



Æ

Birch- Reichenwalds gate 12

0483 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Nicolay Ulvin

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Emma Kristine Uhrberg

MEDHJELPER

90 51 94 40

eku@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	86
Kort om oss	181

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Birch-Reichenwalds gate 12, 0483 Oslo, Etasje: 4

MATRIKKEL

Andelsnr. 138 Orgnr. 948546051 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 66 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 11 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

Bod i kjeller på 5,5 kvm og bod på loft på 11 kvm som er angitt på BRA-e ligger i/på fellesareal.

AREAL

Primærom: 55 kvm, Bruksareal: 66 kvm, BRA-i: 55 kvm , BRA-e: 11 kvm , TBA: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1951

TOMT

Fellestomt 18285 kvm

Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittebenker, lekeapparater, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

PRISANTYDNING

5 150 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Ståle Gran Skøien Takstdato: 07.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 129 102,- pr. 01.05.24

Andel fellesformue: kr. 44 384,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 150 000,- (Prisantydning)

kr 129 102,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 279 102,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 288 283,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 296 533,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 364,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: kr. 3 206,-

Trappevask: kr. 158,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv-anlegg, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring mm.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Jonas Røer Due Susanne Thybell

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Birch-Reichenwalds gate 12 - en lekker & lys 3-roms endeleilighet i byggets toppetasje! Her vil du bo svært sentralt og attraktivt til, med en rekke servicefasiliteter i nærheten.

Leiligheten har en gjennomgående god standard med en ideell planløsning bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom & bad. Stuen fører ut til en flott balkong hvor du kan nyte herlige solforhold. Dette er en perfekt bolig for deg som ønsker å bo sentralt i flotte og frodige omgivelser.

Verdt å merke:

- Lekker 3- roms endeleilighet beliggende i et veldrevet borettslag
- Ingen dokumentavgift
- God standard
- Ideell planløsning
- Kjøkken fra 2020
- 2 store boder
- Felles sportsbod med plass til sykler, barnevogn etc
- Balkong på 6 kvm
- Gode solforhold og herlig utsyn
- Mulighet for parkeringsplass
- Sentral beliggenhet med nærhet til alt
- Gode kollektivtilbud

Her vil du trives - velkommen til visning!

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister og eget reglement. Forøvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. For parkering på Oslo kommune sine plasser koster det for bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil kr. 5400,- pr. år. Elbil (helelektriske) kr. 1620 pr. år. Motorsykkel og moped kr. 2700,- pr. år.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Birch-Reichenwalds gate 12 er en hyggelig andelsleilighet med attraktiv beliggenhet på Sandaker/Sagene. Området har de senere årene gjennomgått en totalforvandling og anses nå som et urbant, levende og moderne bydel. Den siste tiden har også antall beboere og brukere av området økt betraktelig, noe som har ført til etablering av en rekke nye serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Kiwi, Coop Mega og Rema 1000. Ikke langt unna eiendommens beliggenhet finner man Storo Storsenter, et kjøpesenter som ligger sentralt på Storo og Nydalen i bydel Sagene i Oslo. Kjøpesenteret har totalt ca. 130 butikker, med blant annet Vinmonopolet, klesbutikker, matbutikker, Boots og Vitus apotek. Storo-klinikken er også å finne på senteret, som er ett tverrfaglig helsesenter med leger, kiropraktorer, massasjeterapeut og psykolog. Videre finner du Storo-kiropraktorklinikk som er en tverrfaglig klinikk som tilbyr kiropraktikk og fysioterapi. Like ved Storo Storsenter finner du også Norges største kinosenter og landets eneste IMAX-kino.

Kinoen inneholder hele 14 saler, og betegnes som den største og eneste salen i Norge som er utstyrt med IMAX-teknologi, kinosalen har også Nordens største kinolerret. Her kan man nyte en fantastisk filmopplevelse. Et kort stykke unna Storo-senteret, finner du Torgbygget på Nydalen. Som byr på ulikt servicetilbud som matvarebutikker, restauranter/cafeer, bakeri, apotek og blomsterbutikk. Her er det også ulike legetjenester som tannlege og medisinsk senter, i tillegg finner du også vinmonopol på torget.

Med en kort gå- eller løpetur kan du ta deg til Grefsenkollen. Grefsenkollen er kjent for sin vakre utsikt over Oslo og Oslofjorden, og det er et populært sted for turer, sykling og andre friluftaktiviteter. På toppen av Grefsenkollen finner man også Grefsenkollen restaurant, som tilbyr mat og drikke med panoramautsikt. Området rundt Grefsenkollen er dekket av skog og har flere turstier, noe som gjør det til et ideelt sted for rekreasjon og naturopplevelser.

Videre har du St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo Sentrum som ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Når det gjelder treningstilbudet, så har nærområdet flere gode fasiliteter og alternativer å by på. Du har blant annet Maridalen hvor du kan nyte flotte og rolige sykkelturen på flotte sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots og på ski, i tillegg til på sykkel. Videre er det kort vei til Sognsvann og Nordmarka. På Sognsvann er det ett flott friareal med gode muligheter for pikniker, bading, fisking, gåturer, løping og langrenn. Turveien rundt vannet er en av Norges mest brukte gå- og løpestier. Veien er opplyst og rullestolvennlig. Nordmarka er et annet flott alternativ med flott turområdet. Like i nærheten, ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. Helt på toppen, kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by. Her kan man også nyte ett godt måltid på Grefsenkollen Restaurant. For den treningsglade, så har man SATS på Nydalen og på Storo, samt EVO treningssenter på Nydalen. Andre treningstilbud du har i nærområdet er: Crossfit Oslo, Imperia Gym, Athletica Nydalen og Driv Trening AS for å nevne noen.

Akerselven renner gjennom Nydalen og forsterker den idylliske opplevelsen av området. Turstien langs Akerselva starter ved Maridalsvannet og går helt ned til Vaterland i Oslo Sentrum. Dersom du følger den åtte kilometer lange stien hele veien passerer du både industrihistorie, fossekraft, bade- og rekreasjonsområder, fiskeplasser, skogområder og dyre- og planteliv.

Fra Storo kan man benytte ulikt kollektivtilbud, alt mellom buss, trikk og t-bane. Ikke lang unna Storo kan man også ta toget fra Grefsen.

Både t-bane, buss og trikk kjører innover mot indre sentrumskerne, som er et knutepunkt for det meste av kollektivtilbud, her kan man benytte seg av alle linjene, blant annet også flytoget som kjører inn mot Oslo Sentrum.

TOMT

Fellestomt, 18285 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Barnehager:

Lilohagen Fus Barnehage (1-5 år)

Lillo Gård Barnehage (0-5 år)

Nordpolen Fus Barnehage

Barneskoler:

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)

Nordpolen skole (1-10 kl.)

Bjølsen skole (1-10 kl.)

Ungdomsskoler:

Nordpolen skole (1-10 kl.)

Bjølsen skole (1-10 kl.)

Morellbakken skole (8-10 kl.)

Frydenberg skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

Nydalen videregående skole

Foss videregående skole

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Trikk 11, 12 og 18 fra Grefsenveien.

T-banelinje 4 kan benyttes fra Storo T-bane stasjon. Linje 4 mot Bergkrystallen via Majorstuen.

Oslo Sentrum er et knutepunkt for de aller fleste kollektive tilbud.

Her kan en også benytte seg av flytoget som kjører til Oslo flyplass.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken

og to soverom. Utgang fra stue til balkong på ca. 6 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Ståle Gran Skøien:

Boligbygg over fire etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur og betongkonstruksjoner. Fasader utført i pussede og malte flater samt felter med panel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Glatt entrédør med

kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre i 3-lags glass fra 1985.

Kort oppsummert tilstandsgrad fra tilstandsrapport utført av takstmann:

Det er gitt TG1 på:

Bad - Adkomst fra entré, herunder:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink.sluk) - Slukets tilkomstmuligheter for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken, herunder:

Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning.

Øvrige rom, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (Gjelder kun for P-ROM)

Etaskjeskillere, herunder:

Skjevhetmåling.

Tekniske anlegg, VVS anlegg, herunder:

Hovedstoppekran - Avløpsrør

Brann, herunder:

Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller.

Balkonger, terrasser, veranda etc., herunder:

Utragede eller understøttende konstruksjoner

Det er gitt TG2 på:

Bad - Adkomst fra entre, herunder:

Vannrør, sanitærutstyr / innredning, overflater vegger, overflater gulv, membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Kjøkken, herunder:

Vannrør

Øvrige rom, herunder:

Innerdører

Tekniske anlegg, VVS anlegg, herunder:

Vannrør.

Elektrisk anlegg, herunder:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Dører og vinduer, herunder:

Vinduer og dører.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 55 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 66 kvm

BODER

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på loft på ca. 11 kvm i gulvflate merket nr. 413, samt en bod i kjeller på ca. 5,5 kvm

merket nr. 413.

Felles sportsbod for barnevogn og sykler i oppgangen.

Der mulig å leie ekstra bodplass. Ta kontakt med styreleder.

Standard

STANDARD

Entré

Velkommen inn! Det første du vil møte i leiligheten er en praktisk og romslig entré. Entréen har gode møbleringsmuligheter for oppbevaring til yttertøy og sko. Entréen skaper et særdeles flott førsteinntrykk av leiligheten. Videre kan du deretter ta deg inn til de resterende flotte rommene leiligheten har å by på. Glatt entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 40dB.

Stue

Leilighetens stue er av god størrelse med en tilhørende generøs takhøyde, noe som skaper en god romfølelse. Det er god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Rikelig med naturlig lysinnslipp slippes inn gjennom de flotte vinduene, noe som får stuen til å fremstå som svært lys og åpen. Det er flere møbleringssoner i stuen, med plass til en stor spisegruppe. Dette gjør stuen til et naturlig samlingspunkt i boligen og gir deg også muligheten til å skape en stue etter din helt egen smak. Videre kan du ta deg ut til den herlige balkongen på 6 kvm.

Kjøkken

Flott og sosialt kjøkken av åpen løsning mot stue med tilhørende kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Det er flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap, samt benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet byr på integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr, samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Det er ventilator i overskap. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2018 er plassert i benkeskap. Lekkasjestopper og stoppekraner er plassert under oppvaskum. Vannrør av typen plast og kobber.

Følgende er gitt TG2:

Vannrør

Bad

Flott flislagt bad fra 2006 med gulvvarme.

Baderomsinnredningen består av vegghengt servantskap med skuffer, benkeplater av laminat, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, samt innfelt skap i vegg over toalett. Nedsenket himling av malt flate med downlights. Det er speil med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med glassdør med dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Avtrekksventil er plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber, avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekran plassert bak luke ved toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Her får du en god følelse av velvære i eget hjem!

Følgende er gitt TG2:

Vannrør - Sanitærutstyr / innredning - Overflater vegger -

Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk

Balkong

Stuen fører ut til en nydelig balkong på ca. 6 kvm. Her kan du nyte ypperlige solforhold på sommerstid fra ca. kl. 12- 19. På lyseste tid på året vil man kunne få ekstra kveldssol til kl. 21 dersom man fjerner avtagbar solskjerm på siden. Videre byr balkongen på herlig, frodig utsyn og omgivelser som kan nytes året rundt, inkludert koselig fuglekviser. Det er god plass til utendørs møblement og grill. Balkongen blir til et naturlig sosialt samlingspunkt på de varmere årstider. Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av metall og fasadeplater, og byr på stikkontakter og terrassevarmer.

VVS og teknisk

- Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Stoppekraner plassert på bad og kjøkken.
- Varmtvannsbereder plassert i kjøkken.
- Mekanisk avtrekk på bad i kombinasjon med tilluftsventiler i vegger.

Overflater

- Gulvflater belagt med laminat.
- Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater.
- Hvite profilerte innerdører.

Velkommen til en hyggelig visning!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 10.06.2003 som omhandler skiftning av sluk 2. etg.

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.2011 som omhandler rehabilitering av baderom.

Det foreligger ferdigattest datert 1951 som omhandler boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 18.08.1992 som omhandler balkonger og fasade.””

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 15.12.90. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er

elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent årstall.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende er gitt TG2:

Manglende lokk på utekontakten.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999.

Det anbefales å se sjekkliste for dokumentasjon.

OPPVARMING

- Oppvarming med elektrisitet.

- Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 364,- pr.mnd.

Tv-anlegg, kommunale avgifter, drift & vedlikehold,

forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring mm.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 10 500 kwh i 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: OBBK02-98207791938

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: kr. 26 611 386,-

Restløpetid: 25 år, 1 mnd

Terminer per år: 12

Rente: 5,75% flytende

Andel restsaldo: kr. 127 499,-

Andel kapitalkostnad: kr. 801,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

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.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige forsikring Polisenummer: 86197317

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 333 082,- Som sekundærbolig Kr. 5 065 712,-

BORETTSLAG

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.

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

Styret kan kontaktes på e-post storo@styrommet.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.

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 strømkostnader, 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023

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

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-/nyplantning 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

Alle ventilasjonskanaler ble rensset av Moe ventilasjon, og alle egenmonterte elektriske vifter kartlagt. Olimbs arbeid med rørfornyng ble avsluttet våren 2021. Alle bodvegger i kjelleren ble malt. Kjellergulvene ble slipt, polert, og impregneret av Respo Terrazzo. Det ble lagt tråkkheller over gresset på enden av BR16. 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. Bredbåndsforbindelsen ble oppgradert til Docsis 3.1 av Telia ifbm. ny kollektiv avtale. Rørfornyng ble avsluttet.

2020

Rørfornyng har pågått gjennom hele 2020, og avsluttes sommeren 2021.

Det ble montert nye røykvarslere (10-års batteri) i alle leiligheter og pulverapparater ble delt ut.

Gamle rør for vannbåren varme ble fjernet fra kjellergangene.

Det ble installert nye vaskemaskiner i BR24-28 og GV35-39, samt en ny tørketrommel i BR12-16.

Det ble lagt brostein på alle sykkelparkeringene.

Det ble plantet hekk langs gangveien mellom BR22 og BR34.

2019

Alle lamper på loft og i kjeller er blitt byttet til LED lamper med beveggelsessensor.

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.

Rørføringsprosjektet ble startet opp høsten 2019.

Det er installert to nye vaskemaskiner, i GV35-38 og BR24-28.

Det ble installert ladeopplegg fra Zaptec på alle parkeringsplasser i garasjen.

Borettslaget har god vedlikeholdshistorikk, vennligst se årsberetningen for nærmere informasjon.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,- og årskontingent dekkes gjennom felleskostnadene.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 7 981,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Diverse

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.

DIVERSE

Følgende følger ikke boligen ved salg:

- Veggfeste til tv i stuen
- Vegghengt bokhylle i stue
- Vegghengt speil i gang
- Vaskemaskin

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

ANNET

Selger opplyser om følgende i egenerklæringsskjemaet:

- Selger opplyser at forrige eier før 2016 redegjorde for vannskade i gulv (kjøkken) som borettslaget utbedret og byttet gulv.
- Selger opplyser om at de kjenner til at det har vært utført arbeid på bad/våtrom av faglærte. Firmaet de brukte var: Alfa termografi AS EL-VAR. Utført av Freddy Alund, arbeidet som var gjort: Skjøtet defekt varmekabel høsten 2018. Det foreligger dokumentasjon på arbeiderne, og dette er delt med takstmann.
- Selger opplyser om at de kjenner til at det er/ har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp. Dette er utført av faglærte og firmaet som utførte dette er Olimb Rørfornyng AS. Rørfornyng i alle blokker i regi av borettslaget, sommeren 2020.
- Selger opplyser om at de kjenner til at det har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks: oljetank, sentralfyr, ventilasjon). Dette er utført av firmaet Elektro Sivert AS, Montera AS. Elektro Sivert AS (2018): Opplegg av ny stikkontakt soverom og opplegg ny tilførsel VVB m/ny jordfeilsautomat i sikringsselskap. Montera AS (2020) EL-arbeid ifm. montering nytt kjøkken, inklusiv ny jordfeilsautomat.
- Selger opplyser om at det foreligger samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg) og at dette er delt med takstmann.
- Selger opplyser om at det har blitt utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon) Både Elektro Sivert AS (2018) og Montera AS (2020) utførte kontroll av el-anlegget.
- Selger opplyser om at de kjenner til at det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger - de henviser til salgsoppgave fra forrige eier i 2018.
- Selger opplyser at de kjenner til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld. Selger opplyser at styret varslet i november 2022 at det kan bli nødvendig med marginal økning av felleskostnadene fra 1.juli 2023, men vil avvente vedtak om dette til våren 2023.

Videre opplyser selger om disse tilleggskommentarene:

Faglært arbeid utover det som allerede er nevnt:

- Ny VVB installert av Torbjørn Ødegården AS, høsten 2018
- Waterguard installert på kjøkken av Andersen og Larsen

Rørleggerbedrift AS, høsten 2019

- Kjøkkenet pusset opp av Montera AS, høsten 2020

Selger opplyser om følgende utførte oppgraderinger:

- Malt vinduer og karmer 2023 og dører i 2024
- Pusset opp hele kjøkkenet høsten 2020. Installert waterguard og komfyrvakt.
- Ny varmtvannsbereder høsten 2018
- EL- arbeider 2018 ifbm ny stikkontakt soverom og generell opprydding i sikringsskap
- Skjøtet defekte varmekabler bad høst 2018

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie. Det foreligger dokumentasjon på arbeiderne og det er delt med takstmann. Videre er det også utført arbeid/kontroll på vann/avløp. Dette er utført av faglærte og firmaet som utførte det er Olimb rørfornyng AS. Det ble utført rørfornyng i alle blokker i regi av borettslaget, sommeren 2020.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Følgende tinglyste heftelser følger borettslagets eiendom:

1950/5267-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

06.05.1950

Med flere bestemmelser

1968/7656-1/105 Best. om adkomstrett

30.05.1968

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:217

Med flere bestemmelser

1986/42945-2/105 Best. om vann/kloakkledn.

16.07.1986

2013/272858-1/200 Jordskifte

08.04.2013

Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

1946/11345-1/105 Registrering av grunn

19.11.1946

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:104

1987/87520-1/105 Registrering av grunn

29.12.1987

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:277

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunens portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Store deler av Oslo er omfattet av reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015, "Småhusplanen". Småhusplanene er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommene som er omfattet av denne planen. Selv om Småhusplanen og tiltaksforbudet ikke gjelder denne eiendommen, kan det være av interesse å kjenne til revisjonen og du kan lese mer om dette her:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-småhusplanen/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 150 000,- (Prisantydning)

kr 129 102,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 279 102,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 288 283,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 296 533,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 500)

Markedspakke (Kr.15 500)

Tilrettelegging (Kr.5 000)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.3 750)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 279 102,-) (Kr.52 791,02)

Totalt kr. (Kr.105 806,02)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

51-23-0020

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr:945064358
Karenslyst Allé 49
0756 Oslo
Tlf: 22 06 30 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Nicolay Ulvin

SAKSBEHANDLERE

Nicolay Ulvin
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 47 35 58 78 / E-post: nu@eie.no

Emma Kristine Uhrberg
Medhjelper
Mob: 90 51 94 40
[/ E-post: eku@eie.no

DITT NYE
HJEM?





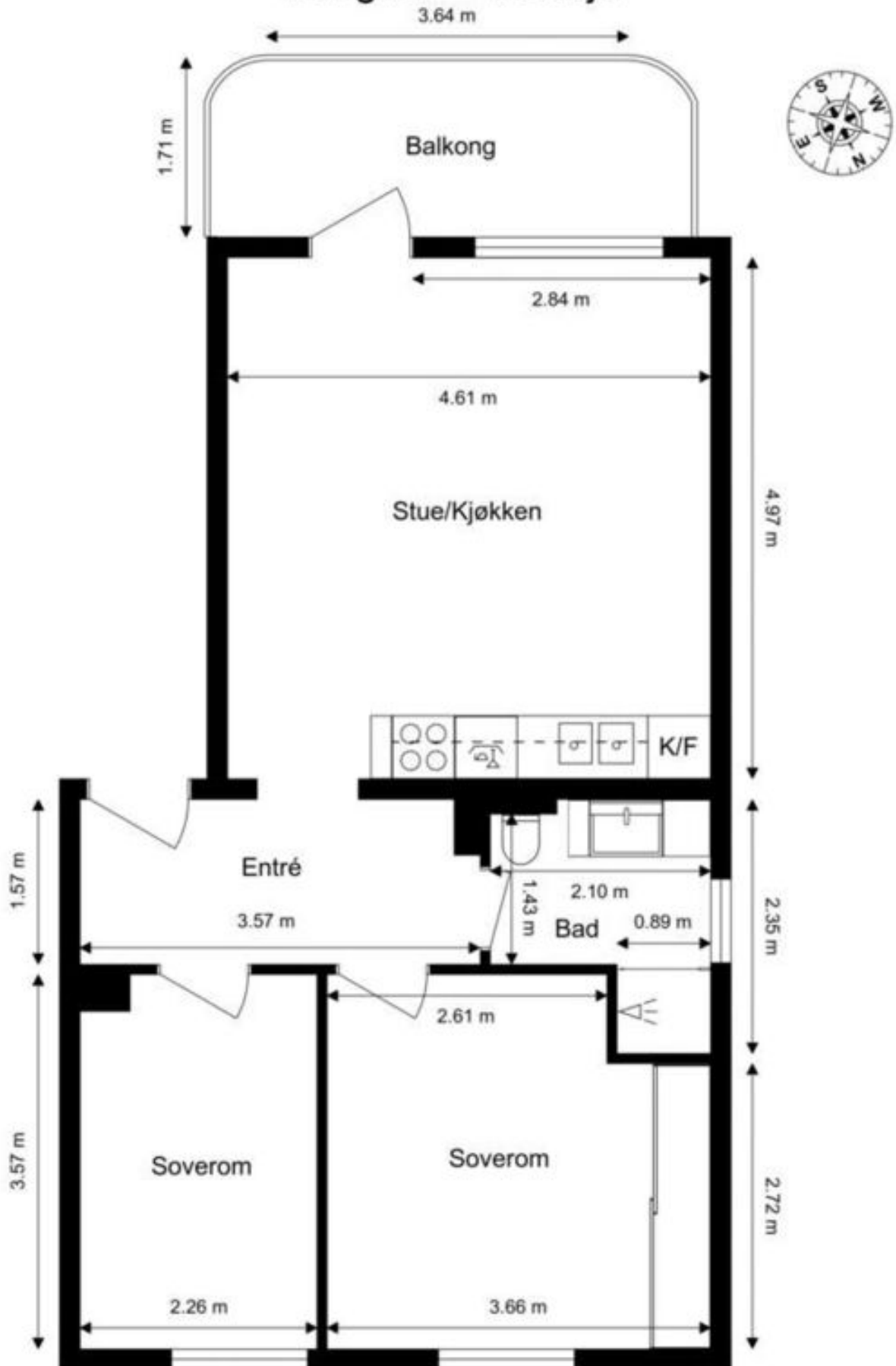






Birch-Reichenwalds gate 12, 0483 Oslo

Leilighet - 4.etasje





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com











































Hello
from
TOILET



















STORO STORS

10-21 (10-19)



SENER























INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Birch-Reichenwalds gate 12
0483 OSLO
Gnr./Bnr.: 76/182
Andelsnr. : 138
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 66 m²

Totalt bruksareal (BRA): 66 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.06.2024
Referansenummer	15028259
Meglerforetakets oppdragsnummer	51-23-0020
Hjemmelshaver/selger	Jonas Røer Due/Susanne Thybell
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Erik Due
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	07.06.2024 13:40

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Birch-Reichenwalds gate 12
Postnummer/sted	0483 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	76/182
Andelsnr.	138
Borettslag / Sameie	Storo Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 18285 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1951		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Storo Borettslag beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Borettslaget består av 185 andeler og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittebenker, lekeapparater, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Felles sportsbod. Borettslaget har noe parkeringsplasser til utleie. Plassene reguleres etter ventelister. Forøvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

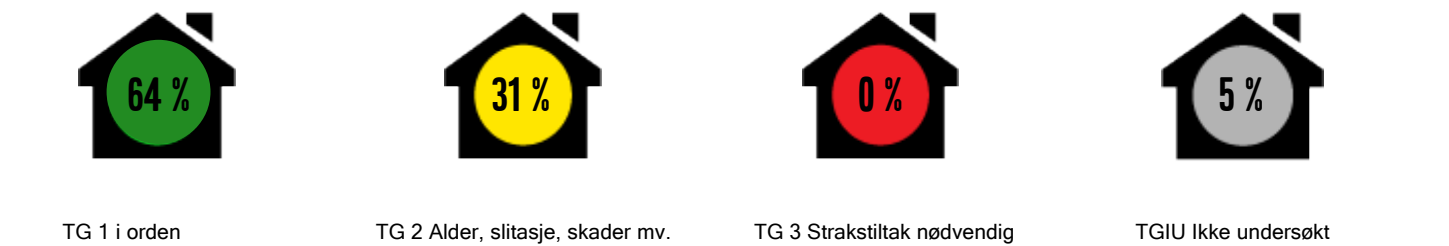
Boligbygg over fire etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner. Fasader utført i pussede og malte flater samt felter med panel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Glatt entrédør med kikkeshull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre i 3-lags glass fra 1985. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en bod på loft merket nr 413, samt en bod i kjeller merket nr 413.

Første befaringsdato er 31.03.2023. Oppdatert rapport 07.06.2024.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Øvrige rom		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje		6		6	
		Bod			
4. etasje	55			55	6
	Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	55	11		66	6
Total bruksareal: 66 m²					

Kommentar til areal

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 11 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m².

Leiligheten inneholder 55 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2006. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Benkeplater av laminat. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning på vegg over servant. Innfelt skap i vegg over toalett. Dusj på gulv med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekran plassert bak luke ved toalett. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 31,5 %, temperatur 17,7 grader C og duggpunkt 0,6 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hjelpesluk er på tilfeldig sted målt til 36 mm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til 15 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selger opplyser om rørfornyng i 2020.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av typen kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det registreres kondens på vannrør av typen kobber. Uviss årsak. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.
	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har svelleskader. Servantskap bør skiftes ut. Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Til informasjon: Veggmontert hånddusj har noe bruksslitasje.
	Overflater vegger	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Forholdet bør utbedres.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fornyng av gulvoverflate bør påregnes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke observert synlige skader. Med bakgrunn i tettesjiktets alder gis TG2. Utskifting av tettesjikt bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator i overskap. Vannrør av typen plast og kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra 2018 plassert i benkeskap. Lekkasjestopper og stoppekraner plassert under oppvaskkum.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning

 Ventilasjon Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

 Avløpsrør Selger opplyser om rørfornyng i 2020.

 **TG 2** Vannrør Vannrør av typen kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Naturlig ventilasjon.

 **TG 2** Innerdører Innerdører bærer preg av alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 4.etasje

Etasjeskille av betong. Det er gjort målinger i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling Det er mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 10 mm i stue/kjøkken og 7 mm i entré.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekraner plassert på bad og kjøkken. Varmtvannsbereder plassert i kjøkken. Mekanisk avtrekk på bad i kombinasjon med tilluftsventiler i vegger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Selger opplyser om rørfornyng i 2020.
--	---	---------------------------------------

	TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av typen kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	------	--	---

	TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
		Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad er målt til 2,20 meter. Øvrige rom er målt til 2,49 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent årstall.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Manglende lokk på utekontakten.
--	------	--	---------------------------------

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.

Brann

Leiligheten har brannvarslere og brannslukkingsapparat.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller
		Brannskiller	Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

Dører og vinduer

Glatt entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre i 3-lags glass fra 1985.

	TG 2		Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
			Dører	Balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 6 m². Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av metall og fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 1,02 meter. Stikkontakt og terrassevarmer.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
--	------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura for diverse rørleggerarbeid. Utført av Torbjørn Ødegården samt Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS. Datert 23.10.18 og 26.09.19.

Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæring for diverse endringer/utvidelse av det elektriske anlegget. Utført av Elektro-Sivert Installasjon AS. Datert 10.10.18.

Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt og signert. Datert 03.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	51230020
Adresse	Birch-Reichenwalds gate 12		
Postnr.	0483	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 10 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	86197317
Selger 1 Fornavn	Jonas Røer	Etternavn	Due
Selger 2 Fornavn	Susanne	Etternavn	Thybell

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Forrige eier før 2016 redegjorde for vannskade i gulv (kjøkken) som borettslaget utbedret og byttet gulv.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Alfa Termografi AS EL-VAR

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Freddy Alund, Skjøtet defekt varmekabel høsten 2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Delt med takstmann,

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Olimb Rørfornyng AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rørfornyng i alle blokker i regi av borettslaget, sommeren 2020

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se salgsoppgave fra forrige eier i 2018

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fellesutgiftene øker med 3% f.o.m 1 Juli 2024.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Faglært arbeid utover det som allerede er nevnt:

- Ny VVB installert av Torbjørn Ødegården AS, høsten 2018
- Waterguard installert på kjøkken av Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS, høsten 2019
- Kjøkkenet pusset opp av Montera AS, høsten 2020

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

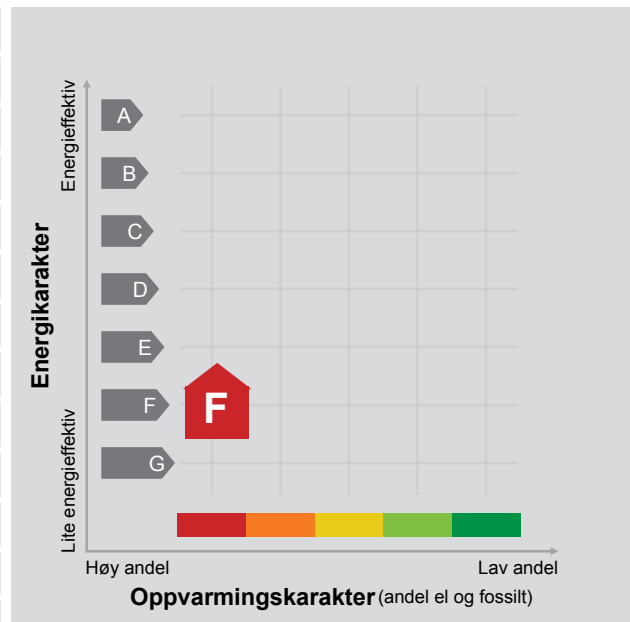
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Birch-Reichenwalds gate 12
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80194811
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	e7027d34-bcfa-4f28-a90b-692e3ca9ead0
Dato	31.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ KRISTOFFER EINAR HANSEN



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Birch-Reichenwalds gate 12	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0483	Gårdsnummer: 76
Sted: OSLO	Bruksnummer: 182
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0401	Festenummer: 0
Dato: 31.05.2024 8:50:23	Bygningsnummer: 80194811
Energimerkenummer: e7027d34-bcfa-4f28-a90b-692e3ca9ead0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1947

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	60 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.4.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 638 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	261,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 283 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	260,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 638 kWh/år

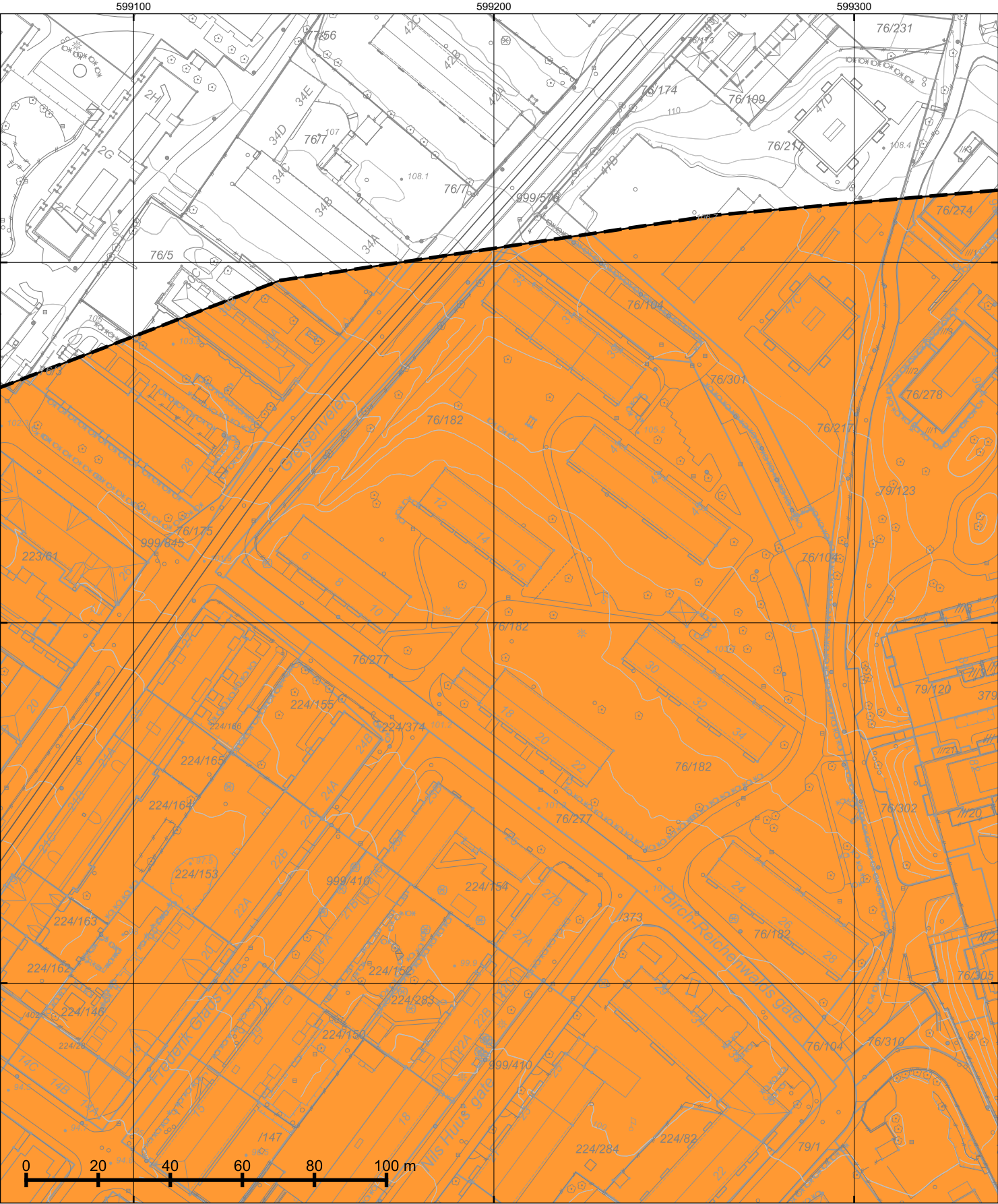
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 638 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 638 kWh/år

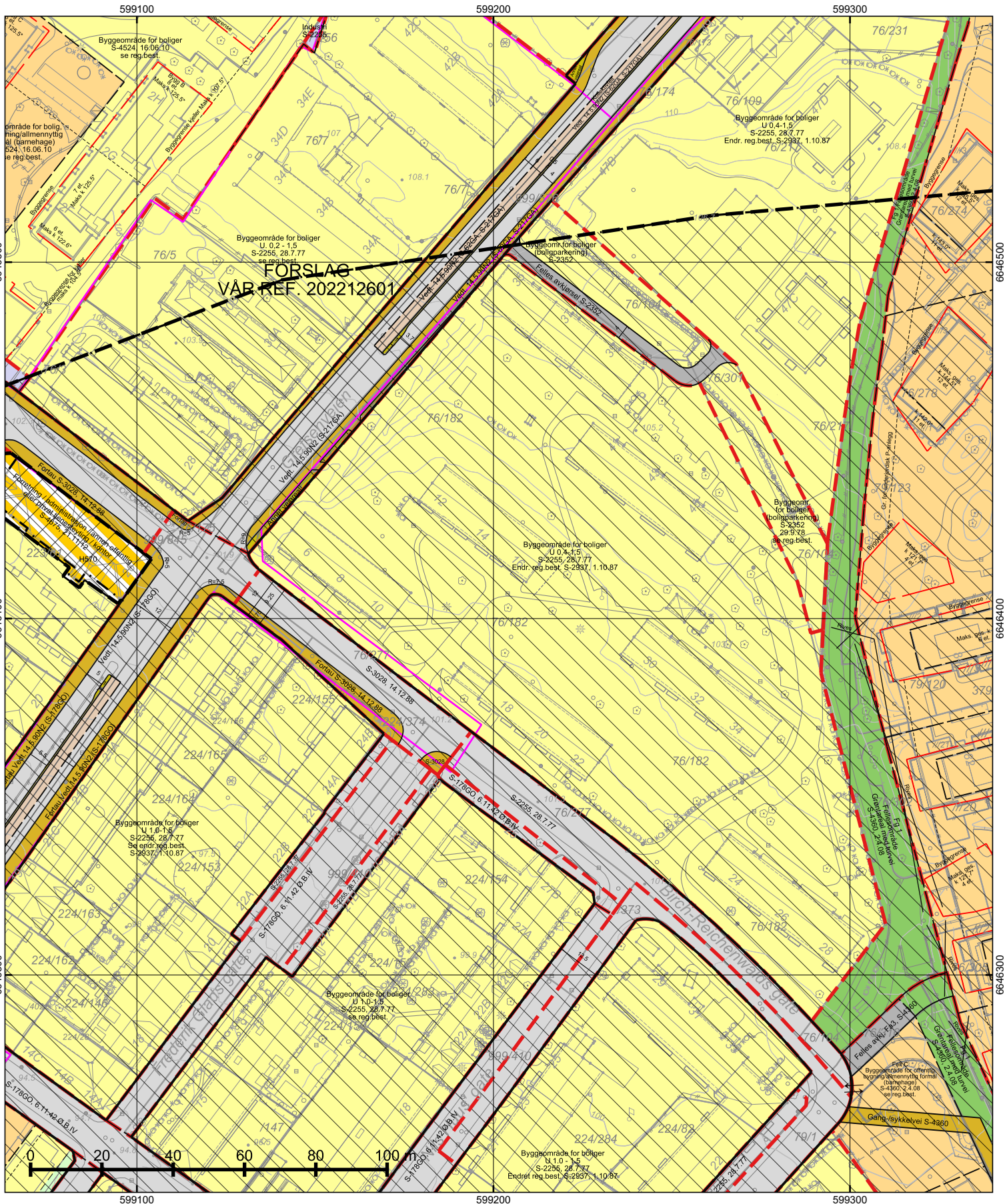
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 30.05.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 321670/ 86492243	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432
	Adresse: BIRCH-REICHENWALDS GATE 12	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 76/182	

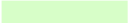
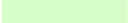
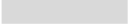


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 30.05.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
PlottID/Best.nr: 321670/ 86492243 Adresse: BIRCH-REICHENWALDS GATE 12 Gnr/Bnr: 76/182			Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432 Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

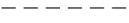
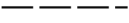
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	77 - Annet fellesareal
	78 - Forhage
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

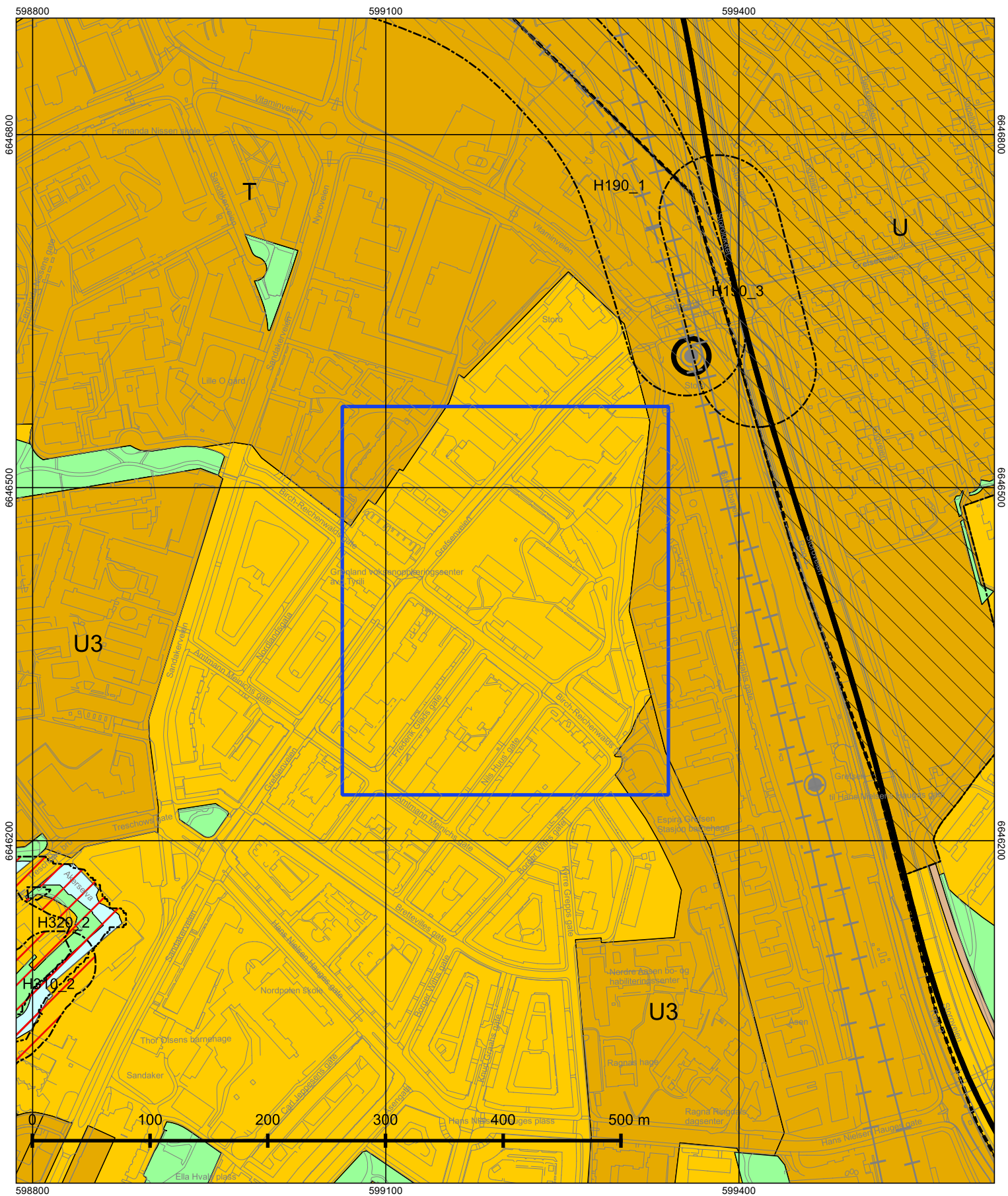
 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel
 76 - Felles underjordisk anlegg
 78 - Forhage
 311 - Annet veiareal
 312 - Fortau
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 913 - Formålavgrensning
 930 - Reguleringslinje
 Formålgrense

 Foreløpig plan
 Plangrense (gammel lov)
 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse
 Byggegrense
 Bygning som forutsettes revet
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 321670/86492243

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Bratvold Rør
Beverveien 15
0569 OSLO

10 JUN 2003

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200302455-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Audun Holte Fledsberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: BIRCH-REICHENWALDS
GATE 16

Eiendom: 76/182

Tiltakshaver: Terje Knutsen

Adresse: Birch Reichenwalds gate 16, 0483
OSLO

Søker: Bratvold Rør

Adresse: Beverveien 15, 0569 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Endring/reprasjon av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST

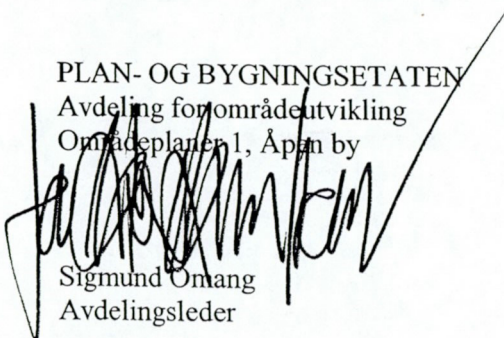
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse datert 05.03.03.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by


Sigmund Omang
Avdelingsleder


Audun Holte Fledsberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Storo Borettslag
Hammersborg Torg 1

0179 OSLO

Slipsager, Gunnar
Schweigaardsgate 16

0191 OSLO

Arkivnr.
910100301

Journr.
92/314702

Saksbeh.
Jan O. Davidsen

Dato
18. august 1992

Arbeidssted : 076/0182 Birch Reichenwaldsgt 12,1416
Byggherre : Storo Borettslag, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: 1416, BALKONGER HUS 22. FASADE/OPP - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

På dette grunnlag utstedes ferdigattesten.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder


Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr ark. Hoel - Mugaas - Aastrop.
under 17/4-1946. anmeldte byggearbeide

— V å n i n g s h u s —

på gårds nr. 76 bruks nr. av 104 blokk 22.
tomt nr. nr Storo.
tilhørende Oslo Bolig og Sparelag.

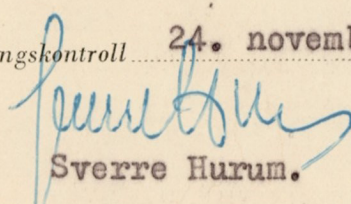
er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 5/6-1951. er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

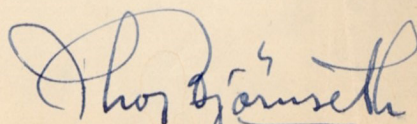
Attest innkomm fra:

Veivesenet, den 2/6-1951.
Vann- og Kloakkvesenet, den 7/5-1951.
Feiermesteren, den 12/8-1946.

Oslo, ~~nr~~ bygningskontroll 24. november 1951.

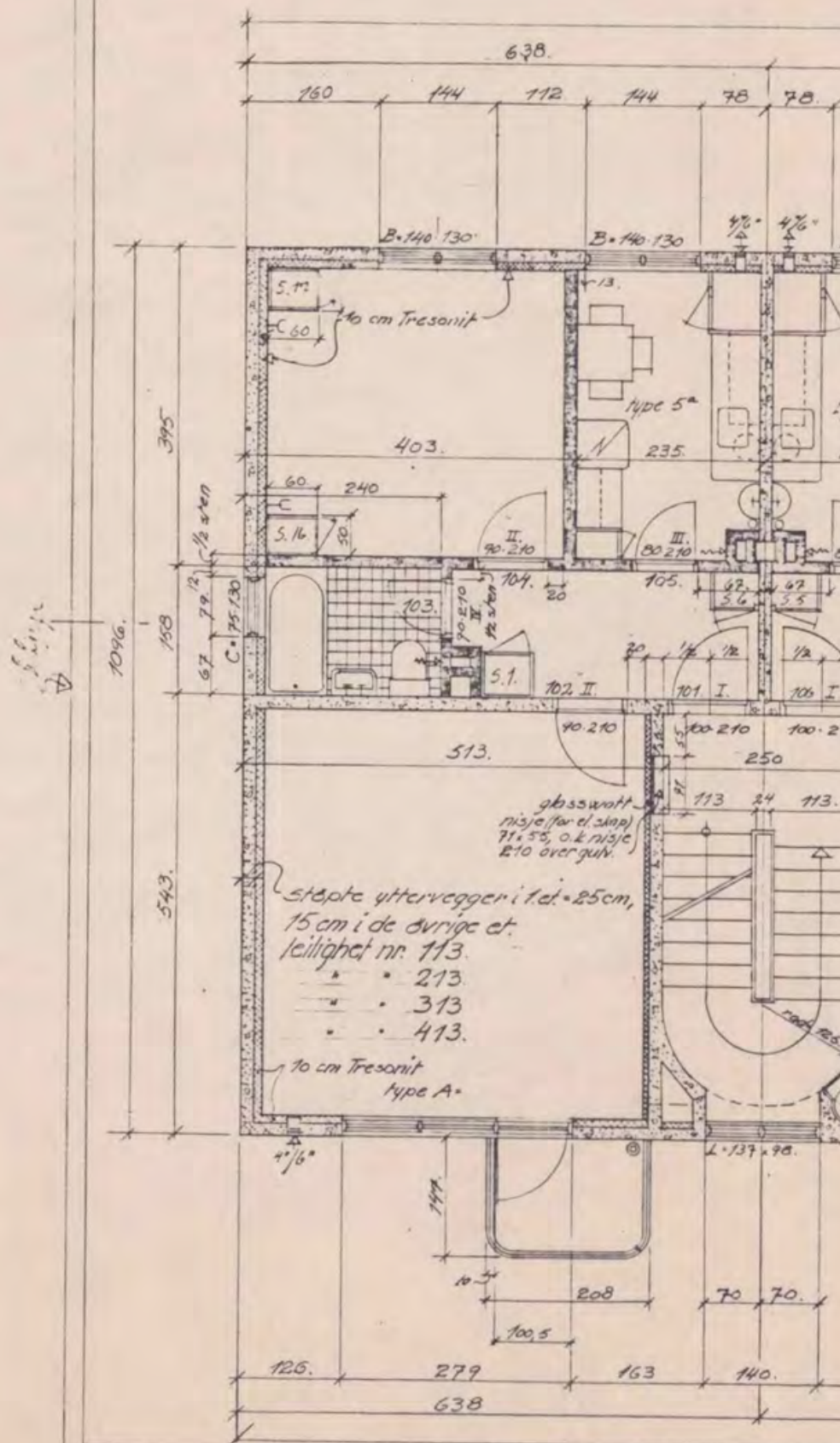

Sverre Hurum.

Bygningssjef.


Thor Björnseth.

Bygningsinspektør.

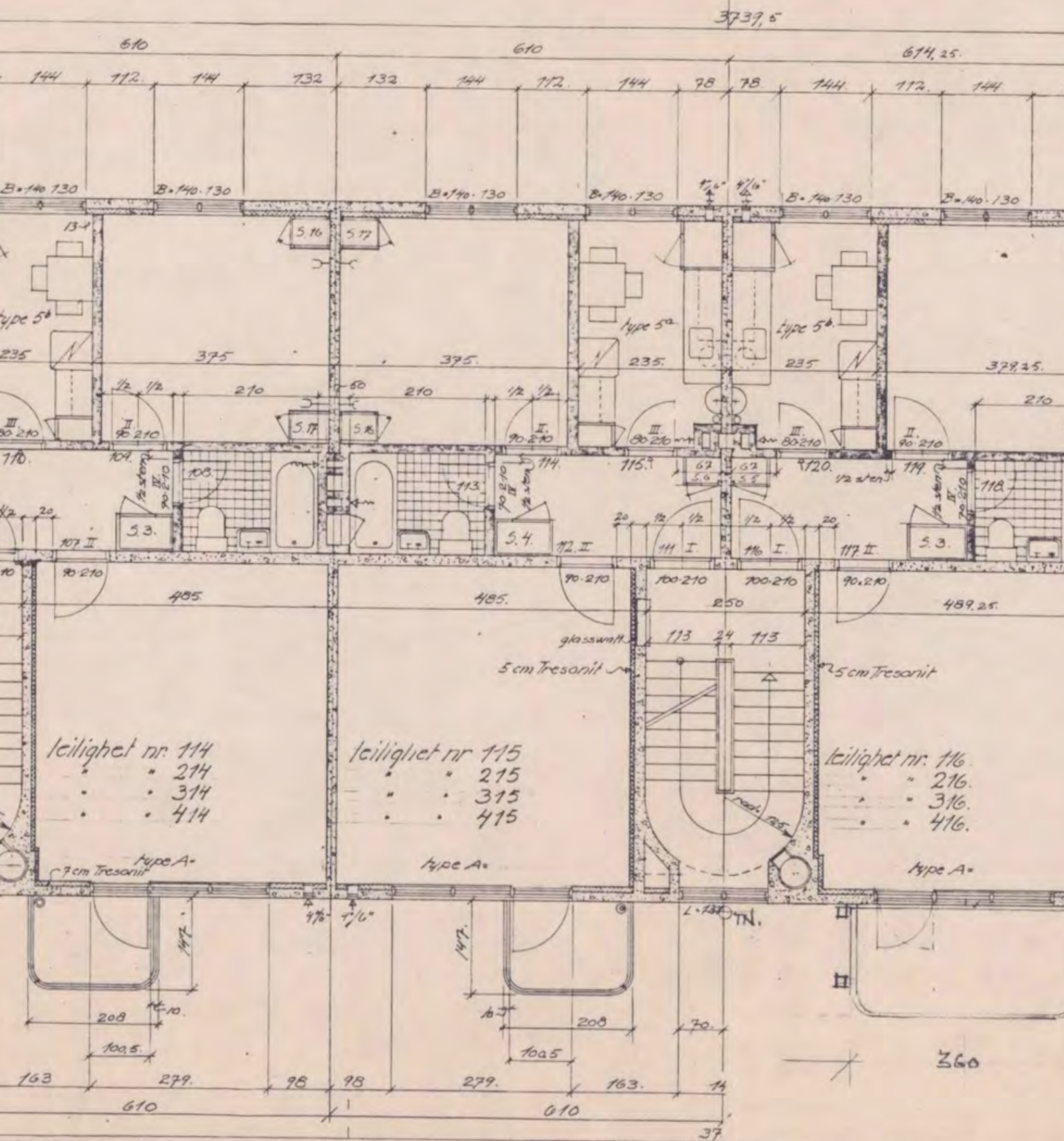
ALLE MÅL ER MURMÅL OG
ALLE MÅL KONTROLERES!



STØPEMÅL

EXIST. SITUASJON

ETTER BALKONGU



360



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flemming Johannessen AS
Brobekkveien 68
0598 OSLO

Dato: 23.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201100971-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BIRCH-REICHENWALDS GATE 16	Eiendom:	76/182/0/0
Tiltakshaver:	Ann Hol	Adresse:	Burch-Reichenwalds gate 16, 0483 OSLO
Søker:	Flemming Johannessen AS	Adresse:	Brobekkveien 68, 0598 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BIRCH-REICHENWALDS GATE 16

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 22.03.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Ann Hol, Burch-Reichenwalds gate 16, 0483 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

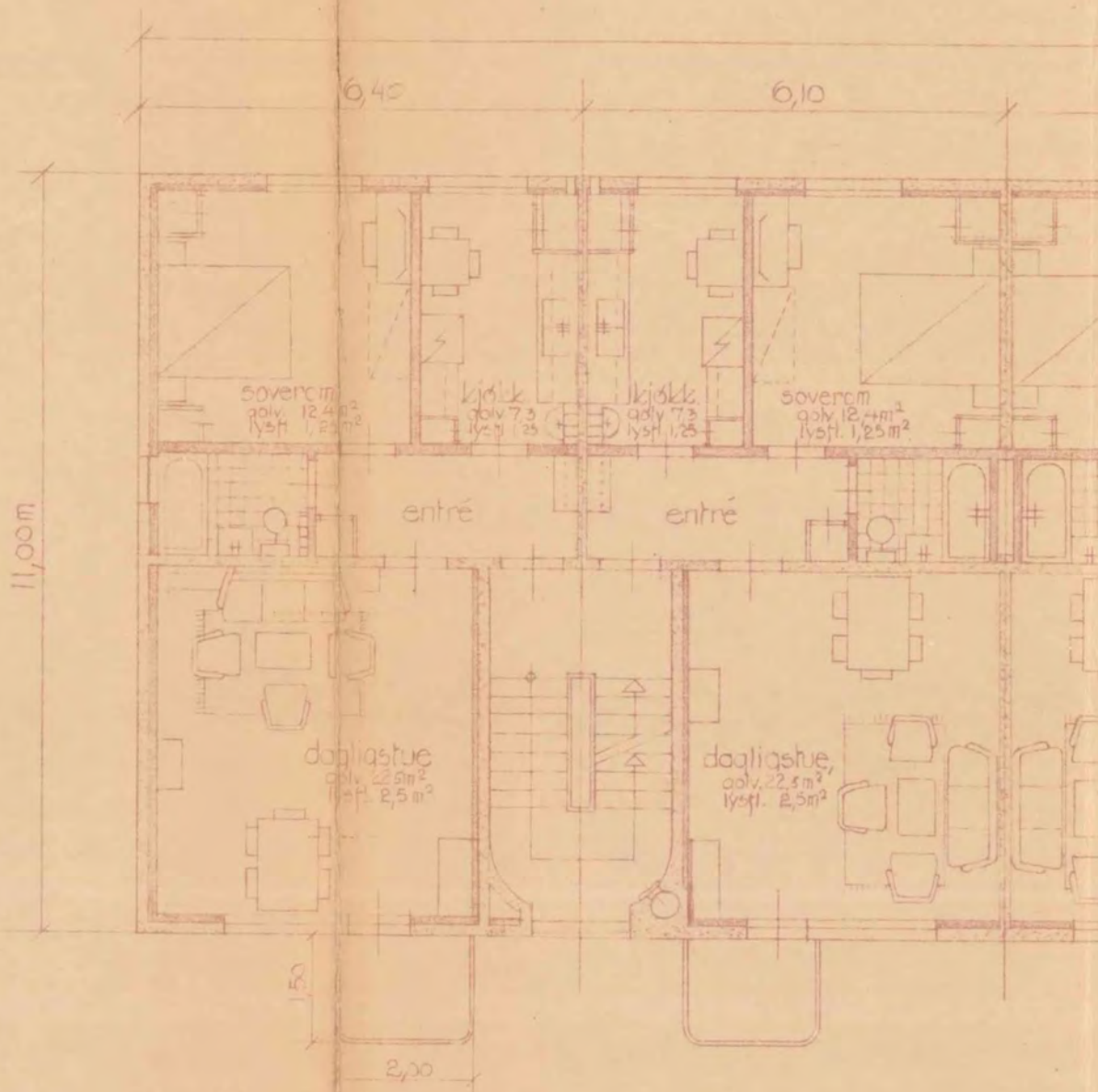
王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Blokk 22

2 værelser og kjøkken.



2. etasje, 3. etasje, 4. etasje,

AKER BYGNINGSKONTOR

12770 - 2 DEC. 46

8 76 45

w/04

Rl.22

37,435 m.

6,10

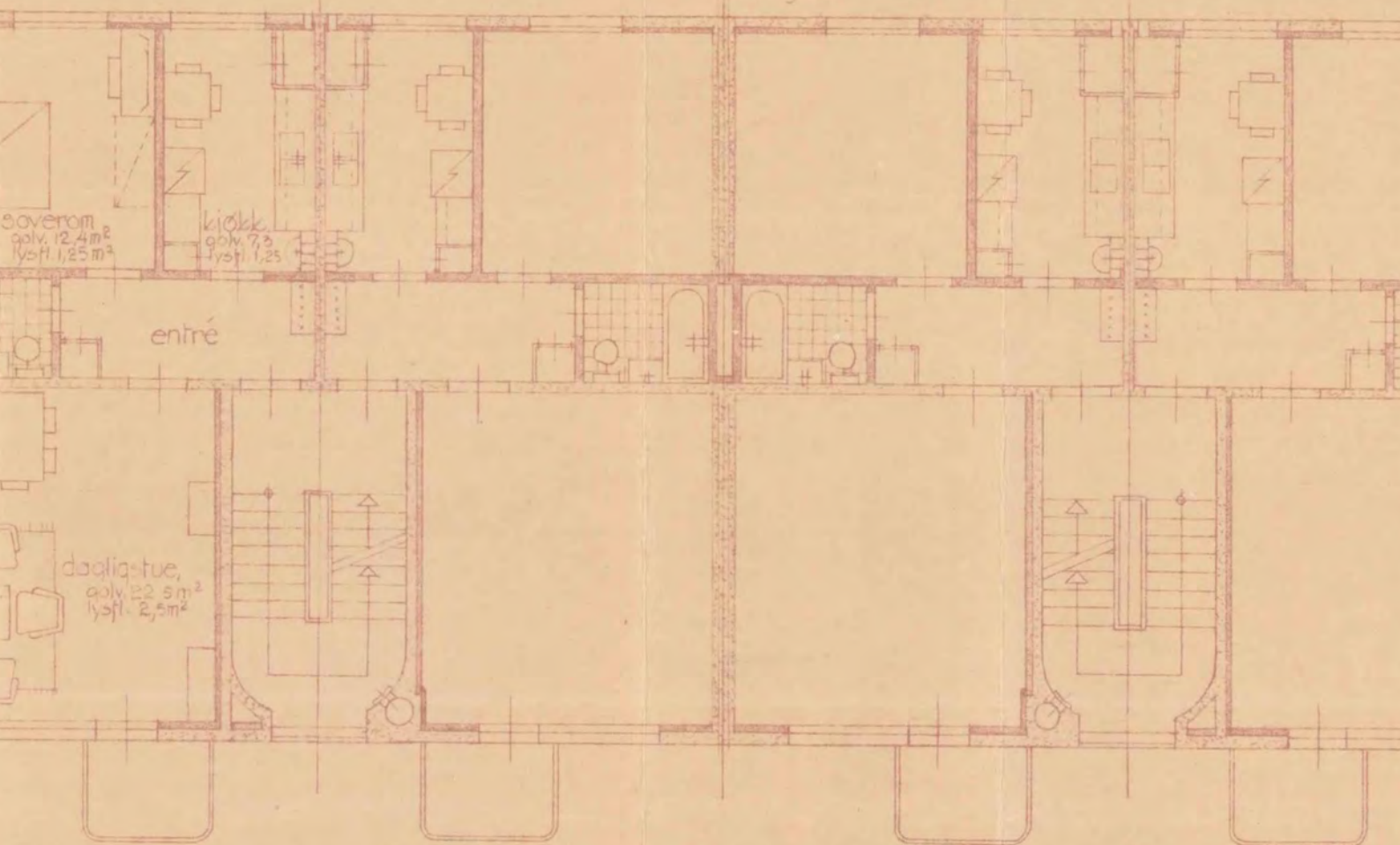
6,1425

15.

6,1425

6,40

15. fuge.



A.B.B.

Forslag til boligblo

Mål. 1:100. (på gnr:76, bnr:104)

Helge Hoel - Normann Mug

arkitekter M.N.

rettet 13-11-1946.

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 tilkopplingsledningene til disse må være etter forskriftene. Det må kun brukes skjermet tilkopplingsledning. Det er ikke tillatt å ha private utendørs antenner eller synlige parabler 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.

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 én 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 én 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 én 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 én 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 Bygningmessige 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 karmen.

(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 insekter 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 vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 vedlikeholdspunkt, 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 én 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 besluttet 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.



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 organisasjonsnummer 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 (boret), 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.



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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

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 fratrasket 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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 feriepenge	-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****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	392 400
SUM INNETEKTER 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
Velferds kostnader	-15 411
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-698 768

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

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 FINANSINNETEKTER	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 Ferdigstilling av rørfornyning Maling av bodvegger Sliping og polering av kjellergulv Etablering av tråkkheller ved BR 16 Etablering av elbil-lading på uteparkering Oppgradering av bredbånd Rørfornyning	Alle ventilasjonskanaler ble rensset av Moe ventilasjon, og alle egenmonterte elektriske vifter kartlagt. Olimbs arbeid med rørfornyning ble avsluttet våren 2021. Alle bodvegger i kjelleren ble malt. Kjellergulvene ble slipt, polert, og impregnert av Respo Terrazzo. Det ble lagt tråkkheller over gresset på enden av BR16. 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. Bredbåndsforbindelsen ble oppgradert til Docsis 3.1 av Telia ifbm. ny kollektiv avtale. Rørfornyningen ble avsluttet.
2020	Rørfornyning Brannvarslere og slukkere Sanering av gamle rør Vaskemaskiner/tørketromler Steinsetting av sykkelparkering Planting av hekk	Rørfornyningen har pågått gjennom hele 2020, og avsluttes sommeren 2021. Det ble montert nye røykvarslere (10-års batteri) i alle leiligheter og pulverapparater ble delt ut. Gamle rør for vannbåren varme ble fjernet fra kjellergangene. Det ble installert nye vaskemaskiner i BR24-28 og GV35-39, samt en ny tørketrommel i BR12-16. Det ble lagt brostein på alle sykkelparkeringene. Det ble plantet hekk langs gangveien mellom BR22 og BR34.
2019	Lamper Utebelysning Rørfornyning Vaskemaskiner Ladeopplegg i garasjen	Alle lamper på loft og i kjeller er blitt byttet til LED lamper med bevegelsessensor. 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. Rørfornyingsprosjektet ble startet opp høsten 2019. Det er installert to nye vaskemaskiner, i GV35-38 og BR24-28. 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 Sikringsskap Vifteovn Vaskemaskin Rørfornyng	Alle tørketromlene gjennomgikk service og fikk byttet deler der det hva behov Alle sikringsskap i trappeoppgang, hovedinntaksskap og garasje fikk nye automatiske strømmålere/avlesere Montert ny vifteovn i tørkerom i BR12-16 Montert ny vaskemaskin i BR6-10 Forprosjektet er igangsatt og entreprenører har vært på befaring. Anbudsfrist er satt til 1.2.19.
2017	Lamper Sentrifuge Felling av store trær Plantng	Alle lamper i trappeoppgangene og under takutspring ved inngangspartiene ble byttet ut med Ledlamper med bevegelsessensor. Ny sentrifuge ble montert i GV35-39 4 store grantrær ble felt 3 kirsebær/morelltrær med trekraft langs fortau BR22-28 ble felt og erstattet med nye trær 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 Styrerommet Sportsbodene Vaskeriet Uteområdet	Ny vaskemaskin i BR26 Styrerommet har fått ny PC og skjerm Noe hageredskap montert i sportsbodene Vaskeriet har fått nye koster 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 -slinger 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 oppfølgingen 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	Utskifting 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.05.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.24

Selskapsnummer: 101 Selskapsnavn: Storo Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Øystein Prytz er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Erik Gluggvasshaug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Øystein Prytz

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Grethe Johansen

☐ Lise Skogrand Bø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Magnus Gibbs

☐ Trym Vamråk

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Hans Ole Rian

☐ Per Thomas Jahr

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Øystein Prytz

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Lise Skogrand Bø



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Storo Borettslag

Organisasjonsnummer: 948546051

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mai kl. 12:56 til 7. juni kl. 12:52.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

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 forslåtte møteleder 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: **62**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **18**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Øyvind Njåstad og Øystein Jahren er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **61**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **19**

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: **63**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 17
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: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 23
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000 i henhold til budsjett.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 53
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 26
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utskiftning av vinduer

Fremmet av: Marius Kristad

Etter at vi flyttet inn i Storo Borettslag den 4. November 2022, har vi gjennom vinteren opplevd et stort energitap og kuldetrekk fra vinduene i leiligheten. Vinduene i borettslaget er datert til 1985 og har etter vanlige standarder passert anbefalt levetid på 30 år.

Det er etter vår forståelse kommet anbefalinger på energisparende tiltak der borettslaget kan søke om økonomisk støtte fra Oslo kommune. Henviser da til informasjon som er delt på plattformen Vibbo. Et av de mest energisparende tiltakene styret kan gjøre er å investere i nye vinduer. De økonomiske kostnadene vedrørende dette må hentes inn via anbud slik at et nytt og gyldig tilbud kan legges til grunn. Dette er selvfølgelig med den visshet om at dette vil øke felleskostnadene for den enkelte boenhet i borettslaget.

Likevel må det sees i sammenheng med dyre strømkostnader og at varme kommer fra elektriske varmekilder i våre leiligheter.

Det anbefales derfor å hente inn et nytt anbud for 2023 som deretter stemmes over.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at det i mange leiligheter er problemer med trekk fra vinduene, disse ble sist skiftet i 1985 og har nådd sin tekniske levealder. Utskifting av alle vinduene i borettslaget er et stort prosjekt som har vært vurdert tidligere. I 2017 ble det innhentet tilbud som antydte en total kostnad på 12-14 millioner kroner. Vi må i dag regne med en betydelig høyere kostnad. Dette, kombinert med store kostnader til rørfornyng samt renteheving og økte kommunale avgifter, gjør at styret på det nåværende tidspunkt ikke ser at det er mulig å gjennomføre et prosjekt av denne størrelsen uten kraftig økning i felleskostnadene/husleien. **Vi anbefaler derfor ikke dette tiltaket nå, og oppfordrer generalforsamlingen å stemme mot forslaget.** Det er likevel styrets ønske at dette blir det neste store prosjektet for borettslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **32**

Antall stemmer mot vedtaket: **37**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Prytz (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øystein Prytz

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Martin Barker (54 stemmer)

Roger Henning Jensen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin Barker

Roger Henning Jensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marius Kristad (53 stemmer)

Trym Vamråk (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marius Kristad

Trym Vamråk

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Thomas Jahr (52 stemmer)

Hans Ole Rian (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Thomas Jahr

Hans Ole Rian

8. 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 (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øystein Prytz

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lise Skogrand Bø (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lise Skogrand Bø

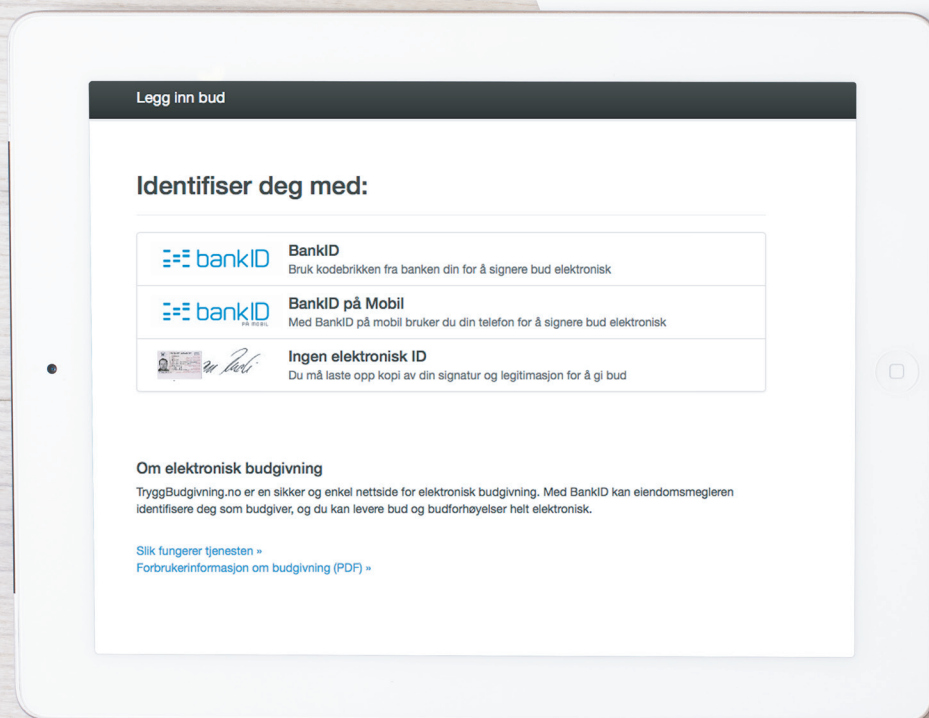
Protokollen signeres av:

Møteleder: Øystein Prytz /s/

Protokollvitne: Øyvind Njåstad /s/

Protokollvitne: Øystein Jahren /s/

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3242551/rprdgghrcu>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Nicolay Ulvin

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Møt en eiendomsmegler på Skøyen og Ullern med høy lokal kunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no