslo Bolig og Sparelag.

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/4-1952. er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand. Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overenstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint og gassikre tilfluktsrom.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 2/6-1951.

Vann- og Kloakkvesenet, den 7/5-1951.

Feiermesteren, den 16/9-1947.

Oslo Aker bygningskontroll 22. mai 1952.

Sverre Hurum.
Bygningsråd.

Thor Bjørnseth.
Bygningsinspektør.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Åpning i bæravegg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenveien 39	Gnr.76,bnr.182	80/2800

Byggherre
Ester Nilsen
Betzy Kjeldsbergs vei 7
OSLO 4

Ansvarshavende
Robert Schjerven
Lerdalsveien 32
OSLO 12

HL/LO

Dato
31. desember 1980

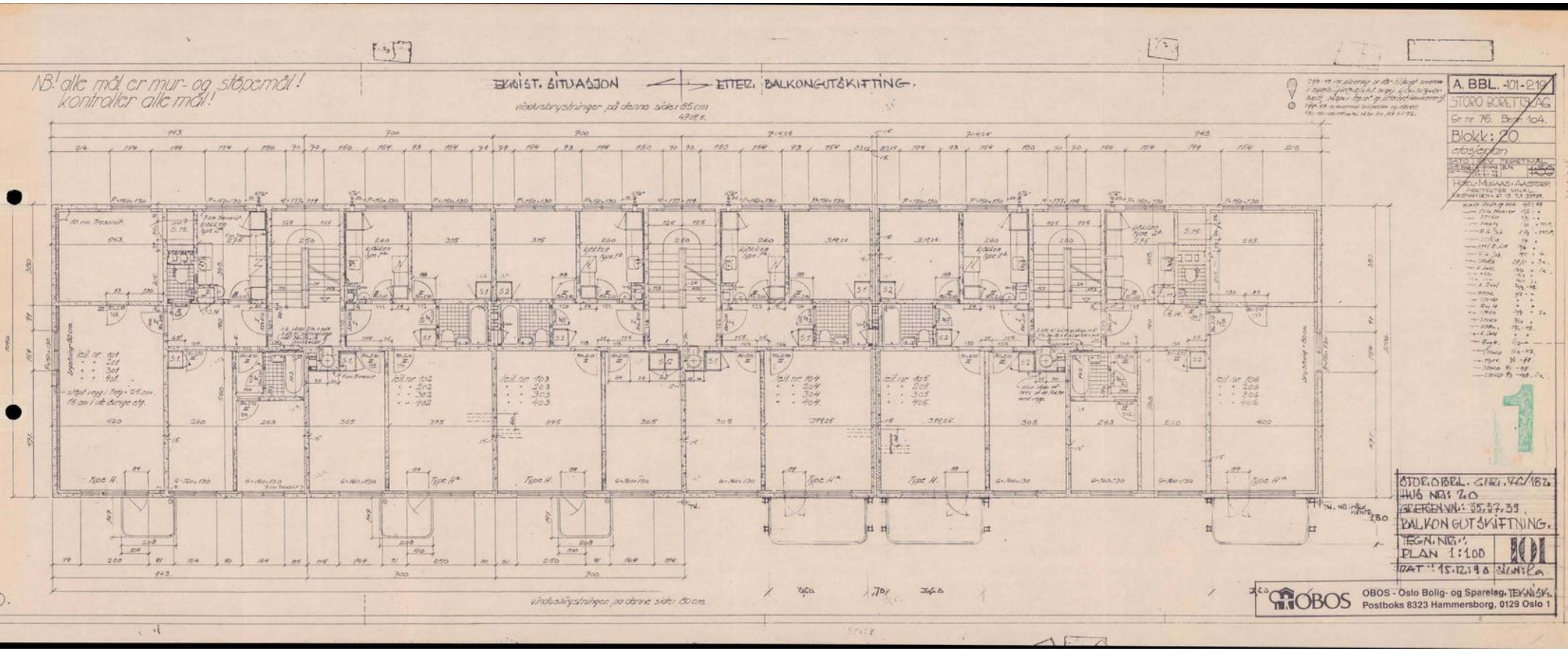
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

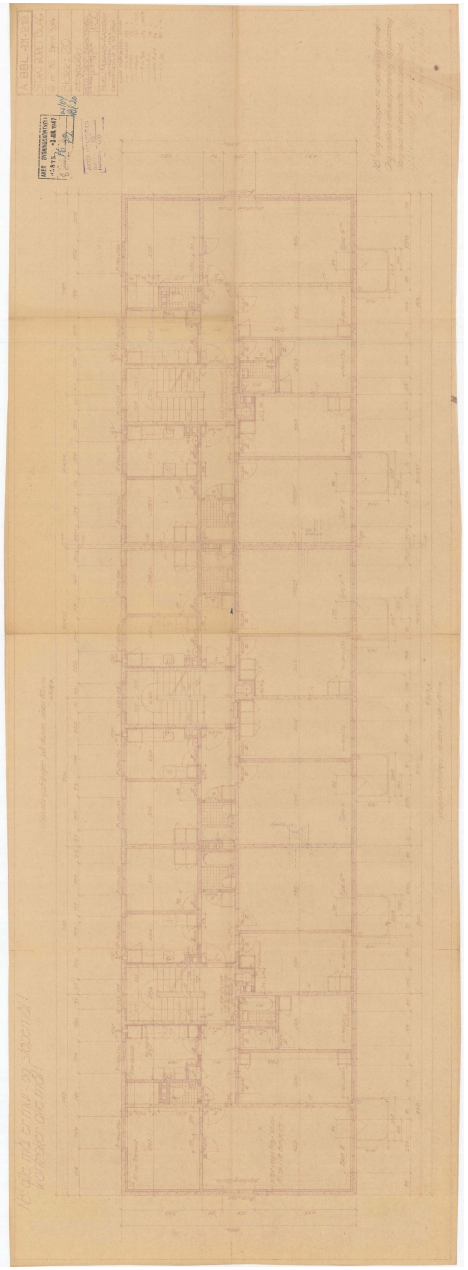
For bygningssjefen

H. Larsen
fung. bygningsinspektør
H. Larsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SAI. C-16. ANDVORD.


NB! alle mål er mur- og støpemål!
kontroller alle mål!
EKSIST. SITUASJON
ETTER BALKONGUTSKIFTING.
vindusbrystninger på denne side: 85 cm
vindusbrystninger på denne side: 80 cm
A. BBL. -101-21
STORO BORETTSLAG
Gr.nr. 76. Bnr. 104.
Blokk: 20
stasjon
1:100
HOEL-MUSAAS-ARKITEKTER
1
STOR.OBEL. GNR. 76/182
HUS NR: 20
SKRIVEMÅTE: 35.37.39.
BALKONGUTSKIFTING.
TEGN.NR.: 101
PLAN 1:100
DAT.: 15.12.1980
SIGN: Pa
OBOS
OBOS - Oslo Bolig- og Sparelag. TEKNISK.
Postboks 8323 Hammersborg, 0129 Oslo 1



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0577/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grefsenveien 37 0485 OSLO

Betegnelse: Gnr 76, bnr 182 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no