NORDVIK

Birch-Reichenwalds gate 14

2 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Birch-Reichenwalds gate 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og stilren 3-roms med sydvestvendt balkong - Bad oppusset i 2024 - Parkeringsmulighet* - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**5 790 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 918 478,-**
Fellesgjeld	**118 982,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 586,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1948**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

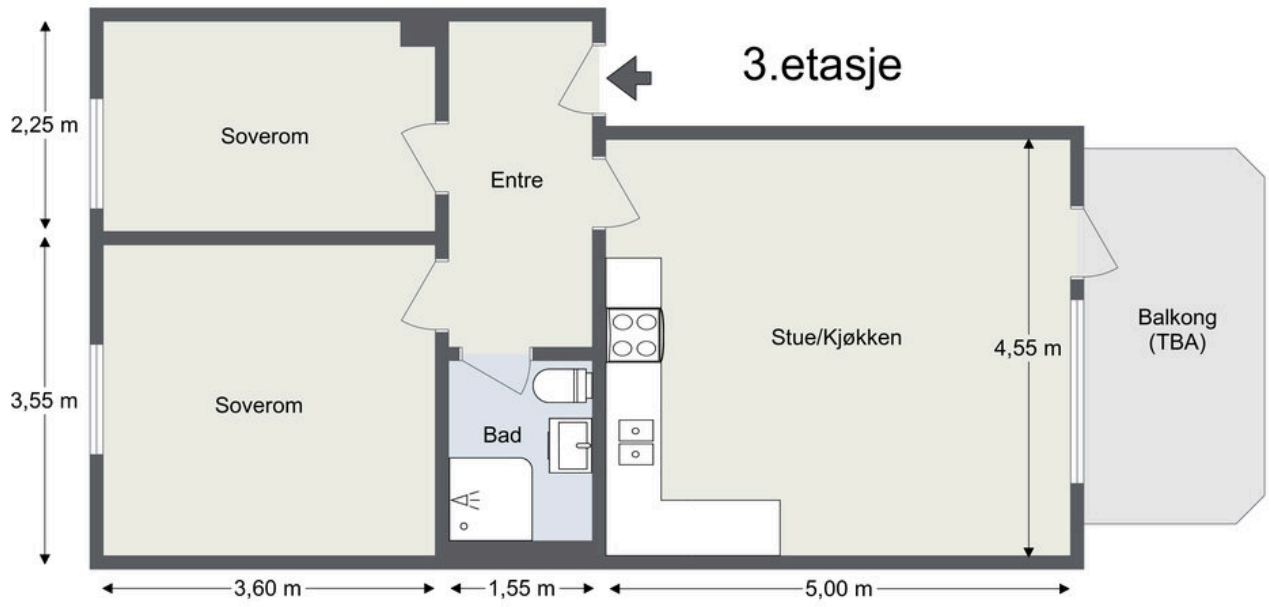
Dette er en innbydende 3-roms leilighet i 3. etasje med attraktiv beliggenhet på Storo/Sandaker. Her bor du sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket. I nærområdet finner du populære Torshov, idylliske Lillo Gård og flotte turmuligheter ved Grefsenkollen - kjent for fantastisk utsikt og populære pizzaer.

Innbydende 3-roms med god planløsning
Sydvestvendt balkong på ca. 6 kvm m/gode solforhold
Nymalte flater i 2025
Bad oppusset i 2024
Kjøkken fra 2019 oppgradert i 2024
Bredbånd/tv inkl.
Utleie av parkerings- og garasjeplass etter venteliste*
God intern beliggenhet
Fantastisk vaktmester i laget
Utrolig bra dugnadsånd
1 gjesteparkering per leilighet
Gode lagringsmuligheter i store boder
Veldrevet borettslag med flotte fellesarealer, lekeplass og parkanlegg

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Birch-Reichenwalds gate 14



Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0336/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Birch-Reichenwalds gate 14, 0483 OSLO
Gnr 76, bnr 182 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 98 i Storo Borettslag, org.nr. 948546051

Selgere
Linn Kristin Agustoni
Hans Marius Festø

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
118 982,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 908 982,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 918 478,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 927 978,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1 og soverom 2.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Loft- og kjellerbod.
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten disponerer to boder; en loftsbod på ca. 7 m² samt en kjellerbod på ca. 5 m².

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1 og soverom 2.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med downlights i himlingen, som skaper et moderne og svært godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen

åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Lekkert kjøkken fra 2019 med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer består av stekeovn, kjøl/frys, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ble utvidet i 2024 med ekstra skapplass, ny vask, nytt blandebatteri og ny benkeplate. Oppvaskmaskin og kjøleskap ble skiftet ut i 2025. Det er installert Waterguard for ekstra sikkerhet mot vannlekkasje. Resterende kjøkkeninnredning er fra 2019. Synlige vannrør er utført som rør-i-rør-system, og synlige avløpsrør er i plast. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter over platetoppen.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med elektriske varmekabler og downlights i himlingen. Badet ble overflateoppusset i 2024 og fremstår moderne og delikat med mikrosement på vegger og gulv.
I forbindelse med oppussingen ble det installert ny stikkontakt over speilskap, nytt opplegg til vaskemaskin, vegghengt WC, downlights i taket, nytt dusjhjørne med innfelte glassdører, nytt servantskap med blandebatteri samt ny dimmer og termostat. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, servant med skap, speil og belysning, samt opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekk via byggets fellesanlegg, med avtrekksventil i vegg. Boligen har en 120-liters varmtvannstank plassert på badet.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer i tillegg to boder; en loftsbod på ca. 7 m² samt en kjellerbod på ca. 5 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/40dB.
Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Balkongdør: Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.
Innerdører: Innvendig profilerte hvitmalte tredører i originale trekarmer. Døra mellom stue og entre har også et glassfelt.
Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk. Tilluft gjennom vindus/veggventiler.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp. Sikringsskap er montert i trappeløp.
Oppvarming: Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Storo borettslag har 55 parkeringsplasser ute og 46 garasjeplasser i P-huset under Hus 5 og 8 i Grefsen Stasjon. Disse plassene leies ut til andelseiere i Storo borettslag, og tildeles etter ansiennitet på venteliste. Ta kontakt med styret for å sette deg på venteliste. I tillegg har borettslaget 14 gjesteparkeringsplasser som kan benyttes av besøkende til borettslaget. Alle beboere som benytter parkeringsplassene selv eller til sine gjester plikter å gjøre seg kjent med parkeringsreglementet.

Alle plasser i P-huset samt plass 27-41 ute er klargjort for lading av elbil. Leietaker som har behov for dette kan melde fra til styret som så vil montere ladeboks. Leie av plass og ladeboks faktureres månedlig via OBOS, mens strømforbruk betales via borettslagets samarbeidspartner Charge365. Leietakere som ønsker å lade må registrere seg hos Charge365 og kan starte lading via app eller ladebrikke.

Per 7.10.2025 gjelder følgende priser:
Ordinær uteplass: kr 330,- pr mnd
Uteplass med elbillading: kr 550,- pr mnd + strømforbruk
Ordinær garasjeplass: kr 700,- pr mnd
Garasjeplass med elbillading: kr 850,- pr mnd + strømforbruk
Strømpris: kr 1,50 pr kWh
Engangsgebyr fra OBOS ved alle nye avtaler/endringer: kr 750,-

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Overflateoppusset bad
Installert ny baderomsinnredning
Satt inn ny vaskemaskin fra Miele
Byttet termostat på bad
Installert downlights med dimmer på bad
Bygd ut kjøkkenet
Installert ekstra integrert kjøleskap
Installert ny integrert oppvaskmaskin
Skiftet benkeplate på kjøkken
Installert nytt armatur og ny vask på kjøkken
Installert downlights i gang med nye dimmere
Ny bryter og nytt punkt til taklampe i stue

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken/stue: Bygget ut og oppgradert kjøkken til en L-formasjon med under- og overskap 2024 Ny benkplate og vask + blandebatteri Ny oppvaskmaskin 2025 Nytt kjøleskap 2025 Ny dimmer og lysbryter til lamper i taket Nye punkter til lys kjøkken/Stue Magnetisk stengeventil Bad: pusset opp i 2024 av Zezorama og Grorud rørlegger service (elektriker fra Zenzorama) Overflate pusset opp med mikrosement Ny stikkkontakt over speilskap Ny varmtvannstank Opplegg til vaskemaskin Ny vaskemaskin Etablert downlights i taket Vegghengt toalett Nytt dusjhjørne med innfelte dører Ny skap servant med blandebatteri Ny dimmer og termostat panel Nye gulvrister Gang: Downlights i himling.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Kompis AS: BAD: Montering av ny kurs 15 A til VVB Opplegg og montering og tilkobling av 3 led spotter, dimmer og termostat Trekking av jordling leder fra stikk til brytepanel på bad KJØKKEN: Montering av kanal + trekking av ledninger platetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin under overskap Opplegg, montering av 3 pendellamper + kjøkken + ny dimmer og bryter GANG: Montering av 5 nye spotter og dimmer

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grorud rørlegger service AS Nye rørføringer til varmtvannspreder og til toalett

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Hakk i mikrosement (ikke i våtsone)

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport til Salgsoppgave 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport til Salgsoppgave 2026.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken og integrert kjøleskap/frys i gang medfølger.
Vaskemaskin på bad følger med
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper
- Knaggrekke og posehylle med 4 poser i gang
- Bodhyller loft

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 586,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 3 585,84,-

Herav:
Trappevask 158,00
Felleskostnader 3 427,84

Felleskostnadene inkluderer blant annet kabel-tv og bredbånd fra Telia, renhold i trappeoppgang, vedlikehold av grøntarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og renter på andel fellesgjeld.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for levering av TV og bredbåndstjenester. Avtalen inkluderer TV-pakken "Start" og 200/200 Mbps bredbånd. Kostnadene for avtalen er inkludert i husleien.

Beboere kan individuelt velge bort TV og få 750/350 Mbps hastighet i stedet, eller velge bort bredbånd og få den største TV-pakken med 110 poeng. I tillegg kan beboere individuelt oppgradere sin bredbåndsforbindelse etter følgende prisliste.

For beboere med TV og bredbånd

500 Mbps, kr 149,- pr mnd.
750 Mbps, kr 179,- pr mnd.
1250 Mbps, kr 229,- pr mnd.

For beboere med kun bredbånd
1250 Mbps, kr 179,- pr mnd.

Se https://www.telia.no/borettslag/beboer/ for mer informasjon om hvordan du kommer i gang. Telia kan kontaktes her: https://www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/

Borettslaget

Om borettslaget
Storo Borettslag består av 185 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Storo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948546051.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Revisor er PWC AS.

RELEVANT KONTAKTINFORMASJON
Henvendelser til styret skjer enklest ved e-post til storo@styrerommet.no, evt. kan det legges brev i styrets postkasse, men dette kan ta noe lenger behandlingstid. Se borettslagets hjemmeside på www.vibbo.no/storo for ytterligere informasjon. På Vibbo finner du også informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her

finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

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

Det er mulig å leie ekstra bodplass. Ta kontakt med styreleder.

På grunn av tiltagende vannlekkasjer må alle beboere ha godkjent bereder med vannstopper.

STYRETS ARBEID
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.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING
Det ble vedtatt på generalforsmalingen at styret skal hente inn tilbud fra kvalifiserte leverandører for utskifting av alle vinduer i borettslaget. Tilbudene skal inneholde kostnadsoverslag samt vurdering av hvilke vindustyper som best ivaretar energieffektivitet, støydemping og bokomfort. Styret skal på et senere tidspunkt fremlegge innhentede tilbud for årsmøtet, som tar den endelige beslutningen om gjennomføring og finansiering. Det anbefales videre at styret ser på vindusbytte i samtidighet med andre energieffektiviserende tiltak som kan øke sannsynlighet for gjennomslag for ENOVA støte.
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.
- Nye utelamper
- Diverse utbedringer på uteområdene
- Ny tørketrommel i BR24-28
- Heisvedlikehold
2021 - Alle ventilasjonskanaler ble renset av Moe ventilasjon, og alle egenmonterte elektriske vifter kartlagt.
- Ferdigstilling av rørfornying
- Sliping og polering av kjellergulv
- Etablering av tråkkheller ved BR 16
- Etablering av elbil-lading på uteparkering
- Oppgradering av bredbånd

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

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i OBOS koster 500 kr.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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.

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 118 982,-pr. 01.05.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207791938
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 25 614 541,00
Innfrielsesdato: 30.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 118 982,25
Kapitalkostnader: 738,14
IN-avtale: Nei

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 396,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årets resultat vises i resultatregnskapet er på 484 908,- og foreslås overført mot egenkapital.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad to ganger i året (vår og høst).

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

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

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86197317

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 297 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Storo/Sandaker. Her har du enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter, samtidig som beliggenheten oppleves som tilbaketrukket i et grønt og frodig borettslag.

Både Nydalen, Torshov, Sagene, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Ikke langt fra leiligheten finner du Storo Storsenter som er ett av Norges største kjøpesenter med hele et rikt utvalg av forretninger, matbutikker, servicetilbud, vinmonopol, legesenter, tannlege m.m. Like ved Storo Storsenter ligger også Norges største og første IMAX-kino som åpnet våren 2018. Med 11 kinosaler, ligger alt til rette for en fantastisk filmopplevelse. For ytterligere servicetilbud byr Sandaker senter på forretninger, bibliotek, lege, apotek og vinmonopol.

Nærområdet består av flere ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Torshovparken, Torshovdalen og turstiene langs Akerselva. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske

minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser, hele 45 bruer og flere badeplasser. Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, kan det likevel anbefales å følge turstiene langs elva dersom formålet er en dypere tur inn i marka. I denne sammenheng vil Maridalsvannet være det perfektet utgangspunktet på alle årstider. Enten til fots, på sykkel eller på ski er man garantert en god opplevelse.

Voldsløkka park ligger rett ved, og Bjølsenparken ligger også i nærheten. På Voldsløkka er det gratis tennisbaner, Volleyballbaner, fotballbaner, skøyteanlegg med kunstis om vinteren, Oslo skatehall med sitt flotte aktivitetstilbud finner du også rett ved.

En kort gåtur vil ta deg til Handelshøyskolen BI. Ved bruk av offentlig kommunikasjon kommer man seg også enkelt til Universitetet i Oslo på Blindern, Tannlegehøyskolen og høyskolen i sentrum. Det er også flere skoler på alle trinn i området. Slik som blant annet Nydalen videregående skole, Nordpolen skole (1.-10. trinn), Bjølsen skole (1. - 10. trinn) og Fernanda Nissens skole (1. - 7. trinn). Av barnehager ligger Espira Grefsen stasjon, Nordpolen FUS barnehage og Bjølsen åpen barnehage innen rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Med hyppige avganger med både buss, trikk og t-bane kommer man seg raskt og enkelt dit man skal. Storo t-banestasjon ligger kun 5 minutters gange fra boligen. Like ved leiligheten, i Grefsenveien, er det også holdeplass for både buss og trikk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokken datert 24.11.1951.

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 18.08.1992.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger. Dagens planløsning samsvarer ikke med opprinnelig byggemeldt løsning, da kjøkkenet er flyttet til stuen og tidligere kjøkkenareal er innredet som ekstra soverom. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette forholdet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77. 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 informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Pågående plansak:
Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06693
Status: Saken er avsluttet

Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202205180 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.04.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06755
Status: Saken er avsluttet

Nycoveien 1 og 1 B - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202209898 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06726
Status: Saken er avsluttet

Vitaminveien - Planforslag til politisk behandling - Opparbeidelse av gate
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018, Avsluttet: 25.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06790
Status: Saken er avsluttet

Vitaminveien 1B - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202017294 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.10.2020
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06912
Status: Saken er avsluttet

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

948546051/98:
18.05.2026 - Dokumentnr: 543637 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 271,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke (Uten hjem.no) kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 771,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Megler
Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2
Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

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

Birch-Reichenwalds gate 14

Nabolaget Åsen - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	18 min 🚶 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.3 km

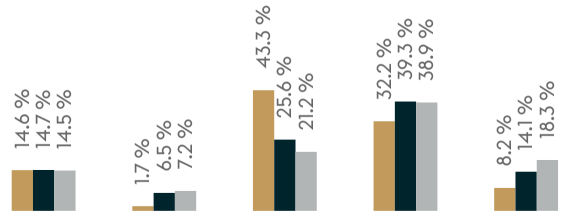
Offentlig transport

Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	2 min 🚶 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11N, 12N	2 min 🚶 0.2 km
Storo	Linje 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	9 min 🚶 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4 km

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	4 min 🚶 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barneha...	150 barn	4 min 🚶 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1...	68 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Buss

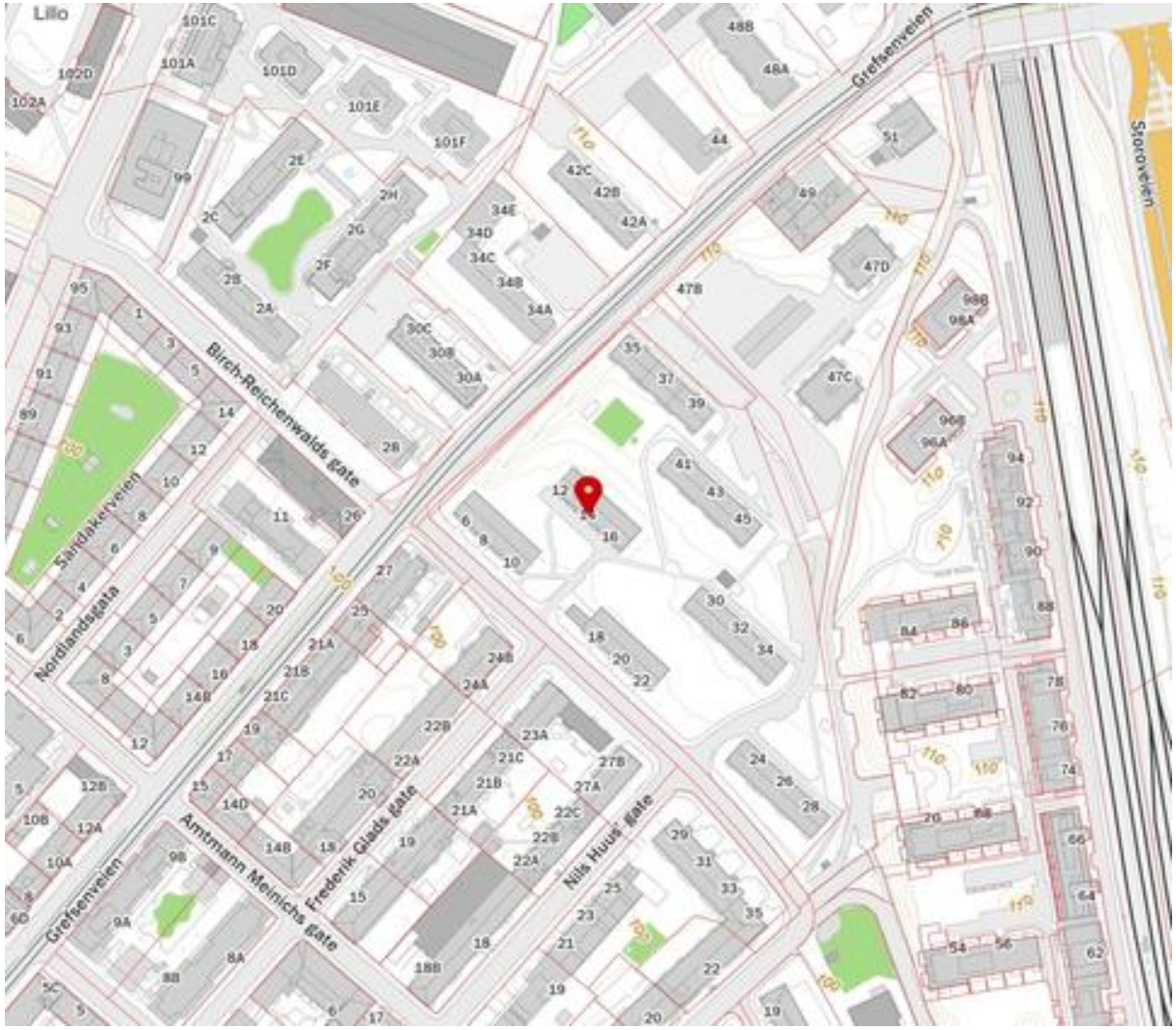
Sport

Haarklous plass	11 min
Muselunden	13 min
Fitness24Seven Storo	4 min
Sandaker Treningssenter	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Birch-Reichenwalds gate 14, 0483 OSLO
OSLO kommune
gnr. 76, bnr. 182
Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1287 **Eiendomsverdi ref nr:** TI9133

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3.etasje i et bygg fra 1948.
Boligen virker å være normal stand, oppleves som vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.
Boligen har balkong på ca 6m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.
Betongdekke og rekkverk i stål.
Trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Boligen er malt innvendig i 2025.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser og mikrosement på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser og mikrosement på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Malt panel

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig profilerte hvitmalte tredører i originale trekarmer.
Døra mellom stue og entre har også et glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med ukjent byggeår, antatt fra ca 2010.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger og malt panel i himling.

Badet er senere overflateppusset i 2024 med:
-Mikrosement på vegger og gulv
-Ny stikkkontakt over speilskap
-Opplegg til vaskemaskin
-Vegghengt WC
-Downlights i taket
-Nytt dusjhjørne med innfelte dører
-Nytt servantskap med blandebatteri
-Ny dimmer og termostat

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Kjøkkenet er bygget ut med noen skap, vask + blandebatteri og ny benkeplate i 2024.
Hvitevarer fra 2024:
-Oppvaskmaskin
-Kjøleskap
-Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Resterende kjøkkeninnredning er fra 2019.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av synlig kobber.
Det er utført oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert på badet bak vaskemaskin.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Boligen har en 120-liters varmtvannstank.

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Beskrivelse av eiendommen

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp
Sikringsskap er montert i trappeløp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

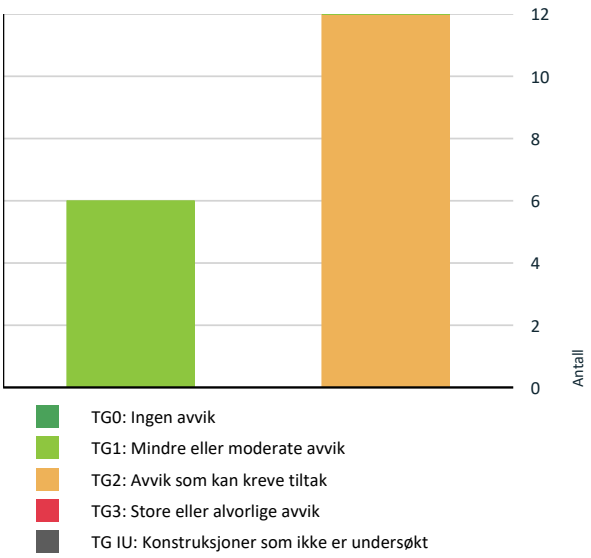
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og egenerklæring.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert eldre isolerglass med alder over ca. 35 år.
Forventet levetid for vinduene og isolerglassene vurderes som overskredet.
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på vinduene.
Årsak
Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, slitasje og svekkelse av komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag, tetningslister og overflater anbefales.
Justering av beslag og smøring av bevegelige deler bør vurderes.
Utskifting av vinduer og isolerglass må påregnes på sikt som følge av alder og passert forventet levetid.
Konsekvens
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og svekket funksjon over tid.
Eldre vinduer har svakere energiegenskaper enn nyere løsninger etter dagens krav.

TG2 settes på bakgrunn av passert forventet levetid og registrert aldersslitasje på vinduer og isolerglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fungerer fint ved test ved befaringstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er passert.
Det er ikke registrert akutte skader, men gradvis svekkelse må påregnes som følge av alder.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes normal aldring og slitasje på dør og tilhørende komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag, hengsler, tetningslister og overflater anbefales.
Utskifting av dør må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.
Konsekvens
Eldre dører har økt risiko for redusert funksjon, slitasje og svekket tetthet over tid.
Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert funksjonalitet.

TG2 settes på bakgrunn av alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert på døren.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fungerer tilfredsstillende ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er ikke registrert akutte skader, men gradvis svekkelse må påregnes som følge av alder.
Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere løsninger etter dagens krav.
Det er også økt risiko for punktering av isolerglass.
Isolerglassene er eldre enn ca. 35 år, og forventet levetid vurderes som overskredet.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes normal aldring og slitasje på dør, isolerglass og tilhørende komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag, hengsler, tetningslister og overflater anbefales.
Utskifting av dør og isolerglass må påregnes på sikt som følge av alder og passert forventet levetid.
Konsekvens
Eldre dører og isolerglass har økt risiko for redusert funksjon, svekket tetthet og dårligere isolasjonsevne over tid.
Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert funksjonalitet.

TG2 settes på bakgrunn av alder, hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert for døren, samt at isolerglassene har overskredet forventet levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong på ca 6m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Betongdekke og rekkverk i stål.
Trykkimpregnerte terrassebord.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 8,1 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,0m.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert værslitasje, riss, sprekker og/eller avskalling i terrassedekket på balkongen.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes frost-/tinepåvirkning, materialsvinn og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av overflater.
Lokale reparasjoner og overflatebehandling bør vurderes for å begrense videre nedbrytning.
Konsekvens
Riss, sprekker og avskalling kan føre til videre nedbrytning av overflater og økt fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert værslitasje, riss og avskalling på terrassedekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen er malt innvendig i 2025, i følge eier.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser og mikrosement på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser og mikrosement på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Malt panel

Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10–20 år
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert riss og mindre sprekker i innvendige vegger på ett soverom samt i himling i entré.
Det er foretatt fuktmåling med egnet instrument, Protimeter MMS3, uten registrering av forhøyede verdier.
Det er registrert manglende avslutninger/lister på gulv enkelte steder samt glipper mellom lister og gulv.
Årsak
Riss og sprekker vurderes å være relatert til naturlige bevegelser i konstruksjonen, materialsvinn og aldring.
Mangelfulle avslutninger og glipper vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold og mindre bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av registrerte riss og sprekker.
Manglende lister og glipper kan utbedres ved behov for bedre finish og tettere avslutninger.
Konsekvens
Mindre riss og sprekker er normalt knyttet til bevegelser og aldring, men kan utvikle seg videre over tid.
Glipper og manglende avslutninger kan påvirke det visuelle uttrykket og gi redusert finish.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte riss, sprekker og mangelfulle avslutninger/listverk

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
I stue er det målt ca.12mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.11 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 11mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1948 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke inspisert i sin helhet grunnet gulvbelegg, fast innredning eller manglende adkomst til konstruksjonen.
Det er registrert nivåforskjeller større enn standardens krav til måleavvik.
Årsak
Forholdet skyldes begrensninger i visuell kontroll uten destruktive inngrep.
Nivåforskjellene vurderes å kunne skyldes setninger i grunnen, konstruksjonsbevegelser eller utførelse etter eldre standard.
De fleste bygg vil kunne oppleve mindre setninger og skjevheter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG2 settes på bakgrunn av registrerte nivåforskjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig profilerte hvitmalte tredører i originale trekarmer.
Døra mellom stue og entre har også et glassfelt.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fungerer tilfredsstillende ved befaringstidspunktet, men innerdørene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Det er registrert normal slitasje og bruksslitasje på dørene.
Det er boret hull i nedre del av dør til bad for å etablere tilluft til våtrommet.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring og bruk over tid.
Hulltaking i dør til bad vurderes utført for å sikre luftgjennomstrømning og tilluft til våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og justering av hengsler, beslag og overflater anbefales.
Det anbefales fortsatt å opprettholde tilfredsstillende tilluft til våtrommet.
Konsekvens
Aldersrelatert slitasje kan medføre gradvis redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov over tid.
Hull i dørblad kan påvirke lydisolering og det visuelle uttrykket.

TG2 settes på bakgrunn av alder og registrert bruksslitasje på innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent byggeår, antatt fra ca 2010.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt panel i himling.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Badet er senere overflateppusset i 2024 med:
-Mikrosement på vegger og gulv
-Ny stikkkontakt over speilskap
-Opplegg til vaskemaskin
-Vegghengt WC
-Downlights i taket
-Nytt dusjhjørne med innfelte dører
-Nytt servantskap med blandebatteri
-Ny dimmer og termostat

Arbidene er utført av Zezorama og Grorud rørlegger service AS.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Badet er senere overflateppusset i 2024 med:
-Mikrosement på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser under mikrosement, som indikerer manglende limheft mellom flis og underlag.
Forholdet gir hul lyd ved lett banking.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes mangelfull liming, bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av overflatene.
Utbedring bør vurderes dersom forholdet utvikler seg eller ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.
Konsekvens
Fliser med redusert vedheft kan løsne eller sprekke over tid.
Dersom underliggende tettesjikt skades, kan det oppstå fuktskader i konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av registrert bomlyd i fliser under mikrosement

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Badet er senere overflateppusset i 2024 med:
-Mikrosement på gulv.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist hovedsluk med en avstand på ca. 100 cm.
Jeg måler ca. 6mm fall (1,5%) til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe redusert fall mot sluk i dusjsonen med enkelte ujevnheter.
Forholdet kan medføre at vann ikke renner effektivt mot sluket, og det kan oppstå vannansamlinger på gulvet inne i dusjsonen.
Samlet høydeforskjell mot sluk oppfyller ikke anbefalt nivå.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser under mikrosement, som indikerer manglende limheft mellom flis og underlag.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes mangelfull etablering av fall ved oppføring av våtrommet.
Bomlyd i fliser under mikrosement vurderes å skyldes mangelfull liming, bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Badet fungerer på befaringstidspunktet tilfredsstillende, og det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å endre løsning før eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet.
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av fuger og silikon.
Fliser med bomlyd under mikrosement bør følges opp og utbedres dersom forholdet forverres eller ved fremtidig rehabilitering.
Konsekvens
Redusert fall kan føre til vannansamlinger og økt fuktbelastning på gulvet i dusjsonen.
Lav høydeforskjell ved terskel medfører fare for at vann kan renne over til tilstøtende rom ved lekkasje eller oversvømmelse.
Fliser med redusert vedheft kan løsne eller sprekke over tid.
Dersom underliggende tettesjikt skades, kan det oppstå fuktskader i konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av registrert redusert fall med lokale ujevnheter i dusjsonen, hvor fallforholdet er vurdert som mindre enn preakseptert løsning og samlet høydeforskjell mot sluk ikke oppfyller anbefalt nivå, samt registrert bomlyd i fliser.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Hjelpesluk er plassert i dusjsonen og hovedsluk under servanten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.
Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i vegger.
Det er ikke benyttet egnede tettemansjetter ved rørgjennomføringene.
Utførelsen rundt rørgjennomføringene medfører fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.
Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer vurderes å skyldes feil eller mangelfull utførelse ved etablering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av våtrommet.
Oppgraderinger eller rehabilitering må påregnes på sikt som følge av alder og utførelse.
Konsekvens
Økende alder på membran medfører økt risiko for svekket tetthet og redusert levetid.
Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer kan føre til fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

TG2 settes på bakgrunn av alder på membranløsningen hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil i veggen.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dør.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1948 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsonene er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson





KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Kjøkkenet er bygget ut med noen skap, vask + blandebatteri og ny benkeplate i 2024.
Hvitevarer fra 2024:
-Oppvaskmaskin
-Kjøleskap

-Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Resterende kjøkkeninnredning er fra 2019.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke
Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert avtrekk til kjøkkenet.
Kjøkkenet er flyttet til stue uten at ventilasjonsløsningen er tilpasset ny plassering.
Det er kun montert kullfilterventilator uten avkast til det fri.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes manglende tilpasning av ventilasjonsløsningen etter flytting av kjøkken.
Ventilatoren resirkulerer luften gjennom kullfilter uten avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av ventilasjonsløsningen og eventuell etablering av avtrekk til det fri.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens
Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskiftning, økt fuktbelastning samt opphopning av matos og lukt i boligen.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilfredsstillende avtrekk på kjøkken og begrenset ventilasjonsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av synlig kobber.
Det er utført oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert på badet bak vaskemaskin.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.
Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1948 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at kjøkkenet ikke har etablert avtrekk.
Kjøkkenet er tidligere flyttet, og opprinnelig avtrekkspunkt er fjernet.
Det ene soverommet (tidligere kjøkken) har nå avtrekk til felles sjakt samt tilluft via spalte i vindu/vegg.
Årsak
Ved flytting av kjøkken er avtrekksløsningen ikke tilpasset ny plassering.
Ventilasjonsløsningen er dermed ikke endret i takt med romfunksjon og tekniske krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av ventilasjonsløsningen og eventuell etablering av tilfredsstillende avtrekk til kjøkkenet.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens
Manglende avtrekk på kjøkken kan medføre redusert luftutskiftning, økt fuktbelastning samt opphopning av matos og lukt i boligen.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk til kjøkken etter flytting av kjøkkenløsning.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.
VVB er plassert på badet.
Varmtvannsberederen er montert på konsoll og en brakett i stål som fremstår solid ved visuell kontroll.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bæreevne eller benyttede forankringsprodukter, vær klar over denne risikoen.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp
Sikringsskap er montert i trappeløp.

Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1948 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstall for alle arbeidene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er en eldre kursfortegnelse som stemmer med automatsikringer, men det mangler kablelstørrelse og effekt på noen av kursene i kursfortegnelsen.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	55	12		67	6
SUM	**55**	**12**			**6**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2	Bod i kjeller og på loft	

Kommentar

Leiligheten disponerer også to boder, en loftsbod på ca 7m2, og en på ca 5m2 i kjeller.
Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	182		0	18285.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Birch-Reichenwalds gate 14

Hjemmelshaver
Storo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STORO BORETTSLAG	948546051			Festø Hans Marius Winger, Agustoni Linn Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
98

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i 3.etasje i en sentral og attraktiv beliggenhet på Storo/Sandaker.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TI9133

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Kristin Agustoni	9578-5999-4-1119607	2026-05-18 15:51:22
Hans Marius Winger Festø	9578-5999-4-1920737	2026-05-18 18:01:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
20-0336/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Birch-Reichenwalds gate 14, 0483 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Linn Kristin Agustoni, Hans Marius Festø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86197317
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken/stue: Bygget ut og oppgradert kjøkken til en L-formasjon med under- og overskap 2024 Ny benkplate og vask + blandebatteri Ny oppvaskmaskin 2025 Nytt kjøleskap 2025 Ny dimmer og lysbryter til lamper i taket Nye punkter til lys kjøkken/Stue Magnetisk stengeventil Bad: pusset opp i 2024 av Zezorama og Grorud rørlegger service (elektriker fra Zenzorama) Overflate pusset opp med mikrosement Ny stikkkontakt over speilskap Ny varmtvannstank Opplegg til vaskemaskin Ny vaskemaskin Etablert downlights i taket Vegghengt toalett Nytt dusjhjørne med innfelte dører Ny skap servant med blandebatteri Ny dimmer og termostat panel Nye gulvrister Gang: Downlights i himling

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Kompis AS: BAD: Montering av ny kurs 15 A til VVB Opplegg og montering og tilkobling av 3 led spotter, dimmer og termostat Trekking av jordling leder fra stikk til brytepanel på bad KJØKKEN: Montering av kanal + trekking av ledninger platetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin under overskap Opplegg, montering av 3 pendellamper + kjøkken + ny dimmer og bryter GANG: Montering av 5 nye spotter og dimmer

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grorud rørlegger service AS Nye rørføringer til varmtvannspreder og til toalett

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Hakk i mikrosement (ikke i våtsone)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport til Salgsoppgave 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport til Salgsoppgave 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

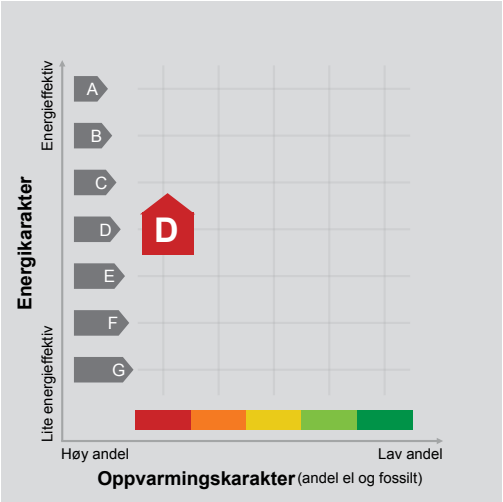
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0336/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Storo Borettslag-314-315-316-317-326-327-328-329-332-333-334-335-338-339-340-341-438-439-440-441
Antall registrerte enheter	19
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80194811
Merkenummer	Energiattest-2025-199496
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (19)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Birch-Reichenwalds gate 16	80194811	H0301	0	0	100
Birch-Reichenwalds gate 20	80194838	H0301	0	0	116
Birch-Reichenwalds gate 26	80194846	H0301	0	0	123
Birch-Reichenwalds gate 8	80194803	H0301	0	0	110
Birch-Reichenwalds gate 14	80194811	H0301	0	0	98
Birch-Reichenwalds gate 10	80194803	H0301	0	0	112
Birch-Reichenwalds gate 22	80194838	H0301	0	0	118
Birch-Reichenwalds gate 12	80194811	H0302	0	0	97
Birch-Reichenwalds gate 6	80194803	H0302	0	0	109
Birch-Reichenwalds gate 26	80194846	H0302	0	0	122
Birch-Reichenwalds gate 18	80194838	H0302	0	0	115
Birch-Reichenwalds gate 8	80194803	H0302	0	0	111
Birch-Reichenwalds gate 14	80194811	H0302	0	0	99
Birch-Reichenwalds gate 28	80194846	H0302	0	0	124
Birch-Reichenwalds gate 20	80194838	H0302	0	0	117
Birch-Reichenwalds gate 24	80194846	H0401	0	0	163
Birch-Reichenwalds gate 26	80194846	H0401	0	0	165
Birch-Reichenwalds gate 26	80194846	H0402	0	0	164
Birch-Reichenwalds gate 28	80194846	H0402	0	0	166

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 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	13,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,4 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
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
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	7.8.2024
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	86,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år

Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	155,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 080 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	168,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 725 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	168,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 080 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	10 080 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 080 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0336/26 . Vår ref.: 0101-1-315 Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storo Borettslag
Organisasjonsnr:	948546051
Andelseier:	Festø, Hans Marius Winger
Medeier:	Agustoni, Linn Kristin
Leilighetsnummer:	315
Adresse:	Birch-Reichenwalds Gate 14, 0483 OSLO
Andelsnummer:	98
Gnr.	76
Bnr.	182

Borettsinnskudd: Kr. 2 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86197317.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207791938
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	25 614 541,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 585,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	158,00	
Felleskostnader	3 427,84	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	494,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 711,-
Annen formue:	41 396,-
Gjeld:	119 877,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207791938
Restsaldo:	118 982,25
Kapitalkostnader:	738,14
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118 982,25,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. mai kl. 00:01 og lukker 3. juni kl. 23:59.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter for å tillate kameraovervåkning av fellesarealer
7. Utskifting av vinduer og balkongdører i Storo borettslag
8. Plant busker langs gjerde
9. Busker foran gresset til blokkene som ligger ut mot Birch-Reichenwalds gate.
10. Øke husleie for vedlikeholdsplan
11. Elektronisk signering for gjesteparkering
12. Smale å plasser i borettslaget
13. Stikkontakt i kjellerboden
14. Beredskapsplaner

15. Øke arealet til MC-parkeringen v/vaktmester verkstedet i Birch-Reichenwalds gate.

16. Male oppgangene.

17. Sekundær varmekilde (vedovn, fjernvarme)

18. Valg av tillitsvalgte

19. 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

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av andelseiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rune Morten Havgar og Thøger Johan Bjørsvik 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. Årsregnskap 2025.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

Endring av vedtekter for å tillate kameraovervåkning av fellesarealer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kameraovervåking av garasjeanlegget

Det siste året har vi sett økende problemer med hærverk på garasjeportene. Hovedporten ble i høst påkjørt og ødelagt, noe som medførte store reparasjonskostnader. Det har vært innbrudd i flere biler, hvor tyvene også har stjålet portåpnere for uhindret tilgang til garasjen. I tillegg observerer vi at uvedkommende benytter garasjen som inngang for å bryte seg inn i boder og andre fellesområder tilknyttet blokkene.

Med etableringen av Parqio er det nå lagt til rette for kameraovervåking, men denne funksjonaliteten er per i dag ikke aktivert. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen godkjenner aktivering av overvåking på kameraene som er montert i tilknytning til skiltgjenkjenningen. Til å begynne med vil overvåkingen fokusere på garasjeportene, men ved behov ønsker styret mulighet til å utvide dekningen til flere områder i garasjeanlegget.

Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og avdekke kriminalitet og hærverk. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

All bruk av kameraene vil skje i henhold til Datatilsynets retningslinjer.

De andre sameiene i garasjeanlegget er positive til kameraovervåkning i garasjeanlegget. Per i dag har Grefsen

Stasjon P1, P2 og P3, Aasen Garasjelag, samt Grefsen Stasjon P4 og P5 oppdatert sine vedtekter. Det er derfor kun Storo borettslag som gjenstår før kameraovervåkning kan slås på ved hovedporten.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtektene utvides med en paragraf 11 for "Kamera-/videoovervåking av fellesarealer".

11. Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

11-1 Kamera-/videoovervåking

Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåkingen skal skje i henhold til gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst inngripende formen for overvåking innenfor de rammer generalforsamlingen har gitt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag: Årsmøtet vedtar endring av vedtektene i samsvar med fremlagt forslag. Årsmøtet gir samtidig styret fullmakt til å etablere kameraovervåking av fellesarealer i garasjeanlegget, med formål om å forebygge og avdekke kriminalitet, innbrudd, tyveri og hærverk. Etablering og drift av kameraovervåkingen skal skje i samsvar med gjeldende personvernlovgivning, Datatilsynets veiledning og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Sak 7

Utskifting av vinduer og balkongdører i Storo borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2025 vedtok at styret skulle innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører for utskifting av alle vinduer i borettslaget, og senere legge frem tilbudene sammen med styrets innstilling for årsmøtet.

Styret har i tråd med dette innhentet tre tilbud fra ulike leverandører, gjennomgått energikartlegging for borettslaget og innhentet likviditetsanalyse fra OBOS Banken. Styret har også vært i kontakt med OBOS Prosjekt om kostnader ved prosjektadministrasjon og oppfølging dersom et slikt prosjekt skal gjennomføres.

Energikartleggingen fra 2024 viser at utskifting av vinduer og terrassedører til dagens standard vil kunne redusere beregnet levert energi med om lag 315 627 kWh per år, tilsvarende 14%. Rapporten viser samtidig at tiltaket har lang tilbakebetalingstid. Med energipris på 1 kr/kWh er tilbakebetalingstiden beregnet til 62 år, og da er rentekostnader ikke medregnet. Rapporten omtaler også andre tiltak som solceller i kombinasjon med utskifting av vinduer, men styret ser ikke at dette er realistisk da kostnadene ved prosjektet blir enda høyere.

Likviditetsanalysen fra OBOS Banken viser at en gjennomføring av prosjektet, med en prosjektkostnad lagt til grunn på ca. 19 mill. kroner (prosjektkostnad, prosjektlederbistand, usikkerhetsavsetning), vil kreve en betydelig økning i felleskostnadene. I anslag 1 fra fra OBOS Banken anbefales en samlet økning i felleskostnadene på 29%. I anslag 2, hvor det også er tatt høyde for varslede økninger i kommunale avgifter, anbefales en samlet økning på 38% over fire år. Analysen understreker også at borettslaget bør opprettholde en forsvarlig likviditetsbuffer, og at økt belåning gjør borettslaget mer sårbart for renteøkninger.

Etter vår forståelse, er det ingen av tilbudene som har gitt vinduer med lavt nok samlet varmetap (U-verdi) til at vi får støtte til prosjektet fra Oslo kommune eller Enova. Forutsetningene har vært å ha samme arkitektoniske uttrykk på bygningsmassen.

Styret vurderer at kostnadsnivået for prosjektet er høyt. Etter en samlet vurdering mener styret derfor at prosjektet ikke er økonomisk forsvarlig å anbefale gjennomført på nåværende tidspunkt.

Se vedlegg for mer informasjon om likviditetsanalyse, energikartlegging og oversikt over innhentede tilbud.

Styrets innstilling

Styret anbefaler *ikke* at borettslaget går videre med utskifting av samtlige vinduer og balkongdører nå. Styret mener tiltaket samlet sett blir for kostbart sett opp mot forventet energibesparelse og konsekvensene for borettslagets likviditet og felleskostnader.

Forslag til vedtak 1

Styrets forslag: Årsmøtet vedtar at prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører i Storo borettslag ikke gjennomføres på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar at prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører i Storo borettslag gjennomføres, forutsatt endelig vedtak om finansiering og låneopptak.

Vedlegg

2. 0101 Storo Borettslag 02.03.26 likviditetsanalyse DE revidert.pdf

3. Sammenlikning tilbud vinduer Storo borettslag_v2.pdf

4. Kartleggingsrapport Storo Borettslag.pdf

Sak 8

Plant busker langs gjerde

Forslag fremmet av:
Silvina Maria Vico-Gimena

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Buskene langs gjerdet vil gi beboerne mer privatliv og beskytte mot forurensing fra veien. Leilighetene i hjørnet er veldig eksponert.

Styrets innstilling

Styret er for å plante enkelte steder der det er hensiktsmessig, men mener det er vanskelig å plante i området mellom vollen og Grefsenveien. Dette er lite egnet sted med lite lys, næring og vann pga. trærne ut mot Grefsenveien. Saltbelastningen fra Grefsenveien må også tas med i beregningen.

Forslag til vedtak 1

plante busker langs gjerdet for å øke beboernes privatliv og redusere eksponering for forurensning fra veien. De mest utsatte hjørnene skal sikres ytterligere gjennom egnet beplantning

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Årsmøtet avslår forslaget om å plante busker i området mellom Grefsenveien og vollen, da området etter styrets vurdering er lite egnet for slik beplantning.

Sak 9

Busker foran gresset til blokkene som ligger ut mot Birch-Reichenwalds gate.

Forslag fremmet av:
Silvina Maria Vico-Gimena

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Plante busker/hekk utenfor blokkene som har utgang mot Birch-Reichenwaldsgate. Det vil være hyggeligere, gi bedre inntrykk av blokkene. Viktigst er at det vil hindre at hunder går og skiter på gresset og det blir liggende hundelort og søppel foran blokkene. Vedvarende problem i dag.

Styrets innstilling

Styret er positive til å plante busker/hekk foran blokkene som har utgang som vender mot Birch-Reichenwalds gate. Styret tar forbehold om uforutsette hindringer som for eksempel vann, avløp og kabler.

Forslag til vedtak

Plante busker/hekk foran gressplenene ut mot Birch-Reichenwalds gate.

Sak 10

Øke husleie for vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Marius Kristad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter gjennomlesing av fjorårets rapport fra styret er det nødvendig at styret etablerer en spareplan for borettslagers beboere for å sikre egenkapital mot kommende prosjekter som må gjøres. Det er bekymringsverdig at det er blitt brukt egenkapital for å «holde felleskostnadene nede». Borettslaget har mye gjeld og lite oppsparte midler. Kostnader vil komme, det må byttes rør, tak, ventilasjon, vinduer m.m. på sikt. Det

foreslås derfor å økte felleskostnadene per boenhet innledningsvis med kroner 500,- som skal gå til sparing mot kommende prosjekter.

Styrets innstilling

Styret er positive til å utarbeide en vedlikeholdsplan.

Når det gjelder en spareplan skal denne følge fordelingsnøkkelen siden det er ulike størrelse på leilighetene. Styret mener at det er mer hensiktsmessig å betale ned mer på lånet til borettslaget slik at fellesgjelden blir lavere som kommer alle beboere til gode også på kort sikt. Styret er positive til å øke husleien for å betale ned lånet raskere. Dette vil gi borettslaget bedre økonomisk forutsetninger for fremtidige store investeringer. Styret vil se på dette i forbindelse med budsjettet for 2027.

Forslag til vedtak 1

Styret etablerer en vedlikeholdsplan som deles med borettslagets beboere. Denne skal inneholde en klar plan og prioritering for kommende investeringer for å bevare byggene vi bor i. I tillegg skal dette sikre egenkapital og for å unngå at borettslaget ikke har råd til å utbedre uforutsette kostnader.

En økning i husleie per boenhet på kroner 500,- skal gå direkte til sparing mot neste prosjekt. Eksempelvis vindusbytte, etablering av balansert ventilasjon og tetting av loft, bytte rør, tak osv.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Årsmøtet ber om at det utarbeides en langsiktig vedlikeholdsplan. Samtidig avviser årsmøtet forslaget om økning i husleie på 500 kr til sparing, men ber styret vurdere raskere nedbetaling av lånet.

Sak 11

Elektronisk signering for gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Marius Kristad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at styret går til anskaffelse av elektronisk app signering for bruk av gjesteparkeringen.

Dette for å minimere misbruk av de «blå lappene», samt minske faren for å kopiere lappene.

Det viser seg i tillegg utfordrende å benytte seg av forlenget parkering da det bare er vaktmester som kan gjøre dette. Han er ofte sykemeldt og lite tilgjengelig for borettslagets beboere. Med appsignering vil en søknad for utvidet parkering kunne godkjennes elektronisk av styret. Lettere og mer fleksibelt for alle.

Eksempelvis har Østlandske parkering denne muligheten. Se bilde vedlagt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å se på løsninger for elektronisk gjesteparkering.

Forslag til vedtak

Styret går i dialog med parkeringsselskap og iverksetter bruk av digital applikasjon for registrering av gjesteparkering.

Sak 12

Smale å plasser i borettslaget

Forslag fremmet av:
Øyvind Aashamar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei.

Min ladeplass, og sannsynligvis også de andre, er 2.32 m. SINTEF anbefaler minimum 2.60 m. Det er for smalt.

Styrets innstilling

Styret er positive til å få undersøkt om parkeringsplassene kan gjøres bredere, men mener at kostnader og praktiske konsekvenser må utredes nærmere før det gjøres endringer. Dette gjelder blant annet omdisponering av areal, eventuell ny oppmerking, konsekvenser for antall plasser og eventuelle tilpasninger av ladeanlegg. Dagens parkeringsplasser ble anlagt i henhold til normen som gjaldt på det tidspunktet.

Forslag til vedtak

Styret er informert om at å plassene er for smale, 28 cm smalere enn SINTEFs standard. Der hvor det er 15 plasser, bør 1 eller 2 plasser tas vekk. Styret sjekker kostnader for dette.

Sak 13

Stikkontakt i kjellerboden

Forslag fremmet av:
Morten Ludvigsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker strøm i kjellerboden til fryser/kjøleskap.

Styrets innstilling

Styret er ikke negativt innstilt til ønsket om stikkontakter i boder, men mener at tiltaket først må utredes teknisk og økonomisk. Viktige spørsmål er kapasitet i eksisterende el-anlegg, behov for nye kurser og vern, brannsikkerhet, framtidig vedlikehold, samt en rettferdig modell for fordeling av investerings- og

strømkostnader. Styret mener derfor at det ikke bør fattes vedtak om gjennomføring før det foreligger tilbud og vurdering fra elektriker, samt forslag til regler for bruk og kostnadsfordeling.

Forslag til vedtak 1

Finn ut hvor mange som vil ha strøm i kjellerboden, hent inn anbud, del prisen på antall husholdninger som vil ha strøm. Iverksett. Sett en fastpris på f.eks. 50kr måneden pr husholdning for strømmen

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: årsmøtet avviser forslaget om installasjon av stikkontakter i boder, men ber styret skaffe teknisk og økonomisk grunnlag for vurdering av strøm til stikkontakt i kjellerbod.

Sak 14

Beredskapsplaner

Forslag fremmet av:
Ingrid Kristin Lundeby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ukjent hvor borettslagets beredskspsplan er lagret/publisert. Hvor er nærmeste tilfluktsrom, har vi plan for avløp/kloakk etc.

Flere og flere borettslag har nå egne planer. Hva med Storo?

Styrets innstilling

Styret er positive til å utarbeide en beredskapsplan.

Forslag til vedtak

Borettslaget publiserer egen berrdskapsplan.

Sak 15

Øke arealet til MC-parkeringen v/vaktmester verkstedet i Birch-Reichenwalds gate.

Forslag fremmet av:
Silvina Maria Vico-Gimena

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Motorsykkelparkeringen er liten og blir ofte fylt opp. Det ville være et enkelt grep å ta litt av gresset og asfaltere nye plasser.

Styrets innstilling

Styret ønsker å bevare mest mulig av grøntarealet og støtter ikke å utvide MC-parkeringen ved vaktmestergarasjen. Styret er åpne for å se etter andre plasser for MC-parkering.

Forslag til vedtak 1

Asfaltere litt større motorsykkelparkering ved vaktmester verksted.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: årsmøtet avviser forslaget om å utvide motorsykkelparkeringen ved vaktmestergarasjen, men ber styret vurdere andre parkeringsplasser for MC.

Sak 16

Male oppgangene.

Forslag fremmet av:

Silvina Maria Vico-Gimena

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgangene begynner å se veldig utdatert ut, både med tanke på fargevalg og at det begynner å bli slitt og stygt. Å male oppgangene og rekkverkene i moderne nøytrale grå farger, vil bedre inntrykket når man kommer inn i blokken og øke verdien av hver enkelt leilighet. De gule veggene som er nå med rødt rekkverk er veldig utdatert og lite pent og skaper et dårlig inntrykk.

Styrets innstilling

Styret ser også at oppgangene burde pusses opp, men mener det ikke er økonomisk forsvarlig per dags dato og støtter derfor ikke forslaget. Det er naturlig å ta dette inn i en evt. vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak 1

Male vegger i oppgangene i gråtoner. Male rekkverk og dører til bodområdene sort eller mørkere grå.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Årsmøtet avslår forslaget om oppussing av oppgangene på nåværende tidspunkt, men ber styret innarbeide tiltaket i en langsiktige vedlikeholdsplan.

Sak 17

Sekundær varmekilde (vedovn, fjernvarme)

Forslag fremmet av:
Anders Svenskerud Bækkedal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av vedvarende høye strømpriser og økt fokus på beredskap foreslås det at borettslaget vurderer behovet for en sekundær varmekilde. Oppvarmingen er i dag i sin hovedsakelig basert på elektrisitet.

Styrets innstilling
Styret ser hensikt med sekundær varmekilde, men kan ikke støtte forslaget fordi det vil medføre svært store kostnader og inngrep i leilighetene.

Forslag til vedtak 1
Om det er mulig å installere vedovn i boenhetene.

Om det er mulig å knytte borettslaget til fjernvarmeanlegg.

Tekniske, økonomiske og bygningsmessige forhold bør vurderes.

Forslag til vedtak 2
Styrets forslag: Årsmøtet avslår forslaget om installasjon av sekundær varmekilde, da tiltaket vil medføre svært store kostnader og betydelige inngrep i leilighetene.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Per Thomas Jahr

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

- Grethe Marie Johansen
- Lise Skogrand Bø

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

- Andreas Nordby Vibeto
- Øystein Prytz

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

- Hans Ole Rian

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 19

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:

- Per Thomas Jahr

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

- Lise Skogrand Bø

Styrets årsrapport

Årsrapport for Storo borettslag 2025/2026

Innledning

Denne årsrapporten gir en kort oversikt over styrets arbeid i perioden siden forrige ordinære årsmøte. Styret har i perioden arbeidet med løpende drift, økonomi, vedlikehold og flere større saker av betydning for borettslaget.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært:

Per Thomas Jahr (styreleder), Martin Barker (styremedlem), Lise Skogrand Bø (styremedlem), Grethe Marie Johansen (styremedlem), Trym Vamråk (styremedlem), Øystein Prytz (varamedlem) og Andreas Vibeto (varamedlem).

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter, samt eget budsjettmøte og regnskapsmøte.

Den største saken i perioden har vært vurdering av utskifting av vinduer. Styret har innhentet tilbud fra tre leverandører og vurdert kostnader, energigevinst og finansiering. Saken blir lagt fram i årsmøtet med styrets vurdering og innstilling.

Styret har også fulgt opp heisene i høyblokka etter pålegg om utbedringer fra Oslo kommune. Det er innhentet tilbud, og styret vedtok å gå videre med tilbudet fra KONE for utbedring av feil.

I tillegg har styret arbeidet med grøntanlegg og trær, oppfølging av lekeplassen og sikkerhetsrutiner, samt ulike vedlikeholds- og driftsspørsmål i borettslaget. Det er inngått avtale med Lekeplassinspektøren AS om årlig kontroll av lekeplassen og avtale med Norsk Brannvern AS om årlig inspeksjon av brannvarslingsanlegget i høyblokka.

Styret har i perioden også vurdert flere leverandøravtaler med sikte på bedre kvalitet og mer kostnadseffektive tjenester. Det ble blant annet inngått ny avtale om trappevask med Conluo Facility Services AS, ny avtale om snømåking med Vaktmesterkompaniet AS, samt fornyet avtale om internett og TV med Telia.

Styret har videre behandlet vanlige forvaltningssaker som søknader om bruksoverlating og dyrehold, forsikringssaker, vedlikeholdssaker og ulike henvendelser fra beboere. Vibbo har vært en viktig kanal for informasjon og dialog.

Det har også vært gjennomført to dugnader, flaggheising 17. mai og julegrantenning.

Økonomisk oversikt

Styret har fulgt økonomien tett gjennom perioden. Økte kostnader til drift, kommunale avgifter og øvrige utgifter gjør det nødvendig å ha god kontroll på økonomien og å planlegge større tiltak nøye. Det er varslet betydelige økninger i kommunale avgifter de neste tre årene, særlig knyttet til vann og avløp.

Ved behandlingen av budsjettet for 2026 vedtok styret å øke felleskostnadene med 4 % fra 1. januar 2026.

Framtidsplaner

I kommende periode vil styret særlig arbeide videre med:

- gjennomgang av leverandøravtaler

- videre planlegging av tiltak for trær og uteområder
- oppfølging av vedlikehold av lekeplassen
- gjennomføring av dugnader og øvrige tiltak for bomiljøet
- planlegge større vedlikehold

Avslutning

Styret takker beboerne for innspill og samarbeid gjennom året, og vil fortsatt arbeide for en ryddig og forutsigbar forvaltning og et godt bomiljø i Storo borettslag.

Oversikt over større vedlikehold i Storo borettslag

2025: Tørkerom – varmeviftene i BR30 og GR35 ble byttet ut med energibesparende tørkere fra El-Björn. Heiser – utbedring av alle tre heisene, blant annet bytte av wire.

2024: Brannvarsling – ny brannvarsling i høyblokka.

2023: Tørkerom – varmeviftene i BR18-22 og BR24-28 ble byttet ut med energibesparende tørkere fra El-Björn. Uteområdene – utbedret ujevne plenoverflater; beskjæring av trær utført av arborist.

2022: Ny isolasjon av kjellerrør – ny isolering av vannrørene i kjellerne. Nye utelamper – siste rest av de gamle utelampene ble byttet ut. Diverse utbedringer på uteområdene – re-/nyplanting etter døde busker, etablering av ladeopplegg ute og steinbed under balkongene på høyblokka. Vaskemaskiner/tørketromler – ny tørketrommel i BR24-28. Heisvedlikehold – nødvendig vedlikehold og reparasjoner av heisene i høyblokka.

2021: Rens av ventilasjon – alle ventilasjonskanaler ble renset av Moe ventilasjon, og egenmonterte elektriske vifter kartlagt. Ferdigstilling av rørfornying – Olimbs arbeid ble avsluttet våren 2021. Maling av bodvegger – alle bodvegger i kjelleren ble malt. Sliping og polering av kjellergulv – kjellergulvene ble slipt, polert og impregnert av Respo Terrazzo. Etablering av tråkkheller ved BR16 – lagt over gresset på enden av BR16. Etablering av elbil-lading på uteparkering – plass 27–41 ble klargjort med Zaptec-anlegg. Oppgradering av bredbånd – oppgradert til Docsis 3.1 av Telia. Rørfornying – avsluttet.

2020: Rørfornying – pågikk gjennom hele 2020 og ble avsluttet sommeren 2021. Brannvarslere og slukkere – nye røykvarslere med 10-års batteri i alle leiligheter, samt utdeling av pulverapparater. Sanering av gamle rør – gamle rør for vannbåren varme ble fjernet fra kjellergangene. Vaskemaskiner/tørketromler – nye vaskemaskiner i BR24-28 og GV35-39, samt ny tørketrommel i BR12-16. Steinsetting av sykkelparkering – brostein på alle sykkelparkeringene. Planting av hekk – langs gangveien mellom BR22 og BR34.

2019: Lamper – alle lamper på loft og i kjeller ble byttet til LED-lamper med bevegelsessensor. Utebelysning – belysningen ved BR30-34, flaggstanga, lekeplassen og høyblokka ble byttet. Rørfornying – prosjektet startet høsten 2019. Vaskemaskiner – to nye vaskemaskiner installert i GV35-38 og BR24-28. Ladeopplegg i garasjen – Zaptec-anlegg på alle parkeringsplasser i garasjen.

2018: Lamper – byttet lamper på portstolpene til stående på toppen grunnet hyppige skader. Tørketromlene – alle tørketromlene fikk service og deler ved behov. Sikringsskap – nye automatiske strømmålere/avlesere i alle skap i trappeoppganger, hovedinntaksskap og garasje. Vifteovn – ny vifteovn i tørkerom i BR12-16. Vaskemaskin – ny vaskemaskin i BR6-10. Rørfornying – forprosjekt igangsatt og anbudsfrist satt til 1.2.19.

2017: Lamper – alle lamper i trappeoppgangene og under takutspring ved inngangspartiene ble byttet til LED-lamper med bevegelsessensor. Sentrifuge – ny sentrifuge i GV35-39. Felling av store trær – 4 store grantrær felt, samt 3 kirsebær-/morelltrær langs fortau BR22-28 erstattet. Planting – død bøkehekk og Crispa-planter erstattet, samt flere syrinbusker plantet.

2016: Utomhusarealet – alle gangveier, parkeringsarealer og kjøreveier fikk ny asfalt og granittkantstein. Det ble montert dypbrønner for avfall på 3 områder, utvidet gjesteparkering og gjennomført omfattende beplantning.

2015: Oppstart rehabilitering av utomhusarealet.

2014: Vaskemaskin – ny vaskemaskin i BR26. Styrerommet – ny PC og skjerm. Sportsbodene – noe hageredskap montert. Vaskeriet – nye koster. Uteområdet – etablering av bed, beplantning og ny vedlikeholdsavtale med gartnerfirma.

2013: Fugleavvisere – montert på resterende blokker. Vaktmesterleilighet – pusset opp bad. Ventilasjon – rens av ventilasjonskanaler og avtrekksvifte. Sanering av asbest – på gamle sentralvarmerør i kjeller.

2012: Oppgradering av bed utenfor BR6-22. Nye utelys langs gangvei ved BR24-28. Fuglesperre montert under gesims, GR35-45.

2011: Heis – skiftet heisstoler og styringsmekanismer i høyblokka. Nye bed foran BR6-22 fullført. Nye luftelyrer i BR6-16. Ny vaktmestergarasje i det gamle fryseriet.

2010: Brannvern – nye brannvarslere, tepper og slanger i hver leilighet. Uterom – rehabilitering og oppgradering av lekeplass, ny beplantning foran innganger og ny gangveibelysning.

2009: Fasaderehabilitering – ferdigstilt høst 2009, med enkelte mangler ferdigstilt i 2010.

2008: Fasaderehabilitering – ny drenering langs alle blokkene, etterisolering, ny fasadebekledning, trepanel på balkonger, nye ventiler i kjøkken og soverom, samt omlegging av tak etter behov.

2007: Etterisolering – loftsgulv i alle blokker.

2006: Trefelling – 9 trær felt. Lekeplassen – oppgradert.

2005: Vaskerier – resterende vaskemaskiner innkjøpt. Sykkelstativer – nye stativer i Birch-Reichenwaldsgt. 10, 12, 16 og 30-34. Lekeplassen – tak på lekesklien skiftet.

2004: Snøfangere – nye i 3 blokker, BR6-22. Vaktmestergarasjen – omlegging av tak på vaktmestergarasje og fryseri. Dørpumper – montert nye i kjeller og loft. Vaskerier – nye vaskemaskiner i Grefsenveien 41-45, BR6-10 og BR12-18.

2003: Fasader – nødvendig malings- og pussearbeid utvendig. Vaskerier – ny vaskemaskin. Duesperrer – montert. Heisanlegg – heisalarm mot vaktsentral innført.

2002: Uteområder – tørkebåsene revet og grøntareal beplantet.

2001: Takarbeid – taket i Grefsenvn. 41-45 ble lagt om. Uteområder – 5 nye vedlikeholdsfrie utebenker og ett bord montert; velhuset revet. Vaskemaskiner/tørketromler – ny vaskemaskin montert i GR35-39.

2000: Ventilasjon – avtrekksviftene i Grefsenveien 35 og 41-45 ble skiftet, og nye spalteventiler ble montert i Grefsenveien 35 og Birch-Reichenwaldsgt. 6. Fryseriet – pusset opp med nytt gulv, beisede tak og vegger, stikkontakter, panelovn og omlegging av elektrisk anlegg.

1999: Ventilasjon – oppgradering av ventilasjonssystemet i alle lavblokkene. Kjeller og sykkelboder – oppusset, og nye sykkelstativer montert ved BR24-28 og GR39. Elektrisk – kabelanlegget oppgradert.

1998: Vann og avløp – utskiftning av vann- og avløpsrør fra kjeller til og med 2. etasje i alle blokker, og til og med 4. etasje i høyblokken; kjellertoalettene utbedret. Vaskerier og sykkelboder – vaskeriene pusset opp og ventilasjon montert i sykkelrommene.

1997: Vaskerier – 7 nye tørketromler montert. Lekeplass – opprustet i samsvar med nye forskrifter. Ventilasjon – nye avtrekksventiler med innregulering i høyblokkene BR24-28. Uteområder – utelys montert på kortveggen i BR30.

1996: Ventilasjon – modernisering av ventilasjonsanlegget i høyblokken og montering av duesperrer over takene.

1995: Oppgangene – nye entredører, oppussing av oppganger og nye postkasser. Heiser – heisene i BR24, 26 og 28 ble pusset opp.

1993: Elektrisk – rehabilitering av det elektriske anlegget.

1992: Oljefyr – fjernet.

1991: Fasader – maling av fasader og nye balkonger.

1990: Heiser – modernisering av heisene i BR28 med nytt maskineri.

1985: Vinduer – utskifting av vinduer/callinganlegg.

Til generalforsamlingen i Storo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STORO BORETTSLAG
ORG.NR. 948546051, KLIENTNR. 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 993 318**	**2 802 544**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		546 346	-534 705
Tilbakeføring av avskrivning	15	71 079	219 648
Fradrag for avdrag på langs. lån		-520 652	-483 329
Innsk. øremerk. bankkto		-9 433	-10 841
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**87 340**	**-809 227**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 080 658**	**1 993 318**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 373 028	2 357 775
Kortsiktig gjeld		-292 371	-364 457
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 080 658**	**1 993 318**

STORO BORETTSLAG
ORG.NR. 948546051, KLIENTNR. 101

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 267 298	8 275 076	8 932 000	9 206 000
Garasjer	9	239 437	378 553	410 000	644 000
Andre inntekter	3	89 312	629 590	300 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 596 047**	**9 283 219**	**9 642 000**	**9 850 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-577 852	-799 871	-720 000	-850 000
Styrehonorar	5	-279 999	-279 999	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-71 079	-219 648	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 125	-12 875	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-246 720	-237 230	-251 000	-262 295
Konsulenthonorar		-8 508	-341 958	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 177 292	-1 691 742	-1 100 000	-1 300 000
Forsikringer		-686 352	-592 833	-690 000	-765 218
Kommunale avgifter	8	-2 132 548	-1 916 976	-2 186 000	-2 135 171
Garasjer	9	-83 570	-74 308	-60 000	-60 000
Energi/fyring	10	-359 737	-336 690	-350 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 279 988	-1 202 713	-1 248 000	-1 285 440
Andre driftskostnader	11	-793 445	-720 293	-715 000	-686 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 711 214**	**-8 427 135**	**-7 629 000**	**-7 983 544**
DRIFTSRESULTAT		**1 884 833**	**856 083**	**2 013 000**	**1 866 456**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	106 363	137 386	60 000	60 000
Finanskostnader	13	-1 444 850	-1 528 174	-1 501 000	-1 326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 338 487**	**-1 390 788**	**-1 441 000**	**-1 266 000**
ÅRSRESULTAT		**546 346**	**-534 705**	**572 000**	**600 456**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-534 705		
Reduksjon udekket tap:		546 346	0		

STORO BORETTSLAG
ORG.NR. 948546051, KLIENTNR. 101

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	15 210 019	15 210 019
Tomt		1 401 959	1 401 959
Andre varige driftsmidler	15	463 068	534 147
Øremerkede bankinnskudd		404 920	336 712
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 479 966**	**17 482 837**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	12 000
Forskuddsbetalte kostnader		358 398	311 176
Driftskonto OBOS-banken		917 143	483 043
Driftskonto OBOS-banken II		18 622	18 622
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 596	28 948
Sparekonto OBOS-banken		1 054 270	1 503 986
SUM OMLØPSMIDLER		**2 373 028**	**2 357 775**
SUM EIENDELER		**19 852 994**	**19 840 612**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 185 * 100		18 500	18 500
Udekket tap	16	-7 198 973	-7 745 319
SUM EGENKAPITAL		**-7 180 473**	**-7 726 819**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 807 197	26 327 663
Borettsinnskudd	18	556 500	556 500
Annen langsiktig gjeld		377 399	318 810
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 741 096**	**27 202 973**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 832	0
Leverandørgjeld		160 679	233 607
Skyldige offentlige avgifter	19	50 834	55 640
Påløpte renter		7 339	8 272
Annen kortsiktig gjeld	20	69 686	66 938
.			
SUM KORTSIKTIG GJELD		**292 371**	**364 457**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 852 994**	**19 840 612**
Pantstillelse	21	34 987 000	69 417 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Storo Borettslag

Per Thomas Jahr /s/	Trym Vamråk /s/	Martin Barker /s/
Grethe Marie Johansen /s/	Lise Skogrand Bø /s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	16 450
Eiendomsskatt	29 844
Felleskostnader	8 459 933
Garasje	379 465
Leie	31 212
Parkering	200
Trappevask	350 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 267 548**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lading av kjøretøy mm	89 312
SUM ANDRE INNTEKTER	**89 312**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-580 719
Påløpte feriepenger	-69 686
Arbeidsgiveravgift	-104 063
LO/NHO-ordningen (AFP)	-14 028
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-16 558
O/U premie	-245

Refusjon sykepenger	218 372
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-9 524
SUM PERSONALKOSTNADER	**-577 852**

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 2024/2025	-279 999
SUM STYREHONORAR	**-279 999**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 592

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 376
Drift/vedlikehold VVS	-5 906
Drift/vedlikehold elektro	-127 010
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-606 934
Drift/vedlikehold heisanlegg	-341 841
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 382
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-57 000
Kostnader dugnader	-2 844
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 177 292**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-29 919
Vann- og avløpsgebyr	-1 618 223
Renovasjonsgebyr	-484 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 132 548**

NOTE 9
GARASJER
INNTEKTER GARASJER

Inntekter fra uteparkering	239 437
SUM INNTEKTER GARASJER	**239 437**

KOSTNADER GARASJER	
Grefsen Stasjon	-19 423
Nassau-Norpor	-8 135
Enter-Security	-37 700
Parqio	-6 000
Elektrisk energi- Entelios	-12 312
SUM KOSTNADER GARASJER	**-83 570**

RESULTAT	**155 867**

NOTE 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-359 737
SUM ENERGI / FYRING	**-359 737**

NOTE 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-57 161
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 770
Annet driftsmateriale	-7 117
Renhold ved firmaer	-465 430
Snørydding	-93 500
Andre driftskostnader	-8 327
Trykksaker	-3 100
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 592
Andre kontorkostnader	-1 111
Telefon, annet	-9 935
Drivstoff	-10 636
Vedlikehold biler/maskiner	-45 974
Kontingenter	-37 000
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-13 445
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-793 445**

NOTE 12	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	61 111
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 531
SUM FINANSINNTEKTER	**106 363**

NOTE 13	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-1 444 654
Renter på leverandørgjeld	-196
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 444 850**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 869 506
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	5 340 513
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	-62 500	
Avskrevet i år	-13 393	
		80 357
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2017	17 481	
Avskrevet tidligere	-17 480	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	58 550	
Avskrevet tidligere	-58 549	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	612 375	
Avskrevet tidligere	-226 579	
Avskrevet i år	-24 112	
		361 684
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	87 073	
Avskrevet tidligere	-87 072	
		1
Anleggsmidler		
Tilgang 2023	28 243	
Avskrevet tidligere	-12 552	
Avskrevet i år	-14 121	
		1 570
El-anlegg		
Tilgang 2022	51 675	
Avskrevet tidligere	-51 674	
		1

Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	67 500	
Avskrevet tidligere	-34 220	
Avskrevet i år	-16 640	
		16 640
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	16 875	
Avskrevet tidligere	-11 250	
Avskrevet i år	-2 813	
		2 812
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	102 825	
Tilgang 2019	84 375	
Tilgang 2020	101 250	
Tilgang 2021	75 510	
Avskrevet tidligere	-363 959	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**463 068**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-71 079**

.

NOTE 16
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.

NOTE17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-29 224 747	
Nedbetalt tidligere	2 896 898	
Nedbetalt i år	520 652	
		-25 807 197
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 807 197**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-556 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-556 500**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 596
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 238
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-50 834**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-69 686
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-69 686**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	556 500
Pantelån	25 807 197
TOTALT	**26 363 697**

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

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

Likviditetsanalyse Storo Borettslag

v/Styret
Oslo 02.03.2026

Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt vindusutskifting i Storo Borettslaget. Kostnader knyttet til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra styremedlem Trym Vamråk.

Alt. 1 - Utskifting av vinduer:

Kostnad for rehabilitering er lagt inn med kr 19.000.000,-.
Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.08.2026 og avsluttet pr. 30.11.2026. Kostnadene for arbeidet er registrert under 2. halvår i 2026.

Nytt lån forutsettes utbetalt pr. 01.08.2026.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 4 mnd. avdragsfrihet.

Fra 01.01.2027 er det lagt inn en økning av driftsutbetalinger og ordinært vedlikehold på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.

Alt. 2 - Utskifting av vinduer:

Kostnad for rehabilitering er lagt inn med kr 19.000.000,-.
Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.08.2026 og avsluttet pr. 30.11.2026. Kostnadene for arbeidet er registrert under 2. halvår i 2026.

Nytt lån forutsettes utbetalt pr. 01.08.2026.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 4 mnd. avdragsfrihet.

Fra 01.01.2027 er det lagt inn en økning av driftsutbetalinger og ordinært vedlikehold på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.

Kommunale avgifter er trukket ut fra posten «driftsutbetalinger» og ført opp som en egen linje i likviditetsanalysen.

Fra 01.01.2027 til 31.12.2028 er det lagt inn en økning av kommunale avgifter med 10 % pr. halvår. Det er deretter lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

Oppsummering Storo Borettslag		
	Alternativ 1	Alternativ 2
Løpetid nytt lån	30 år	30 år
Avdragsfrihet	4 mnd.	4 mnd.
Prosjektkostnad vindusutskifting	kr 19 000 000	kr 19 000 000
Finanskostnader	kr 328 900	kr 328 900
Total prosjektkostnad rehabilitering	kr 19 328 900	kr 19 328 900
Nytt lån rehabilitering	kr 19 000 000	kr 19 000 000
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2027	18 %	25 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2028	3 %	4 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2029	3 %	3 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.2030	3 %	3 %
Totalt anbefalt økning i felleskostnader	29 %	38 %

Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer renteføIsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,19 % p.a. for lån som er dagens rente for tilsvarende lånesum. En økning i rentenivået på 1% må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 2% for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.02.2026.
- Budsjettert rente på nytt og løpende lån er 5,19 % p.a., som er lik dagens flytende rente på tilsvarende lån i OBOS-Banken.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå. Andre inntekter er bod, garasje, leie, parkering og trappevask.

- Driftsutbetalinger for 2026 er lagt inn iht. budsjett for 2026.
- Til ordinært vedlikehold er det lagt inn kr 1.300.000,- per år iht. budsjett for 2026.
- Innestående på konto pr. 31.01.2026 er lagt inn med kr 1.681.220,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken.
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 181.272,- iht. økonomisk rapport pr. 31.01.2026.
- Det er tatt høyde for at selskapet til enhver tid har en buffer på konto på rundt 10-15% av årlige inntekter.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger.
Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Daniel Edvardsen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 03 10 11

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1 og 2.

OBOS Banken

Oversikt over tilbud på utskifting av vinduer Storo borettslag

Styret har innhentet 3 tilbud på vindusutskifting, fra 3 ulike firmaer. Forutsetning for tilbudene er at vi ønsker å bevare samme arkitektoniske uttrykk med samme type vinduer som vi har i dag, og minst mulig inngrep i fasaden.

Styret har sammenliknet tilbudene og forhandlet med tilbyderne for å få gode vilkår.

Det er ingen av tilbudene som har gitt vinduer med lav nok samlet U-verdi til at vi får støtte til prosjektet fra Oslo kommune eller Enova. Les mer her:
https://www.klimaoslo.no/tilskudd/tilskudd-til-bytte-av-vinduer-og-dorer/

Prisene er som følger og er totalsum inkl. mva.:
Firma 1: 20 933 735,-
Firma 2: 16 250 001,-
Firma 3: 18 116 931,-

I tillegg til dette påløper om lag 350 000,- i kostnad til støtte til gjennomføring av prosjektet til OBOS Prosjekt.

Styret har, etter å ha rådført oss med OBOS Banken, satt låneramme for prosjektet pålydende 19 000 000 for å sørge for tilstrekkelig usikkerhetsavsetning.

PPM
Prosjekt

Kartleggingsrapport

Rev:
01

Dato:
19.08.2024

Utført av:
Magnus Riiber Denstad

Kontrollert av:
Odd Lefstad

Sameiet/Borettslag:
Storo Borettslag

Dokument nummer:
1119-10-01

Prosjektnummer:
1119-10

Beskrivelse:
Kartleggingsrapport

Innhold

1 Innledning 3
1.1. Om bygget 3
1.2. Grunnlagsdata 4
2 Dagens tilstand 4
2.1. Energisimulering av Storo Borettslag 4
3 Dokumentasjon av sentrale inndata 6
4 Anbefalte tiltak 7
4.1. Utskiftning av vinduer og terrassedører til dagens standard 7
4.2. Solceller 7
4.3. Ventilasjonsaggregat 9
4.4. Kombinasjon av flere tiltak 9
5 Kostnadsestimering og lønnsomhetsberegning 10
5.1. Estimert kostnad vinduer 10
5.2. Estimert kostnad solceller 10
5.3. estimert kostnad ventilasjonsanlegg 10
5.4. tabell over lønnsomhetsberegning 11
6 Vedlegg, krav til kartleggingsrapport 12

1 Innledning

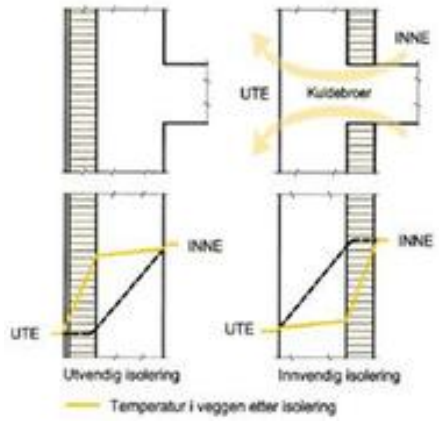
PPM Prosjekt er engasjert av Storo borettslag til å utføre en energikartlegging av borettslagets boligmasse. Denne rapporten har som formål å synliggjøre dagens beregnet levert energi og hvor mye energi sameiet kan spare på nevnte tiltak.

Ved utarbeidelse av dette energikonseptet er det utført en energiberegning validert i det dynamiske beregningsprogrammet SIMIEN 6.019. Alle energiberegninger er gjennomført iht. NS-3031:2014. Bygningen kategoriseres som boligblokk.

Oslo er valgt som klimasted og overstyrt til normalisert klimaforhold i forbindelse med evaluering mot forskriftskrav. Dette er iht. NS3031:2014 «Beregning av bygningers energiytelse. Metode og data», og årsaken er at det er ønskelig å sammenligne bygningens energiytelse mot offentlige krav uten å bli påvirket av bruksmønster og klimasted.

1.1. Om bygget

Borettslaget består av totalt syv boligblokker med til sammen 186 boenheter fordelt på et bruksareal (BRA) på 13 515 m^2. Det er kjeller på samtlige blokker som i dag benyttes til boder. Kjellerne er å betrakte som uoppvarmede arealer i henhold til NS3031:2014 og inngår derfor ikke i energiberegningen. Det samme gjelder loftsrommene, så taket vender mot uoppvarmet sone/ventilert kaldt loft. Leilighetene har naturlig ventilasjon med avtrekk på kjøkken og baderom. Bærekonstruksjonen er utført i støpt betong og teglsten. I 2009 gikk borettslaget gjennom en betydelig oppgradering i form av etterisolering av fasadevegger. Isoleringen er utført som heldekkende etterisolering utvendig som vekter veldig positivt med tanke på kuldebroer.



Figur 1: Illustrasjon av forskjellen på innvendig og utvendig isolering av betongvegg. kilde: SINTEF Byggforsk 723.312

Når oljefyren ble revet bort gikk borettslaget bort for felles fyringsstrategi og radiatorer ble revet og erstattet med panelovner. Romoppvarmingen i dag består derfor kun av direkte elektrisitet.

1.2. Grunnlagsdata

Grunnlagsdataen som presenteres er hentet av gjennom befaring på bygget den 3. juli 2024 representert ved Magnus Riiber Denstad, Tord Berntsen representant fra styret Trym Vamråk og vaktmester for borettslaget. Det er også anskaffet tegninger fra Oslo plan og bygg. Det er hentet data og erfaringstall fra byggforskserien og biblioteker fra energimerkesystemet, samt utført detaljberegninger av fasader og tak.

Det er viktig å merke seg at denne informasjonen primært er basert på den tilgjengelige dokumentasjonen og observasjoner fra befaringen. Nøyaktigheten av dataene kan derfor variere.

2 Dagens tilstand

Dagens tilstand presenterer energiforbruket og varmetapsbudsjett for borettslaget.

2.1. Energisimulering av Storo Borettslag

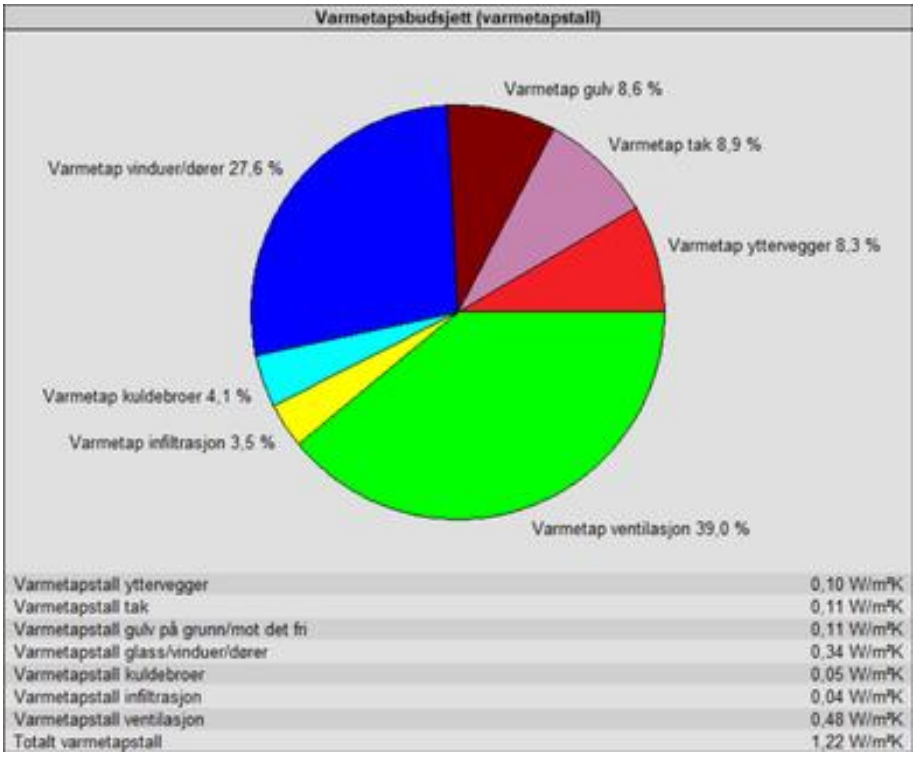
Beregnet levert energi ved dagens tilstand er 2 235 985 kWh som tilsvarer 165,4 kWh/m².

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	2235985 kWh	165,4 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	2235985 kWh	165,4 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	2235985 kWh	165,4 kWh/m²

Figur 2: Beregnet levert energi til borettslaget

Energibudsjett		
Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	1319786 kWh	97,6 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	402549 kWh	29,8 kWh/m²
3a Vifter	0 kWh	0,0 kWh/m²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Belysning	153910 kWh	11,4 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	236761 kWh	17,5 kWh/m²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	2113006 kWh	156,3 kWh/m²

Figur 3: Energibudsjett



Figur 4: Varmetapsbudsjett

Tabell 1: Netto energibudsjett pr. blokk

Blokk	Energibudsjett kWh/m²
Birch Reichenwalds gate 6-10	160,1
Birch Reichenwalds gate 12-16	160,1
Birch Reichenwalds gate 24-28	146,8
Birch Reichenwalds gate 30-34	160,0
Birch Reichenwalds gate 18-22	159,6
Grefsenveien 35-39	158,2
Grefsenveien 41-45	159,1

3 Dokumentasjon av sentrale inndata

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	6238	
Areal tak [m²]:	3022	
Areal gulv [m²]:	3022	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	1929	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	13516	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	33789	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,22	
U-verdi tak [W/m²K]	0,48	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,47	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	2,36	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	14,3	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	202	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	4,00	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	0	

Figur 5: Dokumentasjon av sentrale inndata 1/3

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	0,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	0,00	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,44	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,93	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	50	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	0,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Figur 6: Dokumentasjon av sentrale inndata 2/3

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,27	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/0,94	

Figur 7: Dokumentasjon av sentrale inndata 3/3

4 Anbefalte tiltak

På bakgrunn av befaringen anbefales det å utføre følgende tiltak, i anbefalt rekkefølge for å redusere beregnet levert energi til bygningen.

4.1. Utskiftning av vinduer og terrassedører til dagens standard

Herved omtalt som tiltak 1.
Ved utskifting av alle vinduer og terrassedører til dagens standard med en U-verdi på 1 W/m²K vil beregnet levert energi være 1 920 358 kWh. **Dette er en reduksjon på 315 627 kWh årlig. Noe som tilsvarer en prosentvis reduksjon på 14%.**

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	1920358 kWh	142,1 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	1920358 kWh	142,1 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	1920358 kWh	142,1 kWh/m²

Figur 8: Beregnet levert energi ved utførelse av tiltak 1

4.2. Solceller

Herved omtalt som tiltak 2.
Takene på borettslaget er egnet for montering av solceller. Dette tiltaket er simulert med forenklet normerte verdier i programmet SIMIEN 6.019. Data lagt til grunn: Effektivt areal med solceller: 1250 m², Nominell virkningsgrad (STC): 0,20, Tapsfaktor panel: 0,89, tapsfaktor inverter: 0,95, hellningsvinkel: 23 grader med himmelretning 225 grader. (270 grader er vest). Solcellene er dekket av snø fra perioden 01.12 til 01.03 og eksport av overproduksjon til strømnettet.

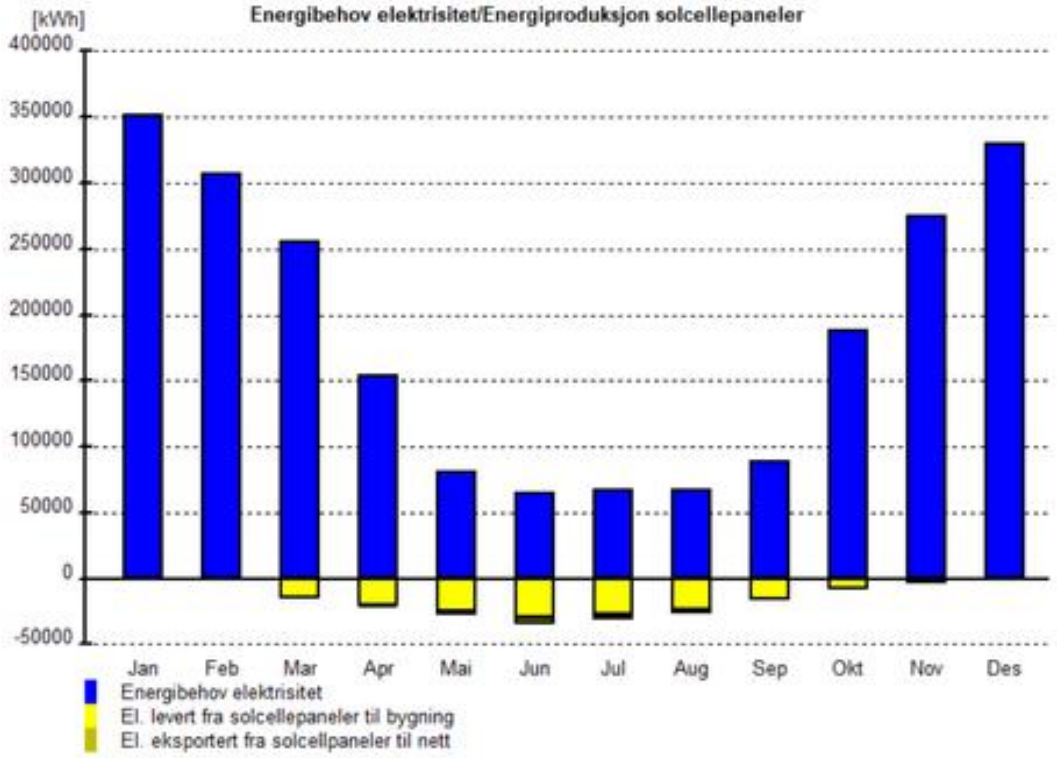
Beregnet produsert strøm er 194 608 kWh hvorav 177 124 kWh går til bygningene. Det anbefales å engasjere 3. parts forhandler på solceller slik at de kan beskrive et tilbud som passer deres borettslag. **Ved utføring av dette tiltaket reduserer man beregnet levert energi med 194609 kWh, som tilsvarer en prosentvis reduksjon på 8,7%.**

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	1920358 kWh	142,1 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	1920358 kWh	142,1 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	1920358 kWh	142,1 kWh/m²

Figur 9: Beregnet levert energi ved utførelse av tiltak 2

Energiproduksjon solceller [kWh]													
Panel	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
Produsert Solceller	0	0	15882	22702	29985	35531	32497	28261	17861	8248	3642	0	194608
Levert til bygning	0	0	15317	21350	26585	30810	28784	25520	16875	8240	3642	0	177124
Eksportert til nett	0	0	565	1353	3399	4721	3713	2740	986	8	0	0	17485

Figur 10: Energiproduksjon av solceller



Figur 11: Energibehov/energiproduksjon

4.3. Ventilasjonsaggregat

Herved omtalt som tiltak 3.

Ved montering av balansert ventilasjon i hver leilighet med en varmegjenvinner med virkningsgrad på 80% vil man kunne redusere beregnet levert energi og man vil få bedre inneklima generelt. I deres tilfelle er dette et nokså komplisert tiltak, så det anbefales å engasjere en 3. part som kan gi et tilbud på en løsning som passer deres borettslag. **Ved installasjon av balansert ventilasjon vil man redusere beregnet levert energi med 272 795 kWh som tilsvarer en reduksjon på 12,2%.**

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	1963190 kWh	145,3 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	1963190 kWh	145,3 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	1963190 kWh	145,3 kWh/m²

Figur 12: Beregnet levert energi ved utførelse av tiltak 3

4.4. Kombinasjon av flere tiltak

Det kan være gunstig å kombinere ett eller flere tiltak for å senke beregnet levert energi ytterligere. Per dags dato har enova en støtteordning som kan gi støtte til energiforbedrende tiltak. For å kvalifiseres til støtteordningen må man redusere beregnet levert energi med minimum 20%.

Kombinasjon av tiltak 1 og 2 vil beregnet levert energi reduseres med 510 236 kWh som tilsvarer en reduksjon på 22,82%.

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	1920358 kWh	142,1 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-176985 kWh	-13,1 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	1743373 kWh	129,0 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-17625 kWh	-1,3 kWh/m²
Netto levert energi	1725749 kWh	127,7 kWh/m²

Figur 13: Beregnet levert energi ved utførelse av tiltak 1 og 2

Ved å kombinere alle tre tiltakene vil beregnet levert energi reduseres med 772827 kWh som tilsvarer en prosentvis reduksjon på 34,5%.

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	1657767 kWh	122,7 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-181219 kWh	-13,4 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	1476547 kWh	109,2 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-13390 kWh	-1,0 kWh/m²
Netto levert energi	1463158 kWh	108,3 kWh/m²

Figur 14: Beregnet levert energi ved utførelse av tiltak 1, 2 og 3

5 Kostnadsestimering og lønnsomhetsberegning

5.1. Estimert kostnad vinduer

Estimert pris for utskifting av vinder og terrasserer er kr. 19 000,- per vindu/dør. Det er til sammen 847 vinduer og 186 terrassedører som utgjør totalsummen kr. 19 627 000,-

5.2. Estimert kostnad solceller

Estimert pris for solcelleanlegg er kr. 4 000,- per kvadratmeter, noe som tilsvarer en totalkostnad på kr. 5 000 000,- ferdig montert.

5.3. estimert kostnad ventilasjonsanlegg

Estimert pris for ventilasjonsanlegg er kr. 100 000,- per boenhet. Dette er å betrakte som et veldig grovt estimat og utgjør totalsummen på kr. 18 600 000,-

5.4. tabell over lønnsomhetsberegning

Tiltak	Energipris [kr/kWh]	Besparelse [kr/år]	Investeringskostnad [kr]	Nedbetalingstid [år]
1	kr 1,00	kr 315 627,00	kr 19 627 000,00	62,2
	kr 1,50	kr 473 440,50		41,5
	kr 2,00	kr 631 254,00		31,1
2	kr 1,00	kr 194 609,00	kr 5 000 000,00	25,7
	kr 1,50	kr 291 913,50		17,1
	kr 2,00	kr 389 218,00		12,8
3	kr 1,00	kr 272 795,00	kr 18 600 000,00	68,2
	kr 1,50	kr 409 192,50		45,5
	kr 2,00	kr 545 590,00		34,1
1+2	kr 1,00	kr 510 236,00	kr 24 627 000,00	48,3
	kr 1,50	kr 765 354,00		32,2
	kr 2,00	kr 1 020 472,00		24,1
1+2+3	kr 1,00	kr 772 827,00	kr 43 227 000,00	55,9
	kr 1,50	kr 1 159 240,50		37,3
	kr 2,00	kr 1 545 654,00		28,0

Denne beregningen tar utgangspunkt i at det ikke opprettes lån for å gjennomføre tiltakene. Belåningsgrad og renter er derfor ikke inngått i dette regnestykket.

6 Vedlegg, krav til kartleggingsrapport

Kryss av for gjennomført	Krav til innhold i kartleggingsrapport
X	Samlet oversikt over alle kartlagte tiltak
X	Oversikt over hvilke tiltak som anbefales gjennomført og i hvilken rekkefølge tiltakene anbefales gjennomført.
X	Kostnadsestimat pr tiltak.
X	Samlet beregnet energibehov før tiltak for bygg som inngår i kartleggingen. Det forutsettes dynamiske beregninger. Beregninger med tilhørende filer må tilfalle borettslaget/boligsameiet på et egnet format til videre beregninger.
X	Energireduksjon pr tiltak (gjelder for tiltak i kategorien energireduksjonstiltak). Det forutsettes dynamiske beregninger med minimum 1 times oppløsning. Beregninger med tilhørende filer må tilfalle borettslaget/boligsameiet på et egnet format til videre beregninger.
–	Effektreduksjon pr tiltak (gjelder for tiltak i kategorien effektreduksjonstiltak) Forutsetningene for beregningene må fremkomme.
X	Lokal energiproduksjon pr tiltak (gjelder for tiltak i kategorien lokal energiproduksjon). Det skal beregnes og presenteres en oversikt over hvor mye og når energien produseres. Forutsetningene for beregningene må fremkomme
X X –	Lønnsomhetsberegning per tiltak for følgende tiltakskategorier: • Energieffektiviseringstiltak: Tre scenarioer for gjennomsnittlig årlig energipris (inkl nettleie og avgifter) basert på søkers vurdering av fremtidig energipris for området. For eksempel: ○ 80 øre/kWh ○ 100 øre/kWh ○ 150 øre/kWh • Lokal energiproduksjon: Tre scenarioer for gjennomsnittlig årlig energipris (inkl nettleie og avgifter) basert på søkers vurdering av fremtidig energipris for området. For eksempel: ○ 80 øre/kWh ○ 100 øre/kWh ○ 150 øre/kWh • Effekttiltak: Basert på nettselskapets gjeldende tariff ev også som følge av redusert energikostnad (for eksempel ved at strømforbruk reduseres i timer med høy energipris ved å jevne ut eller flytte forbruk fra morgen til natt e.l.).

Styremedlem	Lise Skogrand Bø	30.06.2026	Tar gjenvalg
Styremedlem	Grethe Marie Johansen	30.06.2026	Tar gjenvalg
Styremedlem	Martin Barker	30.06.2027	Ikke på valg
Styremedlem	Trym Vamråk	30.06.2027	Ikke på valg
Styreleder	Per Thomas Jahr	30.06.2026	Tar gjenvalg
Varamedlem	Andreas Nordby Vibeto		Tar gjenvalg
Varamedlem	Øystein Prytz		Tar gjenvalg
Valgkom	Hans Ole Rian		Tar gjenvalg
Valgkom			
Delegert til Obos Generalforsamling	Per Thomas		
Varadelegert til OBOS Generalforsamling	Lise Skogrand Bø		

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 28. mai kl. 18:00 og lukker 4. 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innhenting av tilbud på vidusutskifting
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

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

Marius Kristad og Morten Ludvigsen

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 årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - Storo 2024.pdf
2. 0101 Storo Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-.

Styrets innstilling

Foreslått holdt på samme nivå som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-.

Sak 6

Innhenting av tilbud på vidusutskifting

Forslag fremmet av:
Marius Kristad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret hente inn tilbud fra kvalifiserte leverandører for utskifting av alle vinduer i borettslaget. Tilbudene skal inneholde kostnadsoverslag samt vurdering av hvilke vindustyper som best ivaretar energieffektivitet, støydemping og bokomfort.

Styret skal på et senere tidspunkt fremlegge innhentede tilbud og sin innstilling for årsmøtet, som tar den endelige beslutningen om gjennomføring og finansiering. Det anbefales videre at styret ser på vindusbytte i samtidighet med andre energieffektiviserende tiltak som kan øke sannsynlighet for gjennomslag for ENOVA støtte.

Styrets innstilling

Spørsmålet om utskifting av vinduer har vært oppe jevnlig de siste 10 årene. Det er et svært stort prosjekt med høye kostnader, og styret ser ikke at det er rom for dette slik økonomien er i borettslaget nå. Det kan likevel være god grunn til å innhente nye tilbud slik at vi får oppdatert prisbildet fra 2017, som er forrige gang det ble gjort en kartlegging. Styret støtter derfor dette forslaget, og innstiller på at det vedtas av årsmøtet.

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Per Thomas Jahr

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

- Martin Barker
- Trym Vamråk

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

- Anderas Vibeto
- Øystein Prytz

Sak 8

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:

- Per Thomas Jahr

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

- Hans Ole Rian

Sak 9
Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Som valgkomite velges Hans Ole Rian

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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	Magnus Gibbs	Birch-Reichenwalds Gate 6
Varamedlem	Trym Vamråk	Grefsenveien 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
76 182

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Det er i 2024 avholdt 10 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.

Den viktigste saken for styret har vært håndtering av strammere økonomi. De totale kostnadene for borettslaget har økt betydelig de siste årene som følge av økt rente, høyere strømkostnader, store økninger i kommunale avgifter og generelt større prisstigning. For å unngå store og plutselige økninger i husleien har styret valgt å redusere drifts- og vedlikeholdsbudsjettet og bruke borettslagets sparekonto som buffer. Vi har på denne måten klart oss med mer moderate, men regelmessige husleieøkninger.

I 2024 ble det nødvendig å bytte ut brannvarslingsanlegget i høyblokka da det ikke lenger var mulig å skaffe reservedeler til det gamle. Dette medførte at borettslaget hadde høyere kostnader enn budsjettert. En fullstendig oversikt over alle større vedlikehold gjennom de siste tiårene finnes under.

Styret fikk også gjennomført en energikartlegging med støtte fra Enova og Oslo kommune. Dette er en nødvendig forberedelse for evt fremtidig utskifting av vinduer og dører.

I de kommende årene må det også påregnes jevnlige justeringer av husleien. Rentekostnadene kan ventes å synke noe, men Oslo kommune har varslet til dels store økninger i kommunale avgifter. I tillegg bør borettslagets drifts- og vedlikeholdsbudsjett justeres noe opp, og vi bør forsøke å øke våre oppsparte midler igjen.

BESKYTTET

Oversikt over større vedlikehold i Storo borettslag

2024	Brannvarsling	Ny brannvarsling i høyblokka.
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 rørfornying Maling av bodvegger Sliping og polering av kjellergulv Etablering av tråkkheller ved BR 16 Etablering av elbil-lading på uteparkering Oppgradering av bredbånd Rørfornying	Alle ventilasjonskanaler ble renset av Moe ventilasjon, og alle egenmonterte elektriske vifter kartlagt. Olimbs arbeid med rørfornying 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. Rørfornyingen ble avsluttet.
2020	Rørfornying Brannvarslere og slukkere Sanering av gamle rør Vaskemaskiner/tørketromler Steinsetting av sykkelparkering	Rørfornyingen 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.

	Planting av hekk	Det ble plantet hekk langs gangveien mellom BR22 og BR34.
2019	Lamper Utebelysning Rørfornying 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 Tørketromlene Sikringsskap Vifteovn Vaskemaskin Rørfornying	Byttet lamper på portstolpene til stående på toppen grunnet hyppige skader 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 Planting	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 trekreft 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.

BESKYTTET

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 -slanger i hver leilighet. Rehabilitering og oppgradering av lekeplass. Ny beplantning foran innganger og etablering av ny gangveibelysning.
2009	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering ferdigstilt høst 2009 med enkelte mangler som ferdigstilles i 2010.
2008	Fasaderehabilitering	Ny drenering langs alle blokkene ble ferdigstilt. Fasaderehabilitering startet høst 2008 med etterisolering og ny fasadebekledning med luftet pussystem og trepanel inne på balkongene. Nye ventiler montert i alle kjøkken og soverom. Omlegging av tak etter behov.
2007	Etterisolering	Etterisolering av loftsgulv i alle blokker.
2006	Trefelling Lekeplassen	Felt 9 trær. Oppgradert lekeplassen.
2005	Vaskerier Sykkelstativer Lekeplassen	Resterende vaskemaskiner ble innkjøpt Nye sykkelstativer i Birch-Reichenwaldsgt. 10, 12 og 16 samt 30-34. Skiftet tak på lekesklien.
2004	Snøfangere Vaktmestergarasjen Dørpumper	Nye snøfangere i 3 blokker, BR 6-22 Omlegging av tak på vaktmestergarasje og fryseri Montert nye dørpumper i kjeller og loft

BESKYTTET

	Vaskerier	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 Vaskemaskiner/tørketromler	Taket i Grefsenvn. 41-45 ble lagt om. Prosjektleder for arbeidet var OBOS Prosjekt AS som bl.a. utarbeidet kontraktsdokumentet og hadde ansvaret for oppfølgningen av arbeidet overfor entreprenøren Det ble kjøpt inn 5 nye utebenker (vedlikeholdsfrie) og ett bord, som ble 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	Utskiftning av vann og avløpsrør for kjøkken/wc fra kjeller til og med 2.etg. i alle blokkene, med unntak av høyblokken

	Vaskerier og sykkelboder	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.

Til generalforsamlingen i Storo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 802 544**	**2 748 470**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-534 705	484 908
Tilbakeføring av avskrivning	15	219 648	206 145
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-95 743
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-483 329	-535 174
Innsk. øremerk. bankkto		-10 841	-6 062
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-809 227**	**54 075**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 993 318**	**2 802 544**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 357 775	3 593 854
Kortsiktig gjeld	-364 457	-791 309
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 993 318**	**2 802 545**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 275 076	7 969 156	8 333 000	8 932 000
Garasjer	10	378 553	392 400	410 100	410 000
Andre inntekter	3	629 590	342 315	300 320	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 283 219**	**8 703 871**	**9 043 420**	**9 642 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-799 871	-748 855	-700 000	-720 000
Styrehonorar	5	-279 999	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	15	-219 648	-206 145	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 875	-12 875	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-237 230	-225 290	-238 807	-251 000
Konsulenthonorar	7	-341 958	-21 799	-15 000	-15 000
Kontingenter		-37 000	-37 000	-37 000	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-1 691 742	-1 104 120	-1 000 000	-1 100 000
Forsikringer		-592 833	-522 617	-575 000	-690 000
Kommunale avgifter	9	-1 916 976	-1 624 171	-1 907 107	-2 186 000
Garasjer	10	-74 308	-50 335	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-336 690	-358 016	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 202 713	-1 149 015	-1 200 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	11	-683 293	-698 768	-659 000	-678 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 427 135**	**-7 039 006**	**-7 084 914**	**-7 629 000**
DRIFTSRESULTAT		**856 083**	**1 664 866**	**1 958 506**	**2 013 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	137 386	121 788	60 000	60 000
Finanskostnader	13	-1 528 174	-1 301 746	-1 490 000	-1 501 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 390 788**	**-1 179 958**	**-1 430 000**	**-1 441 000**
ÅRSRESULTAT		**-534 705**	**484 908**	**528 506**	**572 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-534 705	0		
Reduksjon udekket tap		0	484 908		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	15 210 019	15 210 019
Tomt		1 401 959	1 401 959
Andre varige driftsmidler	15	534 147	753 795
Miljøbankkonto, øremerket		336 712	286 235
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 482 837**	**17 652 008**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		311 176	303 475
Andre kortsiktige fordringer		0	9 120
Driftskonto OBOS-banken		483 043	951 539
Driftskonto OBOS-banken II		18 622	18 622
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 948	23 900
Sparekonto OBOS-banken		1 503 986	2 287 197
SUM OMLØPSMIDLER		**2 357 775**	**3 593 854**
SUM EIENDELER		**19 840 612**	**21 245 862**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 185 * 100		18 500	18 500
Udekket tap	16	-7 745 319	-7 210 614
SUM EGENKAPITAL		**-7 726 819**	**-7 192 114**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 327 663	26 810 992
Borettsinnskudd	18	556 500	556 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	318 810	279 174
SUM LANGSIKTIG GJELD		**27 202 973**	**27 646 666**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		233 607	509 909
Skyldige offentlige avgifter	20	55 640	48 070
Påløpte renter		8 272	131 812
Påløpte avdrag		0	39 619
Annen kortsiktig gjeld	21	66 938	61 899
SUM KORTSIKTIG GJELD		**364 457**	**791 309**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 840 612**	**21 245 862**
Pantstillelse	22	69 417 000	69 417 000
Garantiansvar			

Oslo, 09.04.2025
Styret i Storo Borettslag

Øystein Prytz Lise Skogrand Bø Martin Barker

Roger Henning Jensen Grethe Marie Johansen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 912 026
Trappevask	350 760
Bod	38 900
Garasje	33 447
Eiendomsskatt	31 548
Leie	31 212
Parkering	23 672
Andre overfør./anvendelser	-31 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 390 017**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-39 522
Garasje	-33 447
Parkering	-23 672
Bod	-17 700
Bodleie	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 275 076**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	230 178
ENOVA - TILSKUDD TIL PROSJEKT	181 500
Lading av kjøretøy mm	52 912
Oslo kommune utviklings-og kompetanseetaten	165 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**629 590**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-557 816
Påløpte feriepenger	-66 938
Arbeidsgiveravgift	-131 401
Pensjonskostnader innskudd	-13 967
AFP-pensjon	-13 432
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Personalforsikring	-11 801
Arbeidsklær	-2 883
SUM PERSONALKOSTNADER	**-799 871**

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 2023/2024, og er på kr 279 999.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 236, 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	-11 958
Andre konsulenthonorarer	-330 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-341 958**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 686
Drift/vedlikehold VVS	-119 235
Drift/vedlikehold elektro	-104 281
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-478 272
Drift/vedlikehold heisanlegg	-173 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-689 604
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 401
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-57 000
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 029
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 691 742**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-41
Vann- og avløpsavgift	-1 455 595
Renovasjonsavgift	-461 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 916 976**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	378 553
SUM INNTEKTER GARASJER	**378 553**

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-64 380
Elektrisk energi	-9 928
SUM KOSTNADER GARASJER	**-74 308**

SUM GARASJER	**304 245**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-71 316
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 370
Driftsmateriell	-15 538
Renhold ved firmaer	-457 591
Snørydding	-36 129
Andre fremmede tjenester	-8 682
Trykksaker	-5 286
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 236
Andre kontorkostnader	-4 240
Telefon, annet	-9 341
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 895
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-22 855
Bank- og kortgebyr	-2 971
Velferdskostnader	-17 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-683 293**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 575
Renter av sparekonto i OBOS-banken	77 630
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 181
SUM FINANSINNTEKTER	**137 386**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 525 851
Renter på leverandørgjeld	-2 323
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 528 174**

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	-46 875	
Avskrevet i år	-15 625	
		93 750
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2017	17 481	
Avskrevet tidligere	-15 606	
Avskrevet i år	-1 874	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	58 550	
Avskrevet tidligere	-55 623	
Avskrevet i år	-2 926	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	612 375	
Avskrevet tidligere	-202 084	
Avskrevet i år	-24 495	
		385 796
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	87 073	
Avskrevet tidligere	-75 462	
Avskrevet i år	-11 610	
		1
Anleggsmidler		
Tilgang 2023	28 243	
Avskrevet tidligere	-3 138	
Avskrevet i år	-9 414	
		15 690
El-anlegg		
Tilgang 2022	51 675	
Avskrevet tidligere	-34 450	
Avskrevet i år	-17 224	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	67 500	
Avskrevet tidligere	-11 720	
Avskrevet i år	-22 500	
		33 281

Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	16 875	
Avskrevet tidligere	-5 625	
Avskrevet i år	-5 625	
		5 625
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	102 825	
Tilgang 2019	84 375	
Tilgang 2020	101 250	
Tilgang 2021	75 510	
Avskrevet tidligere	-255 604	
Avskrevet i år	-108 355	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**534 147**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-219 648**

NOTE: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-20 224 747	
Nedbetalt tidligere	-6 586 245	
Nedbetalt i år	483 329	
		-26 327 663
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-26 327 663**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STORO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948546051
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 18:00 til 4. juni kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Øystein Prytz er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Marius Kristad og Morten Ludvigsen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **67**
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 årets resultat dekket fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-.

Styrets innstilling
Foreslått holdt på samme nivå som tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innhenting av tilbud på vidusutskifting

Fremmet av: Marius Kristad

Årsmøtet ber styret hente inn tilbud fra kvalifiserte leverandører for utskifting av alle vinduer i borettslaget. Tilbudene skal inneholde kostnadsoverslag samt vurdering av hvilke vindustyper som best ivaretar energieffektivitet, støydemping og bokomfort.

Styret skal på et senere tidspunkt fremlegge innhentede tilbud og sin innstilling for årsmøtet, som tar den endelige beslutningen om gjennomføring og finansiering. Det anbefales videre at styret ser på vindusbytte i samtidighet med andre energieffektiviserende tiltak som kan øke sannsynlighet for gjennomslag for ENOVA støtte.

Styrets innstilling
Spørsmålet om utskifting av vinduer har vært oppe jevnlig de siste 10 årene. Det er et svært stort prosjekt med høye kostnader, og styret ser ikke at det er rom for dette slik økonomien er i borettslaget nå. Det kan likevel være god grunn til å innhente nye tilbud slik at vi får oppdatert prisbildet fra 2017, som er forrige gang det ble gjort en kartlegging. Styret støtter derfor dette forslaget, og innstiller på at det vedtas av årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret hente inn tilbud fra kvalifiserte leverandører for utskifting av alle vinduer i borettslaget. Tilbudene skal inneholde kostnadsoverslag samt vurdering av hvilke vindustyper som best ivaretar energieffektivitet, støydemping og bokomfort. Styret skal på et senere tidspunkt fremlegge innhentede tilbud

og sin innstilling for årsmøtet, som tar den endelige beslutningen om gjennomføring og finansiering. Det anbefales videre at styret ser på vindusbytte i samtidighet med andre energieffektiviserende tiltak som kan øke sannsynlighet for gjennomslag for ENOVA støtte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Thomas Jahr (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Thomas Jahr

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Barker (57 stemmer)
Trym Vamråk (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Barker
Trym Vamråk

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Prytz (54 stemmer)
Anderas Vibeto (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Prytz
Anderas Vibeto

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:
Per Thomas Jahr (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Thomas Jahr

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Ole Rian (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Ole Rian

9. Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Som valgkomite velges Hans Ole Rian

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

for Storo borettslag org nr 948 546 051

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

2-3 Garasje- og parkeringsplasser

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den

tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av 4 andre medlemmer, med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
STORO BORETTSLAG

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

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

VEIER, PLENER OG BEPLANTNINGER

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

PARKERING

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

TRAPPEOPPGANG, KJELLER, SPORTSROM OG LOFT

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

HÅNDTERING AV AVFALL

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

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

VASKING AV TRAPPER OG OPPGANGER

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

VASKING AV LOFT

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

VASKERI OG BANKEPLASSER

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

LUFTING OG MARKISER

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

RO OG ORDEN

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

DYREHOLD

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

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

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

RADIO OG TV

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

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

GRILL

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

LEKEPLASS OG GRILLPLASS

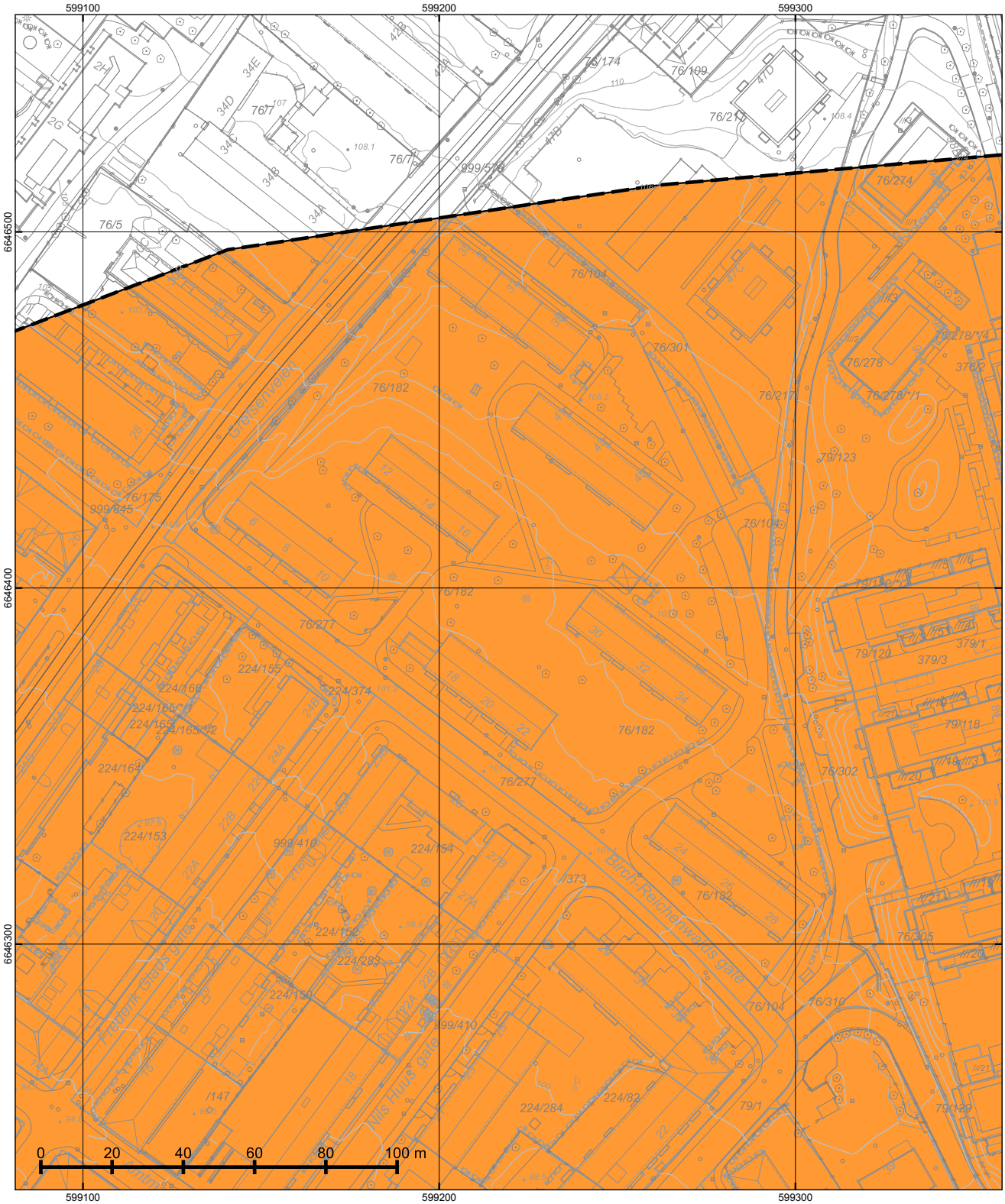
Det skal være ro på lekeplassen og grillplassen etter kl. 21. Grillen må slukkes på forsvarlig måte, og grillplassen må ryddes etter bruk.

FREMLEIE OG INNFLYTTING

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

VAKTMESTEREN

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

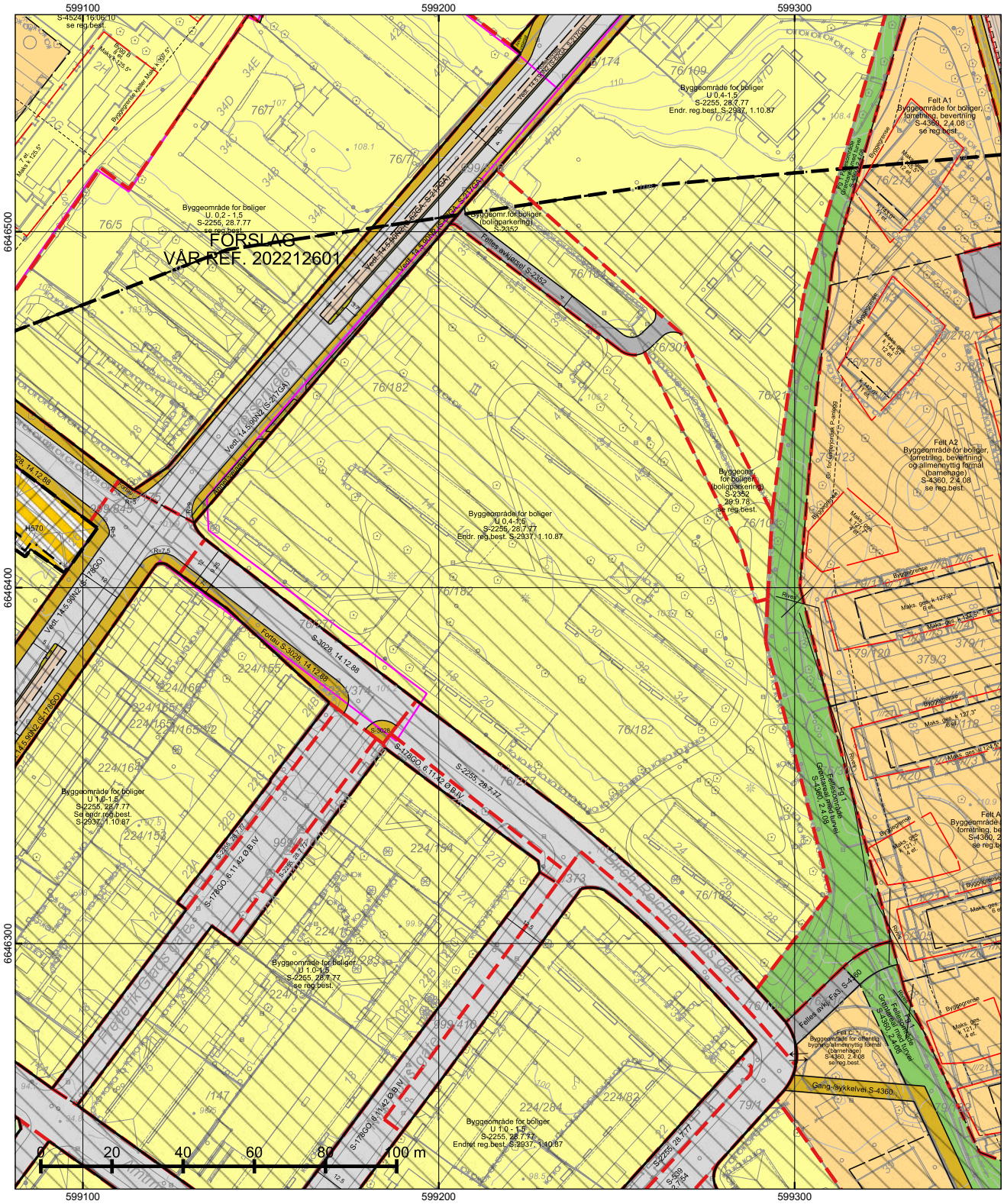
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158044/ 86533053
Deres ref.:
Adresse: Birch-Reichenwalds gate 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/182

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158044/ 86533053

Deres ref.:

Adresse: Birch-Reichenwalds gate 14

Kommentar:

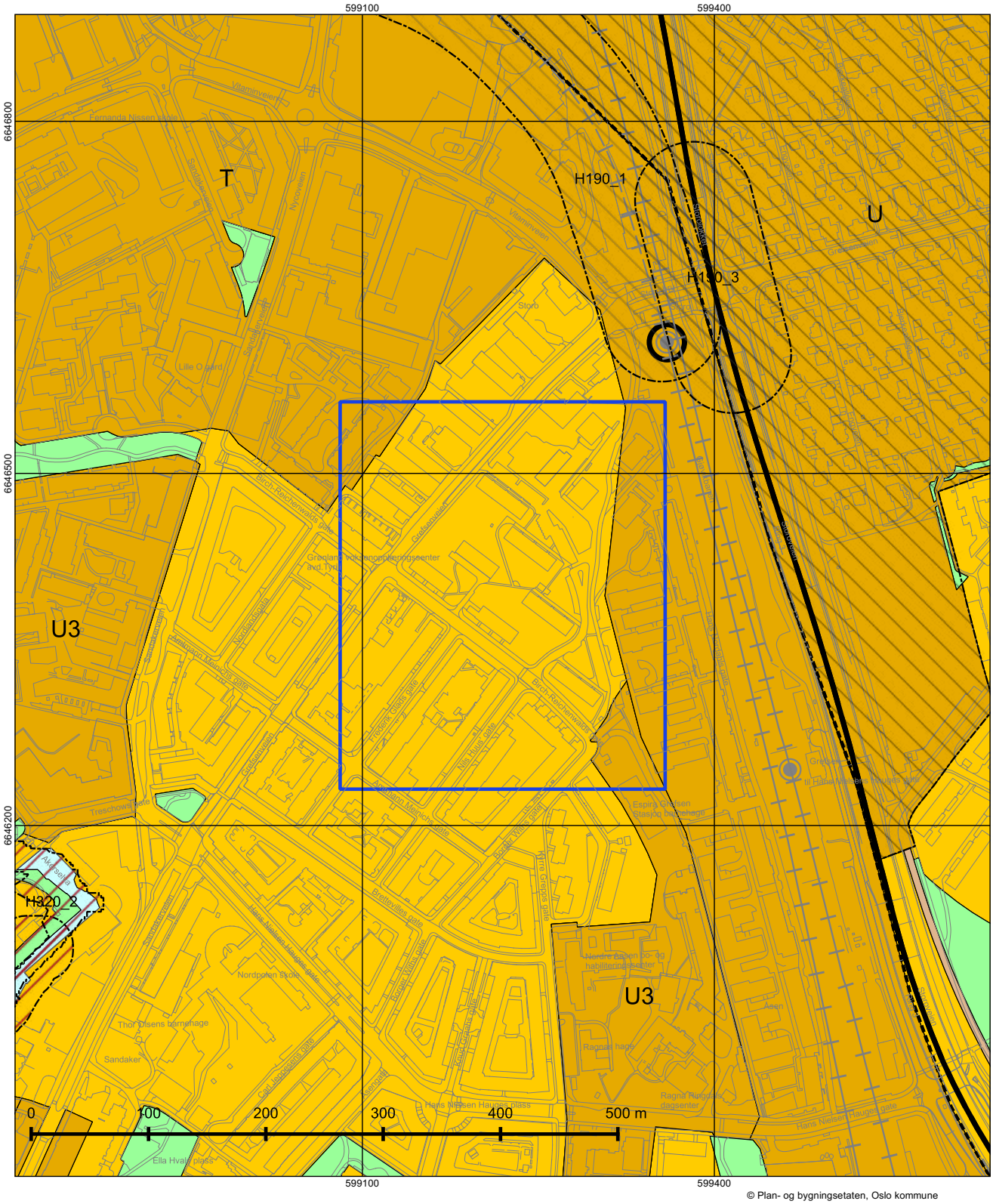
Gnr/Bnr: 76/182

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158044/86533053
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-2352

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.76, bnr.104, Grefsenveien 35 - 45, Storo, som reguleres til byggeområde for boliger (boligparkering) og felles avkjørsel, Oslo kommune.

Vedtaksdato: 29.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801411
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 76, BNR. 104, GREFSENVEIEN 35 - 45, STORO, SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (BOLIGPARKERING) OG FELLES AVKJØRSEL.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger (fellesareal til parkering) for tilstøtende borettslag i syd (Storo Borettslag).

§ 3. Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene gnr.76, bnr.182 og gnr.76, bnr.217.

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

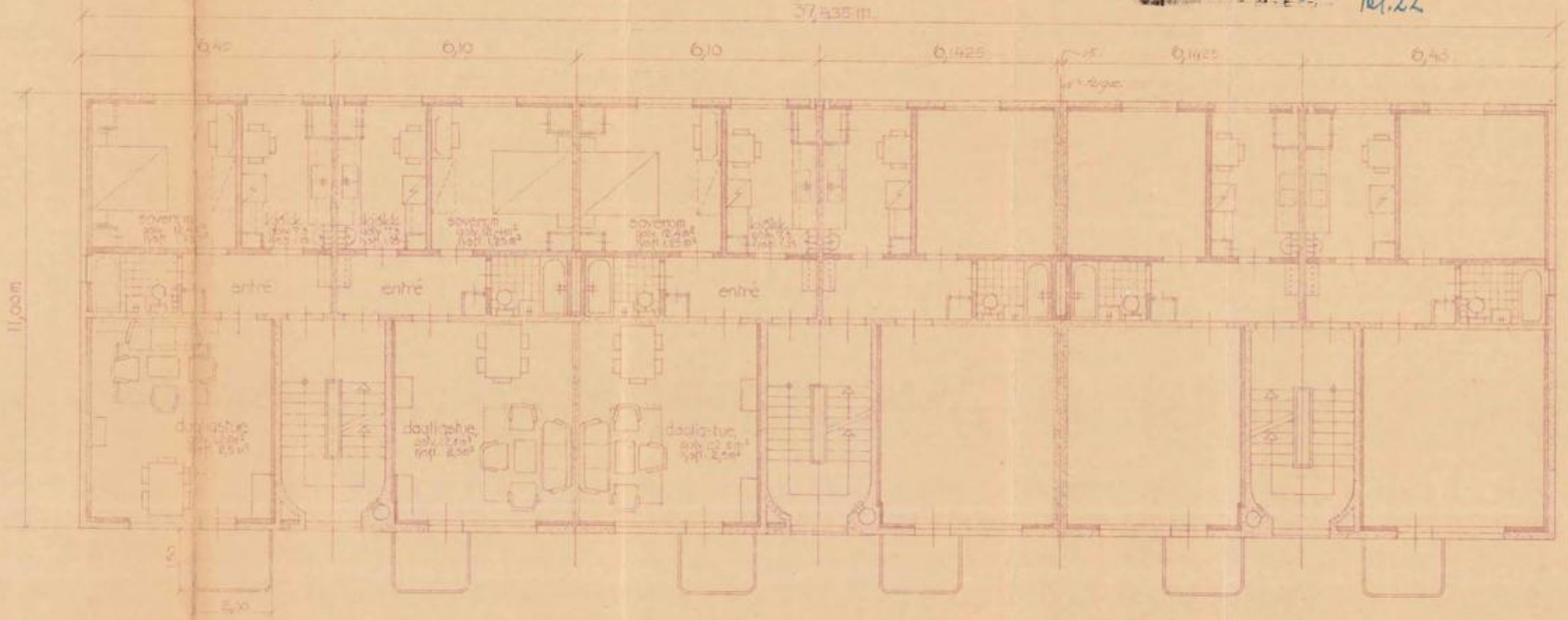
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Blokk 22

2 værelser og kjøkken.



AKER BYGNINGSKONTOR
13770 -2 DEC. -4
8 76 104
8 75 Bl.22

2ren, 3dje, 4de etasje,

A.B.B.L.

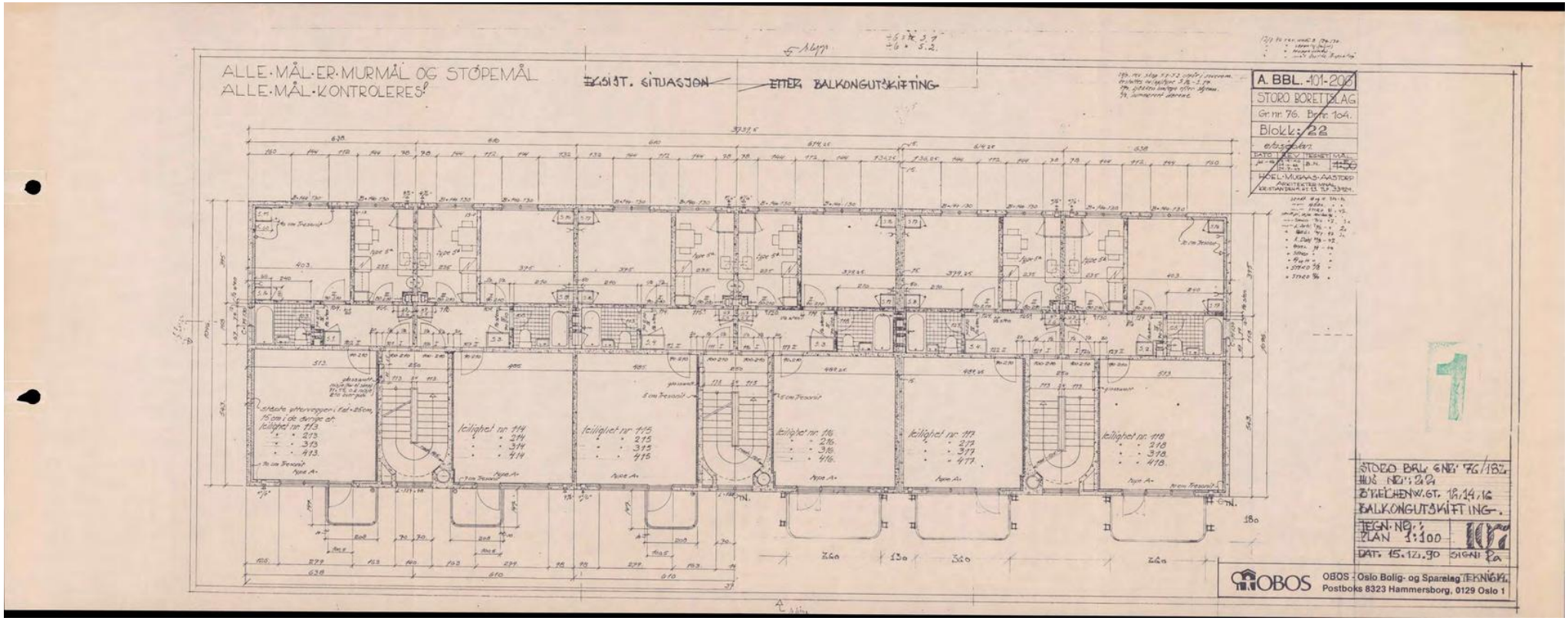
Forslag til boligblokk på Storo.

Mål. 1:100. (på gnr:76, bnr:104) Oslo i april 1946.

Helge Hoel – Normann Mugaas – Kjell Aastorp

arkitekter M.N.A.L.

rettet 9-10-1946.


ALLE·MÅL·ER·MURMÅL OG STØPEMÅL
ALLE·MÅL·KONTROLERES!
EKSIST. SITUASJON
ETTER BALKONGUTSKIFTING
A. BBL. 101-206
STORO BORETTSLAG
Gr.nr. 76. Bnr. 104.
Blokk: 22
HOEL·MUGAAS·AASTORP
STORO BRL GNR: 76/182
HUS NR: 22
BYGNINGSNR.GT. 18/14/16
BALKONGUTSKIFTING.
TEGN.NR.:
PLAN 1:100
DAT. 15.12.90
SIGN: EA
OBOS
OBOS - Oslo Bolig- og Sparelag TEKNISK
Postboks 8323 Hammersborg, 0129 Oslo 1

Oslo
~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 903/1946.

Ferdigattest.

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

under 17/4-1946. *anmeldte byggearbeide*

——Våningshus——

på gårds nr. 76 *bruks nr.* av 104 blokk 22.

tomt nr. xx Storo.

tilhørende Oslo Bolig og Sparelag.

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

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 2/6-1951.

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

Feiermesteren, den 12/8-1946.

Oslo, ~~xx~~ *bygningskontroll* 24. november 1951.

Sverre Hurum.

Bygningssjef.

Thor Björnseth.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Storo Borettslag
Hammersborg Torg 1

0179 OSLO

Slipsager, Gunnar
Schweigaardsgate 16

0191 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910100301	92/314702	Jan O. Davidsen	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

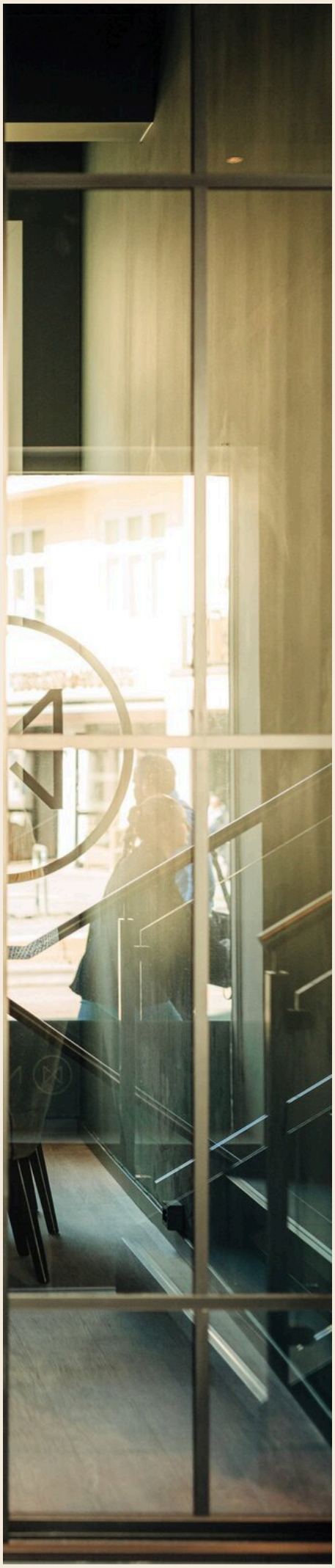
Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0336/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Birch-Reichenwalds gate 14 0483 OSLO
Matrikkel: Gnr 76, bnr 182 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

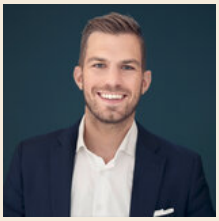
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Paal Henning Molvær Jørgensen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
p.jorgensen@nordvikbolig.no
975 81 254

Sander O. Berntsen

Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Nordvik Nydalen
s.berntsen@nordvikbolig.no
480 79 642

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: