EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260297
Addresse	Grefsenveien 35		
Postnr.	0485	Sted	OSLO
Selgers navn	Mikkel Stensrud		
Selgers navn	Oda Sæter Brohjem		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 7 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

.

Polise/avtalenr.:

.

Våtrom

Initialer selger:
M S
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering 2021-2022. Utført av forrige eier. Arbeidet ble utført av Mellem og Martinsen AS. Dokumentasjon på utført arbeid ligger i boligmappa.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på utført arbeid ligger i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt toppmembran og bestått tetthetskontroll. Rørlegger har montert nytt gulvsluk.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rørlegger har montert nytt gulvsluk.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mellem og Martinsen AS har utført totalrenovering av bad på bestilling fra forrige eier. Dokumentasjon på utført eier ligger i boligmappa.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på utført arbeid ligger i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

På bestilling fra forrige eier. Dokumentasjon på utført arbeid ligger i boligmappa.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på utført arbeid ligger i boligmappa.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av forrige eier i 2022. Arbeid utført av Robust elektro, og dokumentasjon på utført arbeid ligger i boligmappa.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på utført arbeid ligger i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Gulbrandsen og Olim AS 21.mai 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.05.2026

Signert av *Mikkel Stensrud*

Signert av *Oda Sæter Brohjem*

Initialer selger:
M S
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Grefsenveien 35, 0485 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1948 | BRA-i: 87 m²

Norske Boligrapporter NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 15.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (5)

Vinduer
Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Avtrekk (Bad - 1. etasje)
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje)
Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper knyttet til sisternen, synlig drenspalte eller annen dokumentasjon som tilsier at sisternen er lekkasjesikret. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

Vannledninger
Det er ikke registert at drensrøret er ført til rom med sluk. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

Ventilasjon
Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri. Avtrekket i toalettrom og bad skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1986, 1996 og 2016.
Opplyst av selger: De fleste vinduer (8) er byttet 1986. 4 vinduer (soverom 1 og 2) er fra 2016.

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren har isolerglass, produsert i 2016.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Sørvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5,5 m².

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.



Bærende stolper under overliggende balkong har noe avflasset maling. Malingen fungerer som beskyttelse for rustdannelser, og når denne flasser er metallet mer utsatt for rust som kan bryte ned materialet. Vedlikehold med ny maling bør derfor påregnes.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022/2023.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm. Vurderingen forutsetter at membranen er brettet opp i høyde med topp flis, uten at dette kan bekreftes visuelt.
Fallforhold er målt med laser og funnet ok.

Det er montert en stikkontakt i våtsonen over servanten. Vurderingen forutsetter at overgangen mellom tettesjikt og stikkontakt i våtsonen er fagmessig utført og tett, uten at dette kan bekreftes visuelt. Det er også en dør innenfor våtsonen i rommet. Vannsprut vurderes likevel som begrenset, da dusjsonen har dusjdører, men det bemerkes at dører generelt er mer utsatt for fuktskader når de ligger innenfor våtsoner.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Synlig membran, klemt i klemringen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og dusj på gulv.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon. Luftehull i dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper knyttet til sisternen, synlig drenspalte eller annen dokumentasjon som tilsier at sisternen er lekkasjesikret.
  Konsekvens: Dette betyr at det er ukjent om sisternen er lekkasjesikret, og som etter NS3600 gir TG 2. Etter dagens krav skal installasjoner som ikke har sikker avledning til sluk ha løsning som stanser vanntilførselen ved lekkasje. Hvis en sisterne ikke er lekkasjesikret, kan lekkasjevann bli stående over tid, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader.
- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert på hovedinntaket, med sensor under kjøkkenvasken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Fordelerskap i toalettrommet.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registert at drensrøret er ført til rom med sluk.
  Konsekvens: Et slikt rør skal lede eventuelt lekkasjevann trygt videre til sluk, slik at vannet blir synlig og ikke gjør skade. Når drenering mangler, kan en lekkasje i skapet føre til at vann blir stående eller trekker ut i vegg og gulv. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere drensrør slik at skapet får tilfredsstillende lekkasjesikring, eller eventuelt koble til en fuktsensor i fordelerskapet tilknyttet automatisk lekkasjestopper.

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
  Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

- Avtrekket i toalettrom og bad skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter, produsert i 2022.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremlagt el-kontroll utført den 21.05.26 av Guldbransen Olimb AS. Det henvises til denne for nærmere informasjon om anleggets tilstand, utførte kontrollpunkter og eventuelle avvik.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet vurdering av anlegget i tråd med forskriftens krav, da det ikke foreligger tilsyn fra det lokale el-tilsynet de siste fem årene. Vurderingen er ikke en faglig el-kontroll, og undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. For faglig vurdering av anleggets tilstand vises det til fremlagt el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2022**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Inst leilighet. Rehab med unntak av bad og wc.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

Årsaken er at det er fremlagt el-kontroll utført den 21.05.26. Det henvises til denne for nærmere informasjon om utførte kontrollpunkter, observasjoner og eventuelle avvik.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
101 m²	**87 m²**	**14 m²**	**-**	**6 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1948)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	6 m²	-	**6 m²**	-
1. etasje	87 m²	-	-	**87 m²**	6 m²
Loft	-	8 m²	-	**8 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**87 m²**	**14 m²**	**-**	**101 m²**	**6 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Bad, Tre soverom, Toalettrom, Bod, Stue, Kjøkken, Gang, Entré
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 11 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.
Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling.

Oppvarmingssystem

Opplyst under befaringen: Gulvvarme med varmefolie i stue, kjøkken og gang. Varmekabler på toalettrommet og badet. Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,44 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til noe skjevheter og ujevnheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt. Skyllekum i plastkompositt.
Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap (AEG), oppvaskmaskin (Bauknecht),
induksjonstopp med integrert, nedfalt kullfilterventilator (Electrolux), stekeovn (Siemens), micro (Siemens), vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2022	Arbeider utført av tidligere eier, som innebærer montering av ny kjøkkeninnredning, oppussing av bad og toalett rom, samt nye overflater på gulv. Kommentar: Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid knyttet til elektrisk anlegg (se punkt om elektrisk anlegg), samt fakturaer fra rørlegger knyttet til oppussing av bad, kjøkken og opplegg for vaskemaskin.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Grefsenveien 35, 0485 Oslo**
Matrikkel: **301-76/182/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **1**
Eier adkomstdokumenter: **Mikkel Stensrud og Oda Sæter Brohjem**

Hjemmelshaver: **STORO BORETTSLAG**

Kunde: **Mikkel Stensrud**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **15.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Daniel Snare (Sakkyndig), Mikkel Stensrud (Kunde)**

Rapportdato: **23.05.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no
Tlf: 40343533

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

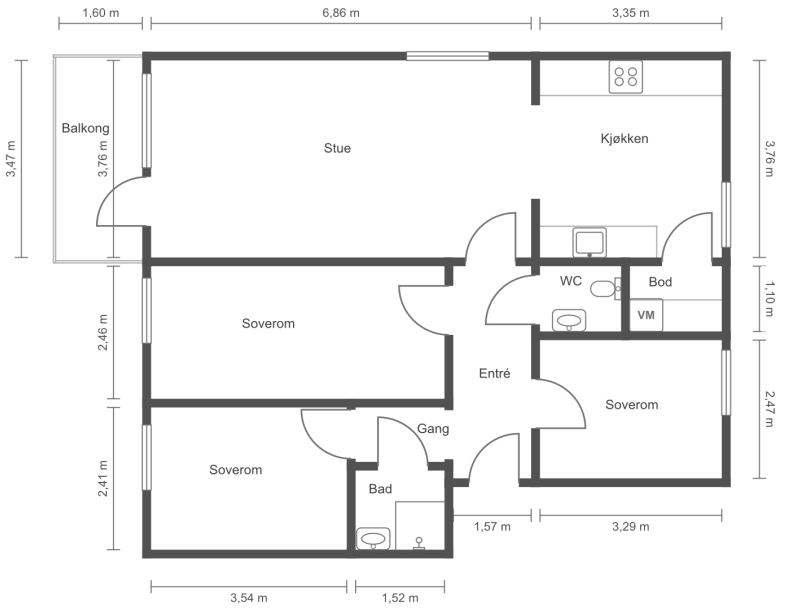
Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

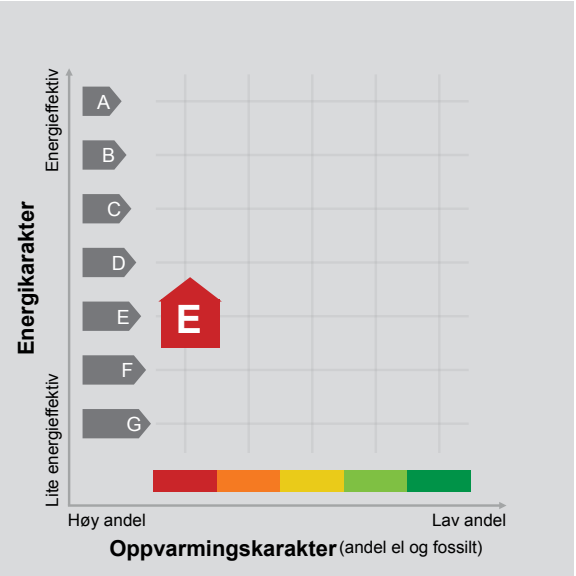
Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Storo Borettslag-101-137
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80194846
Merkenummer	Energiattest-2025-199475
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:	87
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-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Birch-Reichenwalds gate 24	80194846	H0102	0	0	36
Grefsenveien 35	80194862	H0102	0	0	1

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	65 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	203 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	10,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,8 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	103,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	16,9 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	170,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 194 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	191,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 878 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	191,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 194 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	16 194 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 194 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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.

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.

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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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 rentefølsomt 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.

BESKYTTET

- 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.

BESKYTTET

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

Sameiet/Borettslag:
Storo Borettslag

Dokument nummer:
1119-10-01

Prosjektnummer:
1119-10

Beskrivelse:
Kartleggingsrapport

Rev:	Dato:	Utført av:	Kontrollert av:
01	19.08.2024	Magnus Riiber Denstad	Odd Lefstad

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

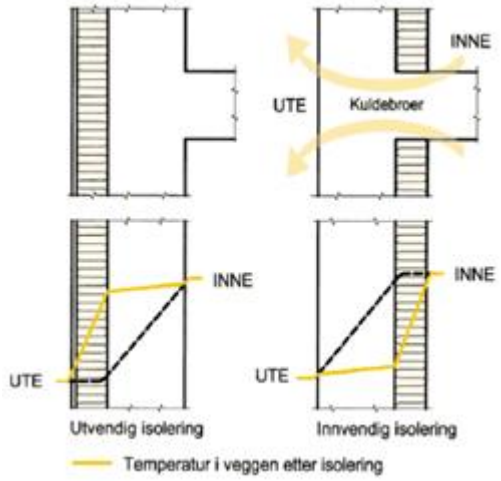
PPM Prosjekt er engasjert av Storo borettslag til å utføre en energikartlegging av borettslagets boligmasse. Denne rapporten har som formål å synliggjøre dagens beregnet levert energi og hvor mye energi sameiet kan spare på nevnte tiltak.

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

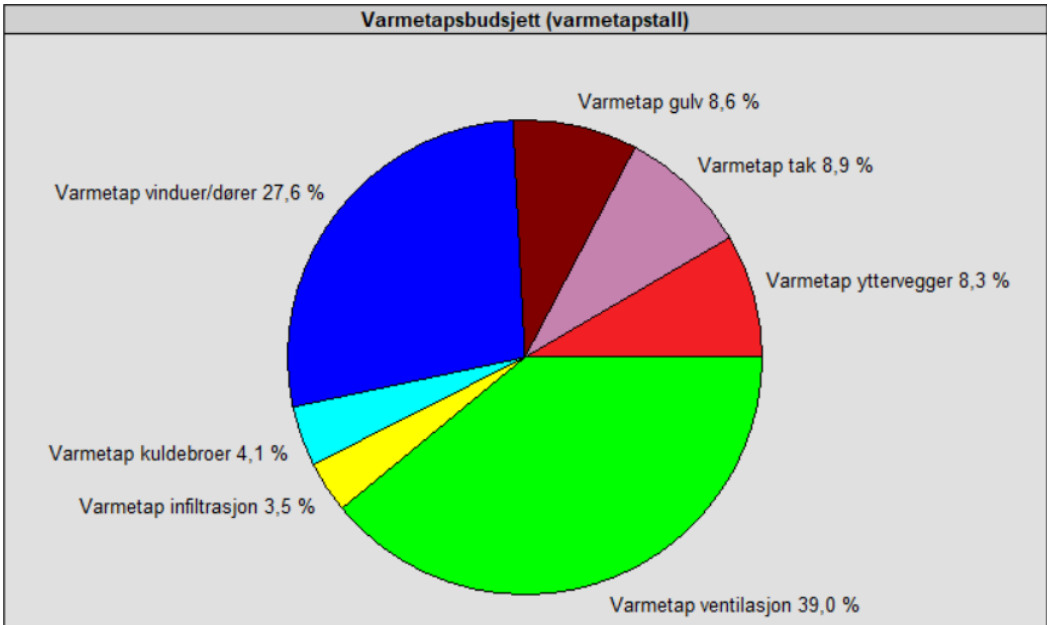
Beregnet levert energi ved dagens tilstand er 2 235 985 kWh som tilsvarer 165,4 kWh/m².

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.

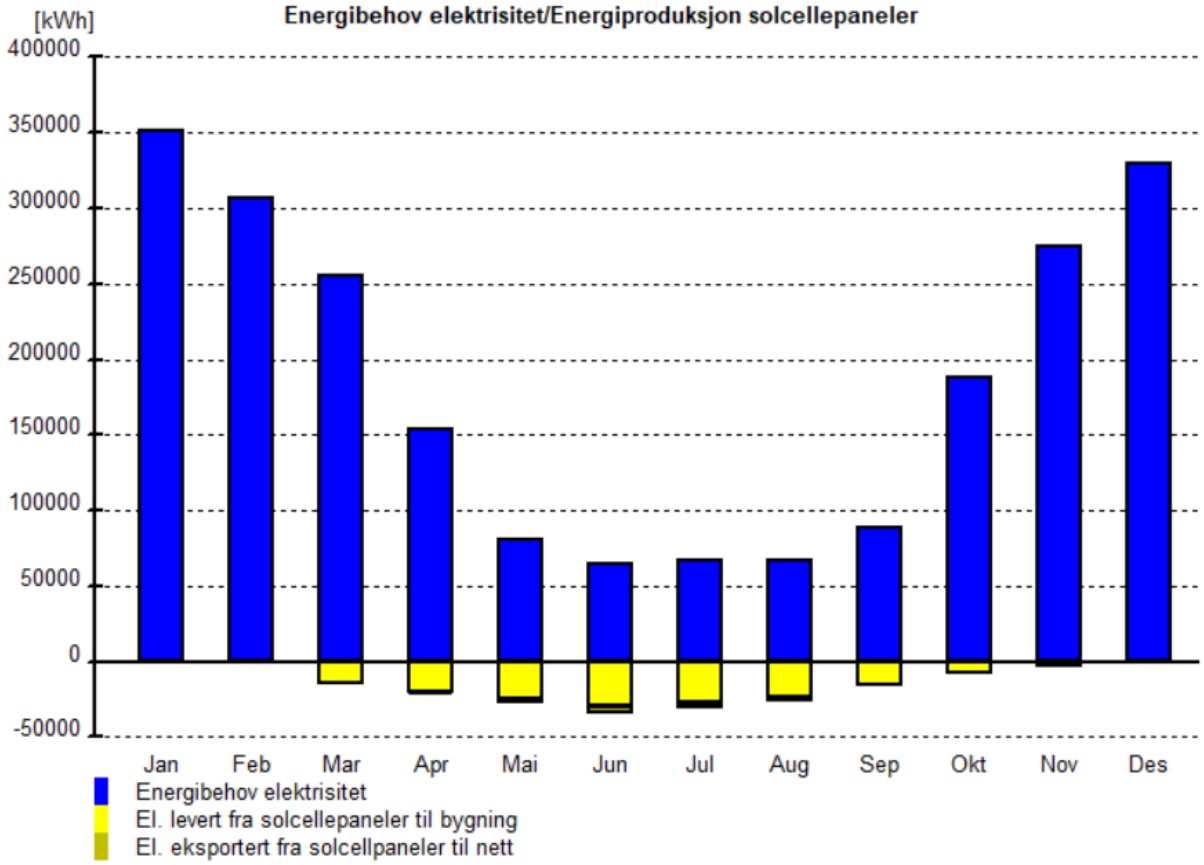
Beregnet produsert strøm er 194 608 kWh hvorav 177 124 kWh går til bygningene. Det anbefales å engasjere 3. parts forhandler på solceller slik at de kan beskrive et tilbud som passer deres borettslag. **Ved utføring av dette tiltaket reduserer man beregnet levert energi med 194609 kWh, som tilsvarer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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.05.26 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.26
Selskapsnummer: 101 **Selskapsnavn:** STORO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rune Morten Havgar og Thøger Johan Bjørsvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter for å tillate kameraovervåkning av fellesarealer

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.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Utskifting av vinduer og balkongdører i Storo borettslag

Hvilket forslag stemmer du for?

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

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

Sak 8 Plant busker langs gjerde

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ 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

☐ 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.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Øke husleie for vedlikeholdsplan

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ 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.

☐ 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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Smale å plasser i borettslaget

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.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Stikkontakt i kjellerboden

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ 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

☐ 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

Borettslaget publiserer egen berrdskapsplan.

☐ For

☐ Mot

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

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Asfaltere litt større motorsykkelparkering ved vaktmester verksted.

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

Sak 16 Male oppgangene.

Hvilket forslag stemmer du for?

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

☐ 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)

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ 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.

☐ 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

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Per Thomas Jahr

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Grethe Marie Johansen
- [ ] Lise Skogrand Bø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Andreas Nordby Vibeto
- [ ] Øystein Prytz

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- [ ] Hans Ole Rian

Sak 19 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Per Thomas Jahr

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Lise Skogrand Bø

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

	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

BESKYTTET

	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.

BESKYTTET

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**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.25
Selskapsnummer: 101 **Selskapsnavn:** STORO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Øystein Prytz er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marius Kristad og Morten Ludvigsen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innhenting av tilbud på vidusutskifting

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.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Per Thomas Jahr

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Martin Barker

☐ Trym Vamråk

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anderas Vibeto

☐ Øystein Prytz

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Per Thomas Jahr

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Hans Ole Rian

Sak 9 Valg av valgkomite

Som valgkomite velges Hans Ole Rian

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 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%)**

Nabolagsprofil

Grefsenveien 35 - Nabolaget Åsen - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Storo T-bane, buss, trikk	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	7 min 0.5 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	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

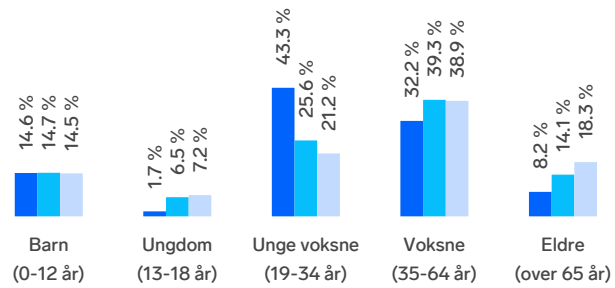
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 ... 150 barn	4 min 0.4 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Storo	2 min
Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

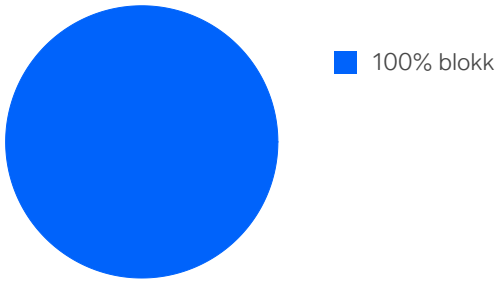
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Nordre Åsen kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	11 min 0.9 km
Haarklous plass Fotball m.m	12 min 0.9 km
Fitness24Seven Storo	1 min
Sandaker Treningssenter	4 min

Boligmasse



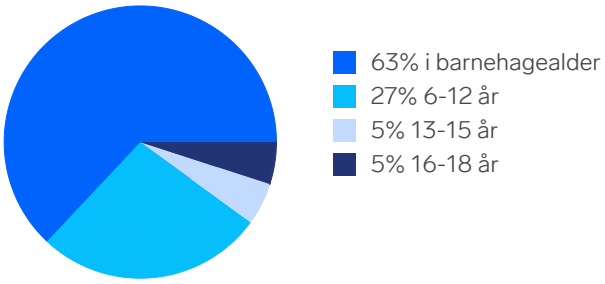
«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

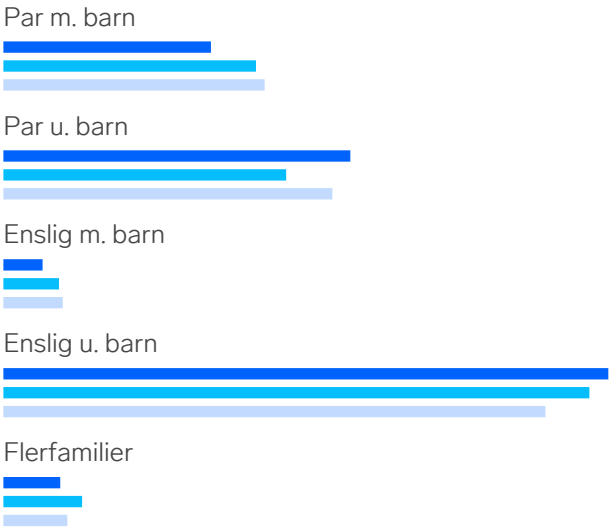
Varer/Tjenester

Storo Storsenter	7 min
Apotek 1 Lillo	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



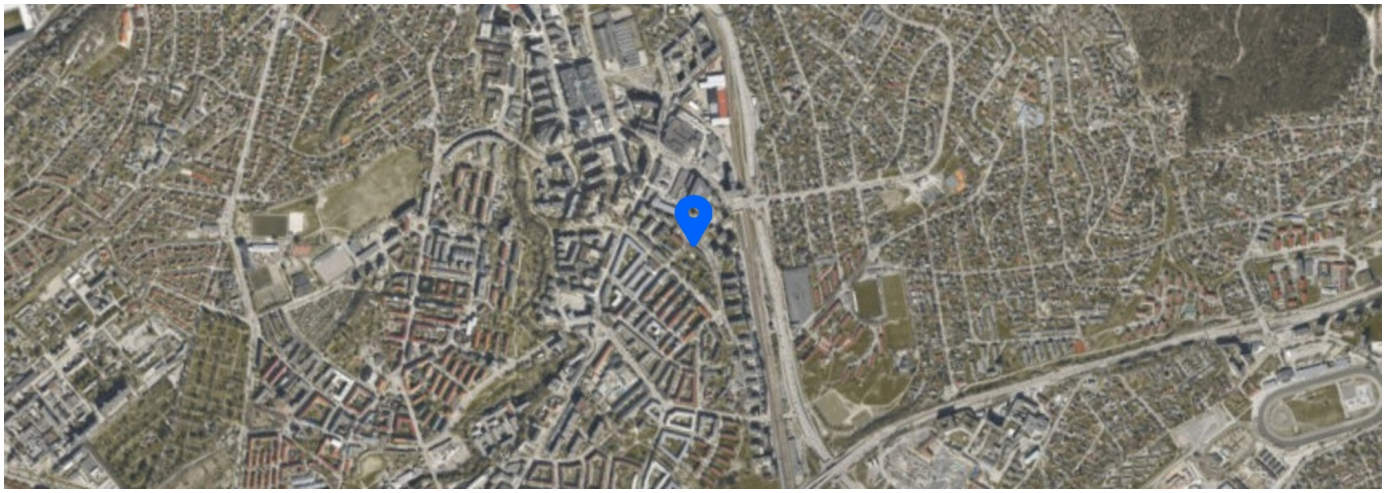
Familiesammensetning

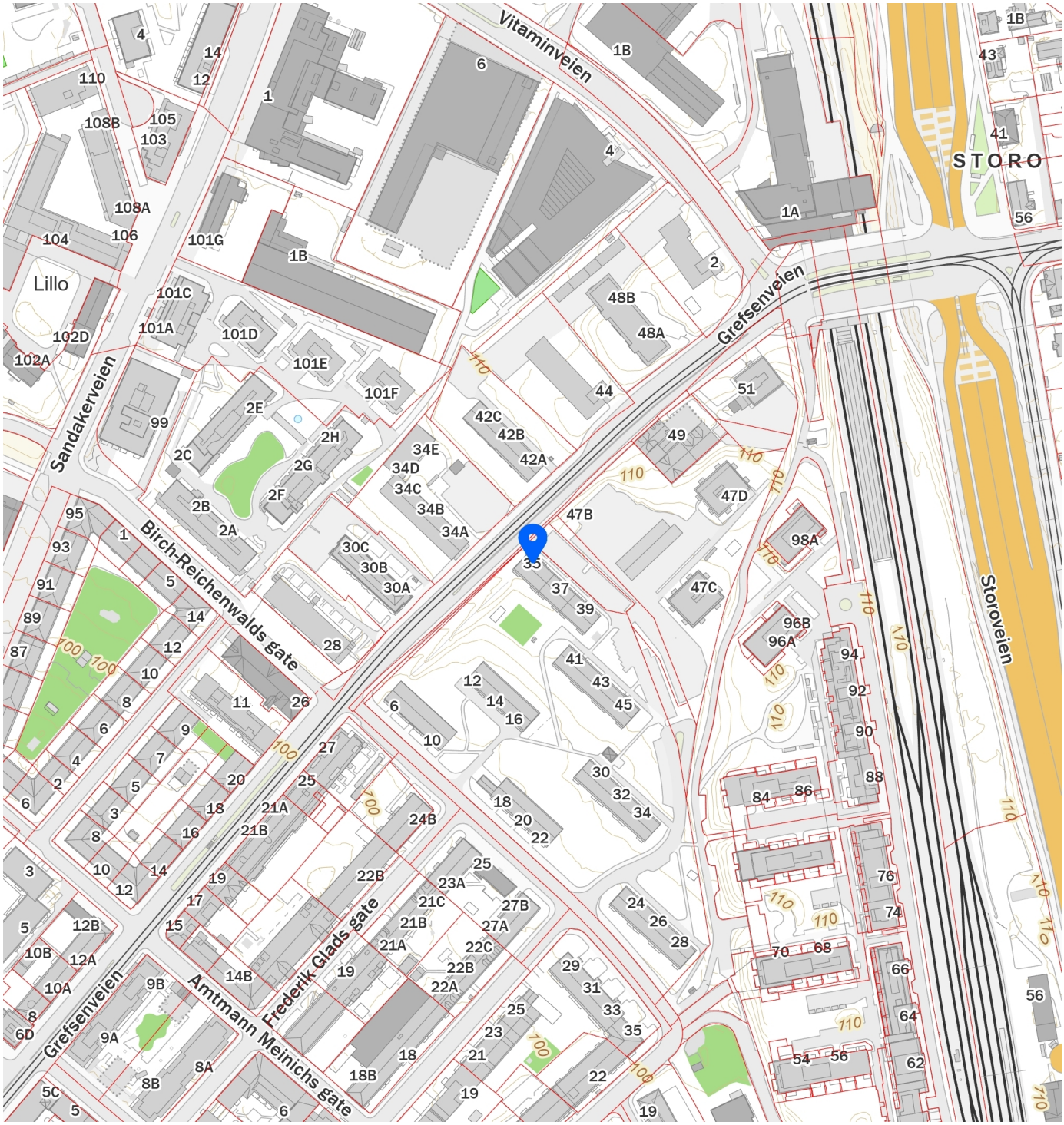


Sivilstand

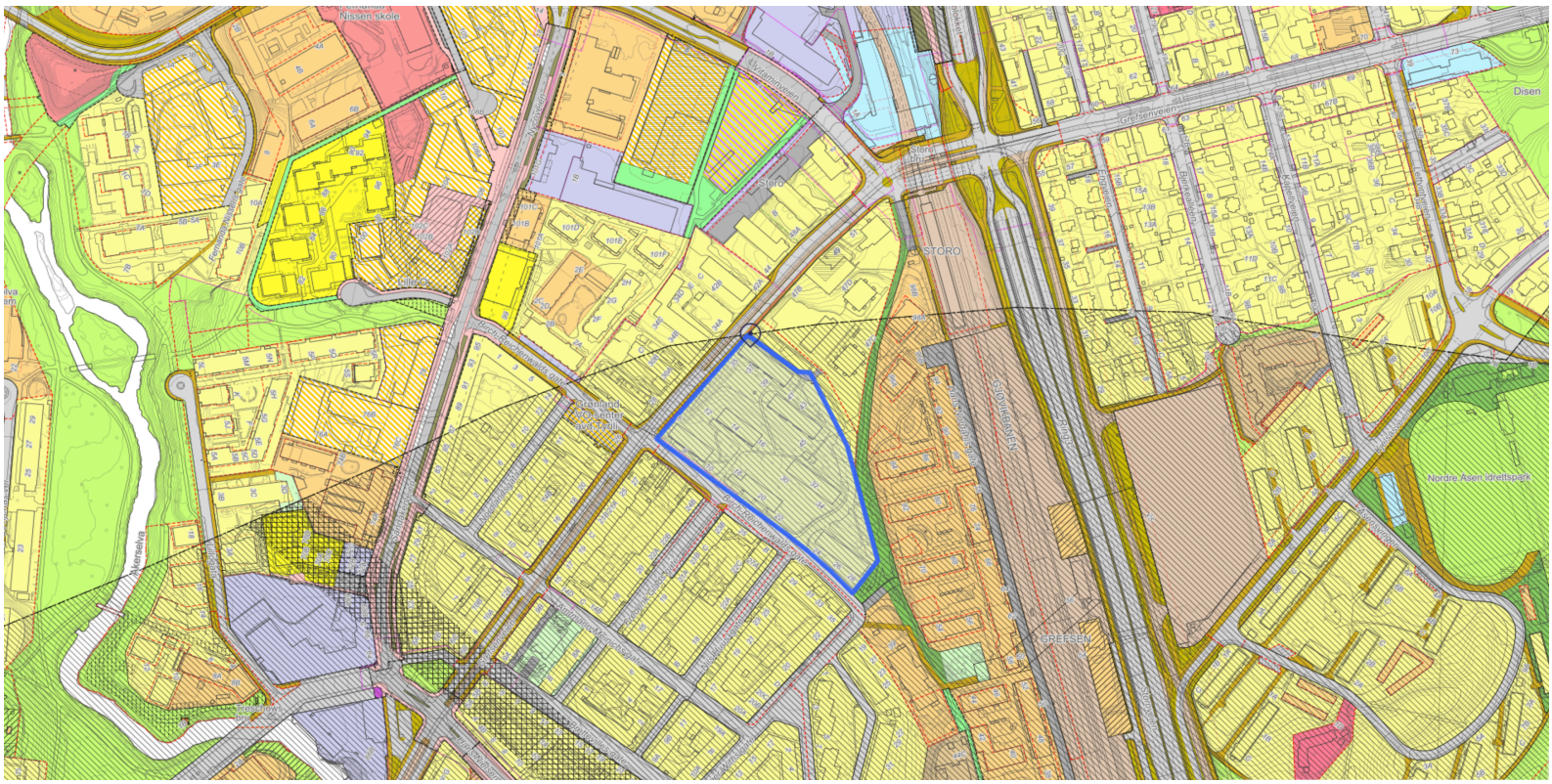
		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





FINN 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


Nissen skole
Kvernhusveien
Storo
STORO
Grefsenveien
Disen
Trondheimsveien
Kjelsåsveien
Ullevål
Ullevål stadion
Strømsveien
Strømsveien stasjon
GRØNLANDSBANEN
Nordre Åsen idrettspark
GRØNLAND
Akerselva
Storgata
Fredensborg

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, 20183, 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

Oslo

V140590N2

Grefsenveien-Trikketrase mellom Storo bru og H. N. Hauges gate.

V140590N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.05.1990

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198950567

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-62GA, S-217GA, S-178GO, S-3028, S-455

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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