PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

BIRCH-REICHENWALDS GATE 12

Vedlegg

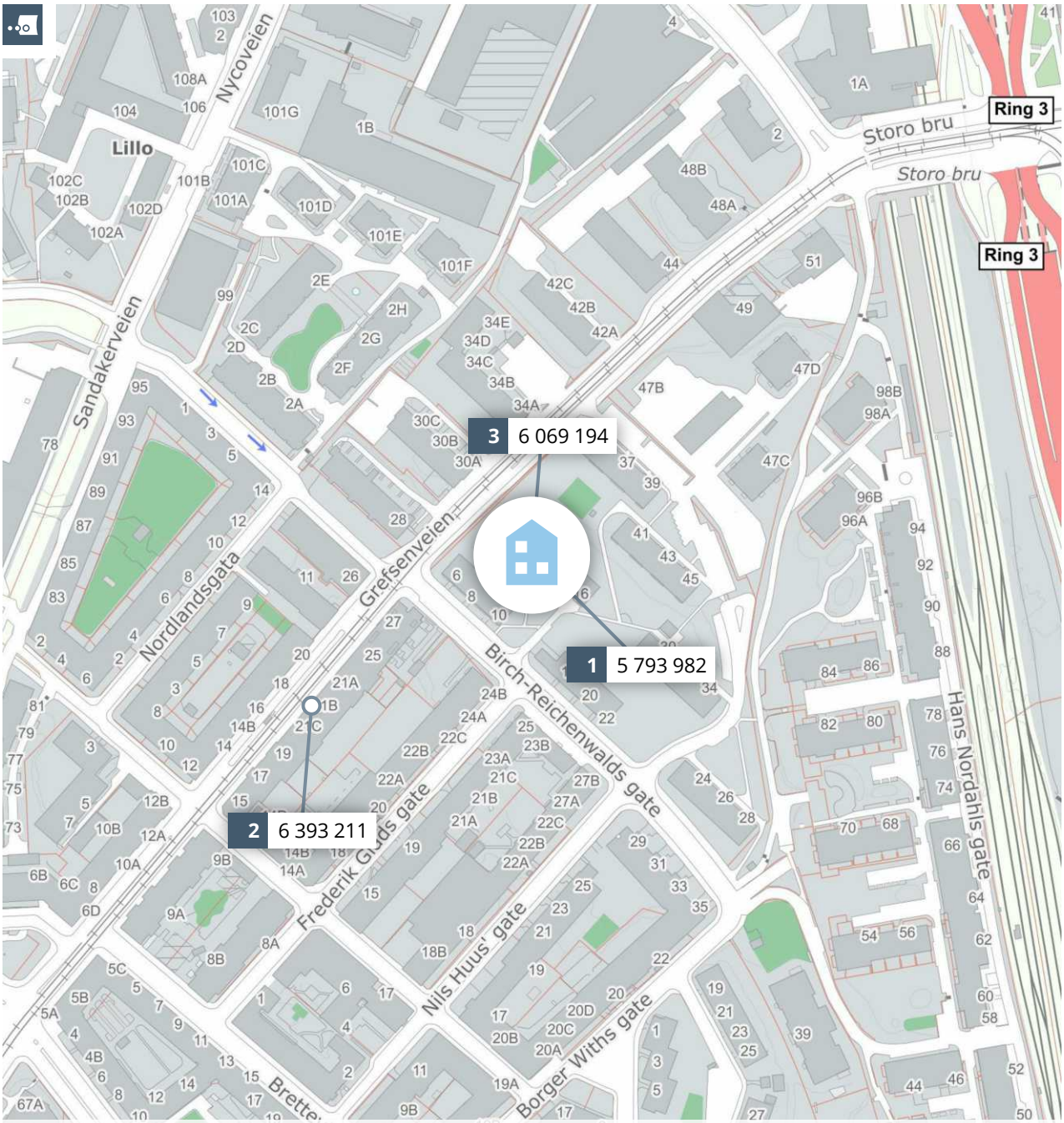
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

BIRCH-REICHENWALDS GATE 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 26.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Birch-Reichenwalds gate 12, 0483 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 76 BNR 182 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Åsen rode 10

Verdivurdert til

5 450 000

113 895	5 563 895	103 035
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	3 446
Formue	39 701
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Birch-Reichenwalds gate 14 55 m² 1948 3. etg 2 sov	19.06.2026	5 790 000	**5 675 000**	118 982	5 793 982	**105 345**
2 Grefsenveien 21 B 56 m² 1936 4. etg 2 sov	28.04.2026	5 690 000	**6 350 000**	43 211	6 393 211	**114 164**
3 Birch-Reichenwalds gate 12 54 m² 1951 2. etg 2 sov	30.04.2026	5 590 000	**5 950 000**	119 194	6 069 194	**112 392**

Privatmegleren og Henrik Sjuve ønsker velkommen til Birch-Reichenwalds gate 12!

Leiligheten har en flott beliggenhet, med enkel adkomst i høy 1. etasje og en herlig, sydvestvendt balkong mot nydelige grøntarealer og sol til sent på kveld. Innvendig finner du en god planløsning, lekker og lun enstavs laminat, herlige lyslinjer og en sosial sone med stue og moderne, og fullt utstyrt kjøkken.

Borettslaget er populært, med sin flotte beliggenhet - meget sentralt og samtidig omkranset av parkområder, et rikt utvalg av turmuligheter og et yrende byliv.

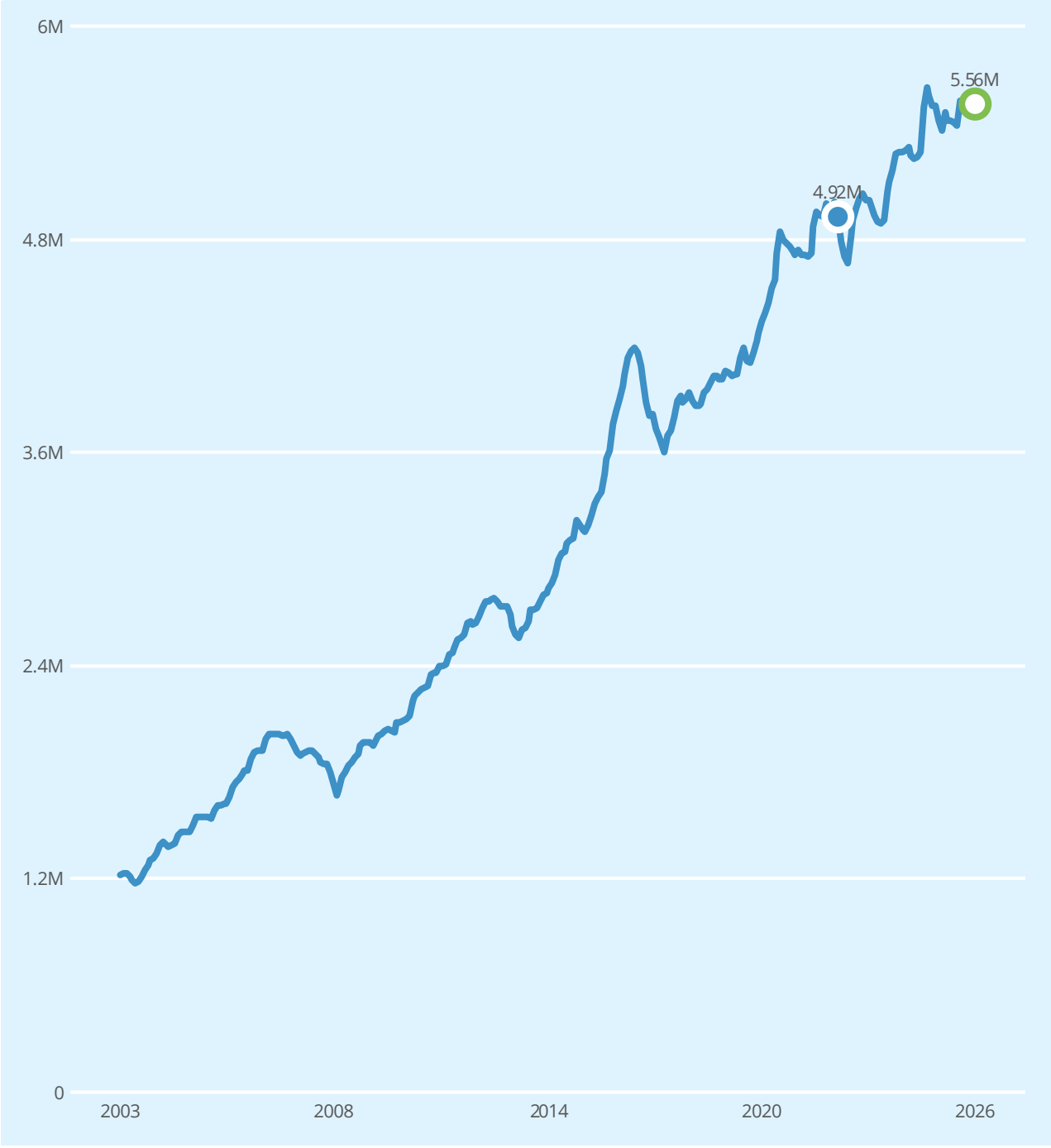
Det er rikelig med oppbevaringsmuligheter i en loftsbod (gulvareal på (....) kvm) og kjellerbod (...) kvm). Borettslaget har også parkeringsplasser og garasjeplasser til utleie (generelt kort ventetid, lader til garasjeplassene og flere av uteplassene).

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.09.2022	21.09.2022	01.11.2022	4 800 000	4 800 000	122 777	4 922 777

Leiligheter til salgs i Åsen rode 10 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 731 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Leiligheter solgt i Åsen rode 10 grunnkrets siste 3 mnd

44
leiligheter solgt

7.6M
7.5M
7 466 000 Salgspris i snitt
7 388 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.2M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager
for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 321 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
110 530 Åsen rode 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
103 035 Birch-Reichenwalds gate 12
Totalpris 5 563 895

Norsk takst

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Birch-Reichenwalds gate 12, 0483 OSLO
OSLO kommune
gnr. 76, bnr. 182
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3314 **Referansenummer:** KA1356

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1948. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Tidligere eier pusset opp hele leiligheten i 2022.

Andelsleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Trefliser på gulv. Tett rekkverksbrystning med rustfri håndløper. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

Boligblokk bygget i 1948. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og malt og kledd med trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte overflater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,54 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare foldedører av glass. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

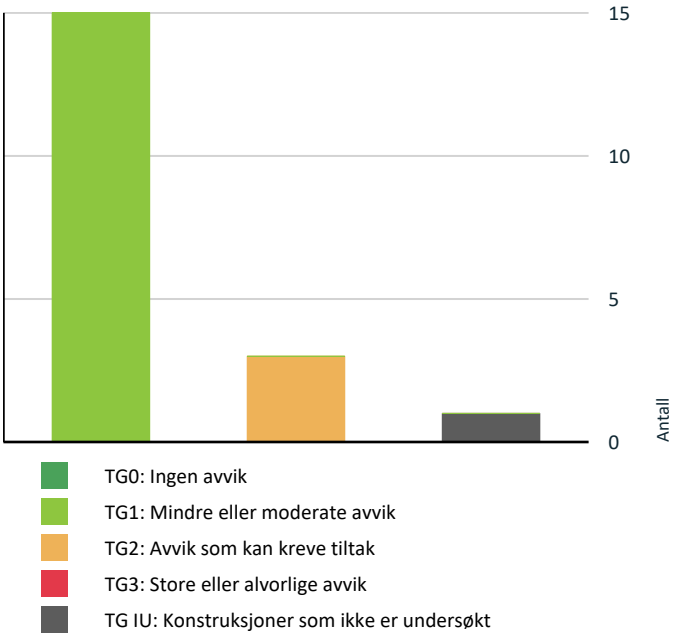
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1951

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Trefliser på gulv. Tett rekkverksbrystning med rustfri håndløper. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1948. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og malt og kledd med trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte overflater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,54 m

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare foldedører av glass. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare foldedører av glass. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

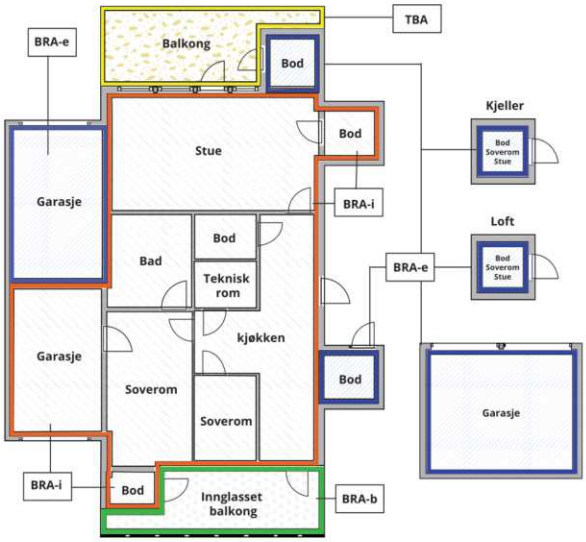
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		7		7		6	13
1. etasje	54			54	6		54
Kjeller		5		5			5
SUM	**54**	**12**			**6**	**6**	**72**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje	Entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 13 m².
- En kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Birch-Reichenwalds gate 12

Hjemmelshaver
Storo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
114/STORO BORETTSLAG	948546051	114	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Maren Bjugstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	39 701	*31.12.2025*	114 975	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	86197317			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KA1356

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260124
Addresse	Birch-Reichenwalds gate 12		
Postnr.	0483	Sted	OSLO
Selgers navn	Maren Bjugstad		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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:

Leiligheten ble totalrenovert av forrige eier. Det vises til dokumentasjon.

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:

Det er fremlagt bilder fra arbeidet. I tillegg er foreligger det dokumentasjon på det elektriske arbeidet. Alt er utført at Jesting Eiendomsservice AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg har ingen inngående kjennskap til det som ble gjort. Det vises til dokumentasjon.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg har ingen inngående kjennskap til det som ble gjort. Det vises til dokumentasjon.

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:

Jeg har ingen inngående kjennskap til det som ble gjort. Det vises til dokumentasjon.

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:

Det foreligger en rapport fra risikovurdering, elsikkerhetsdokumentasjon, samt bilder fra renoveringen.

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:

I forbindelse med flytting av kjøkken til stue ble montert/ført nye vannrør fra badet til nytt kjøkken i stue. Dette ble gjort av forrige eier.

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:

Det er fremlagt bilder av renoveringen.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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:

Jeg har ingen inngående kjennskap til det som ble gjort. Det vises til dokumentasjon.

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:

Det er fremlagt bilder og en rapport.

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?:

Henrik Ronau for Jesting Eiendomsservice AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Se dokumentasjon.

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

Hvilke endringer er gjort?:

Leiligheten er totalrenovert av forrige eier. Dette ble gjort i 2022.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

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

Dato 23.06.2026

Signert av *Maren Bjugstad*

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260124 . Vår ref.: 0101-1-114 Dato: 17.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storo Borettslag
Organisasjonsnr:	948546051
Andelseier:	Bjugstad, Maren
Medeier:	
Leilighetsnummer:	114
Adresse:	Birch-Reichenwalds Gate 12, 0483 OSLO
Andelsnummer:	14
Gnr.	76
Bnr.	182

Borettsinnskudd: Kr. 2 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207791938
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	25 564 950,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 445,44,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	158,00	
Felleskostnader	3 287,44	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	474,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 437,-
Annen formue:	39 701,-
Gjeld:	114 975,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207791938
Restsaldo:	113 895,50
Kapitalkostnader:	724,30
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 895,50,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre

vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 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. Med appsignering vil en søknad for utvidet parkering kunne godkjennes elektronisk av styret. Lettere o g 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

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.

OBOS Banken

Oversikt over tilbud på utskifting av vinduer Storo borettslag

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

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

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

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

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

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

PPM
Prosjekt

Kartleggingsrapport

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

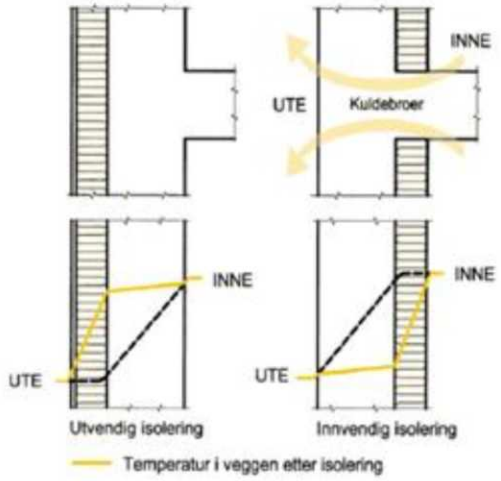
PPM Prosjekt er engasjert av Storo borettslag til å utføre en energikartlegging av borettslagets boligmasse. Denne rapporten har som formål å synliggjøre dagens beregnet levert energi og hvor mye energi sameiet kan spare på nevnte tiltak.

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

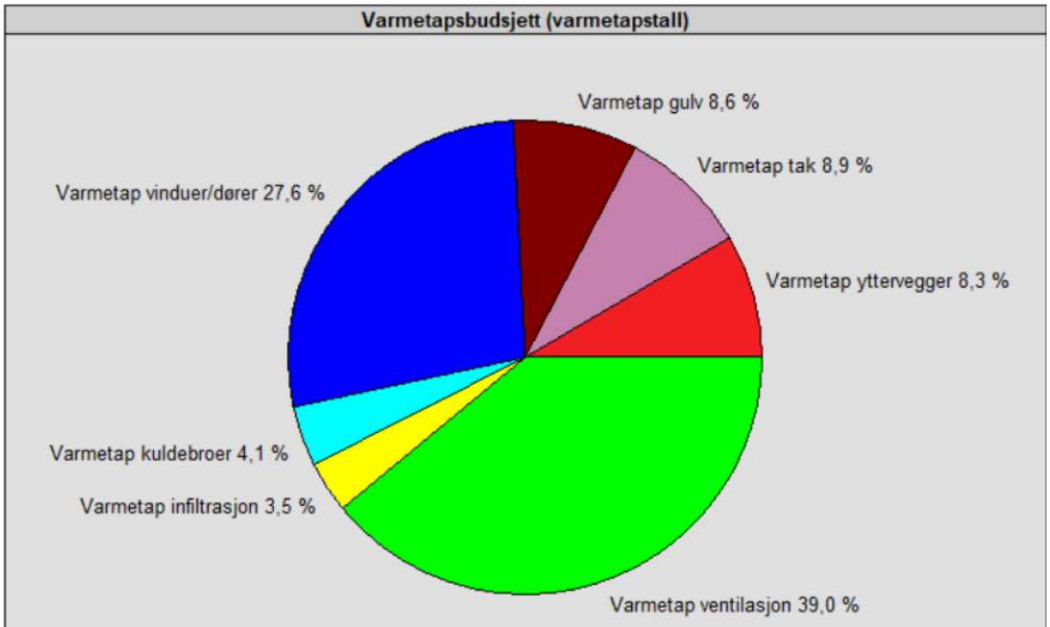
Beregnet levert energi ved dagens tilstand er 2 235 985 kWh som tilsvarer 165,4 kWh/m².

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



Varmetapstall yttervegger	0,10 W/m²K
Varmetapstall tak	0,11 W/m²K
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,11 W/m²K
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,34 W/m²K
Varmetapstall kuldebroer	0,05 W/m²K
Varmetapstall infiltrasjon	0,04 W/m²K
Varmetapstall ventilasjon	0,48 W/m²K
Totalt varmetapstall	1,22 W/m²K

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 ytteregger [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 ytteregger [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.

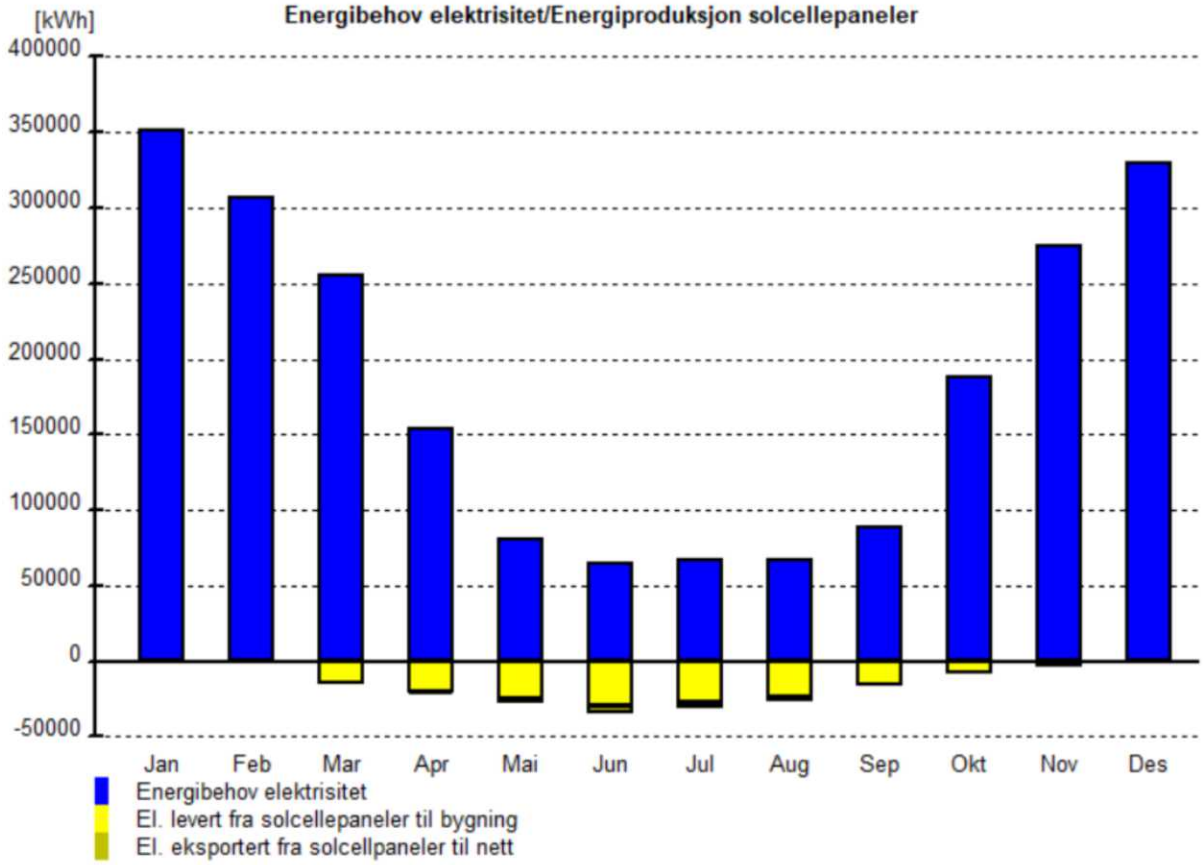
Beregnet produsert strøm er 194 608 kWh hvorav 177 124 kWh går til bygningene. Det anbefales å engasjere 3. parts forhandler på solceller slik at de kan beskrive et tilbud som passer deres borettslag. **Ved utføring av dette tiltaket reduserer man beregnet levert energi med 194609 kWh, som tilsvarer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

Protokoll til årsmøte 2026 for STORO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948546051
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 00:01 til 3. juni kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 104.

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:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av andelseiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Morten Havgar og Thøger Johan Bjørsvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 280 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtekter for å tillate kameraovervåkning av fellesarealer

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Utskifting av vinduer og balkongdører i Storo borettslag

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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets forslag: Årsmøtet vedtar at prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører i Storo borettslag ikke gjennomføres på nåværende tidspunkt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **79**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Plant busker langs gjerde

Fremmet av: Silvina Maria Vico-Gimena

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.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **11**
Antall stemmer for vedtak 2: **83**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Silvina Maria Vico-Gimena

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Øke husleie for vedlikeholdsplan

Fremmet av: Marius Kristad

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.

Følgende forslag var til avstemning:

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.

✗ **Forslaget falt**

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **78**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Elektronisk signering for gjesteparkering

Fremmet av: Marius Kristad

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. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Smale å plasser i borettslaget

Fremmet av: Øyvind Aashamar

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.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Stikkontakt i kjellerboden

Fremmet av: Morten Ludvigsen

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.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **78**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Beredskapsplaner

Fremmet av: Ingrid Kristin Lundeby

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Silvina Maria Vico-Gimena

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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Asfaltere litt større motorsykkelparkering ved vaktmester verksted.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: årsmøtet avviser forslaget om å utvide motorsykkelparkeringen ved vaktmestergarasjen, men ber styret vurdere andre parkeringsplasser for MC.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **86**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Male oppgangene.

Fremmet av: Silvina Maria Vico-Gimena

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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Male vegger i oppgangene i gråtoner. Male rekkverk og dører til bodområdene sort eller mørkere grå.

✗ **Forslaget falt**

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **12**
Antall stemmer for vedtak 2: **85**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Sekundær varmekilde (vedovn, fjernvarme)

Fremmet av: Anders Svenskerud Bækkedal

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.

Følgende forslag var til avstemning:

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.

✗ **Forslaget falt**

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **4**
Antall stemmer for vedtak 2: **89**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Thomas Jahr (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Thomas Jahr

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Grethe Marie Johansen (74 stemmer)
Lise Skogrand Bø (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grethe Marie Johansen
Lise Skogrand Bø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Prytz (75 stemmer)
Andreas Nordby Vibeto (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Prytz
Andreas Nordby Vibeto

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Ole Rian (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Ole Rian

19. 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 (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Thomas Jahr

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Skogrand Bø (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lise Skogrand Bø

Vedtekter

for Storo borettslag org nr 948 546 051

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

2-3 Garasje- og parkeringsplasser

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den

tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av 4 andre medlemmer, med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
STORO BORETTSLAG

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

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

VEIER, PLENER OG BEPLANTNINGER

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

PARKERING

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

TRAPPEOPPGANG, KJELLER, SPORTSROM OG LOFT

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

HÅNDTERING AV AVFALL

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

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

VASKING AV TRAPPER OG OPPGANGER

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

VASKING AV LOFT

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

VASKERI OG BANKEPLASSER

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

LUFTING OG MARKISER

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

RO OG ORDEN

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

DYREHOLD

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

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

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

RADIO OG TV

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

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

GRILL

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

LEKEPLASS OG GRILLPLASS

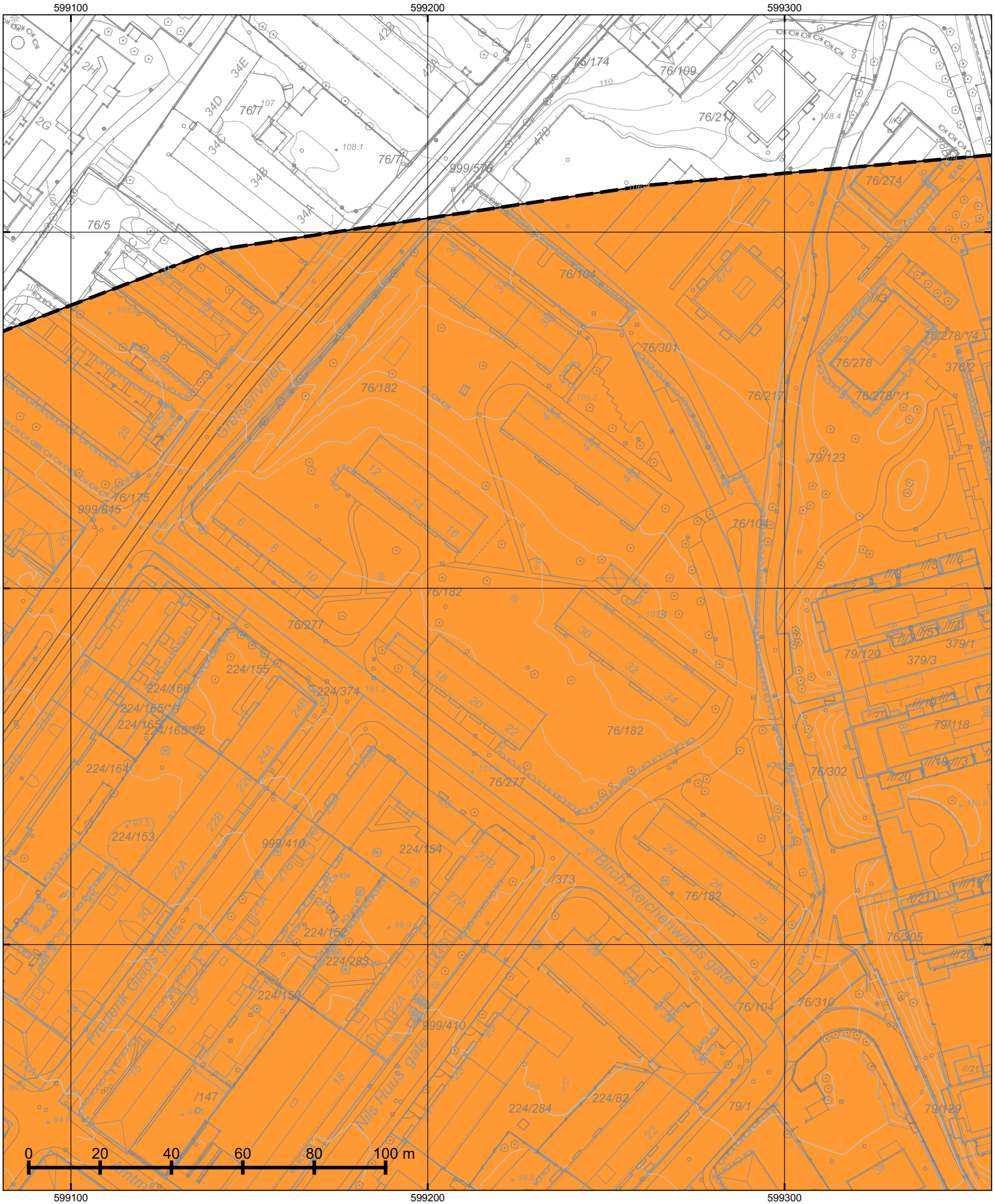
Det skal være ro på lekeplassen og grillplassen etter kl. 21. Grillen må slukkes på forsvarlig måte, og grillplassen må ryddes etter bruk.

FREMLEIE OG INNFLYTTING

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

VAKTMESTEREN

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

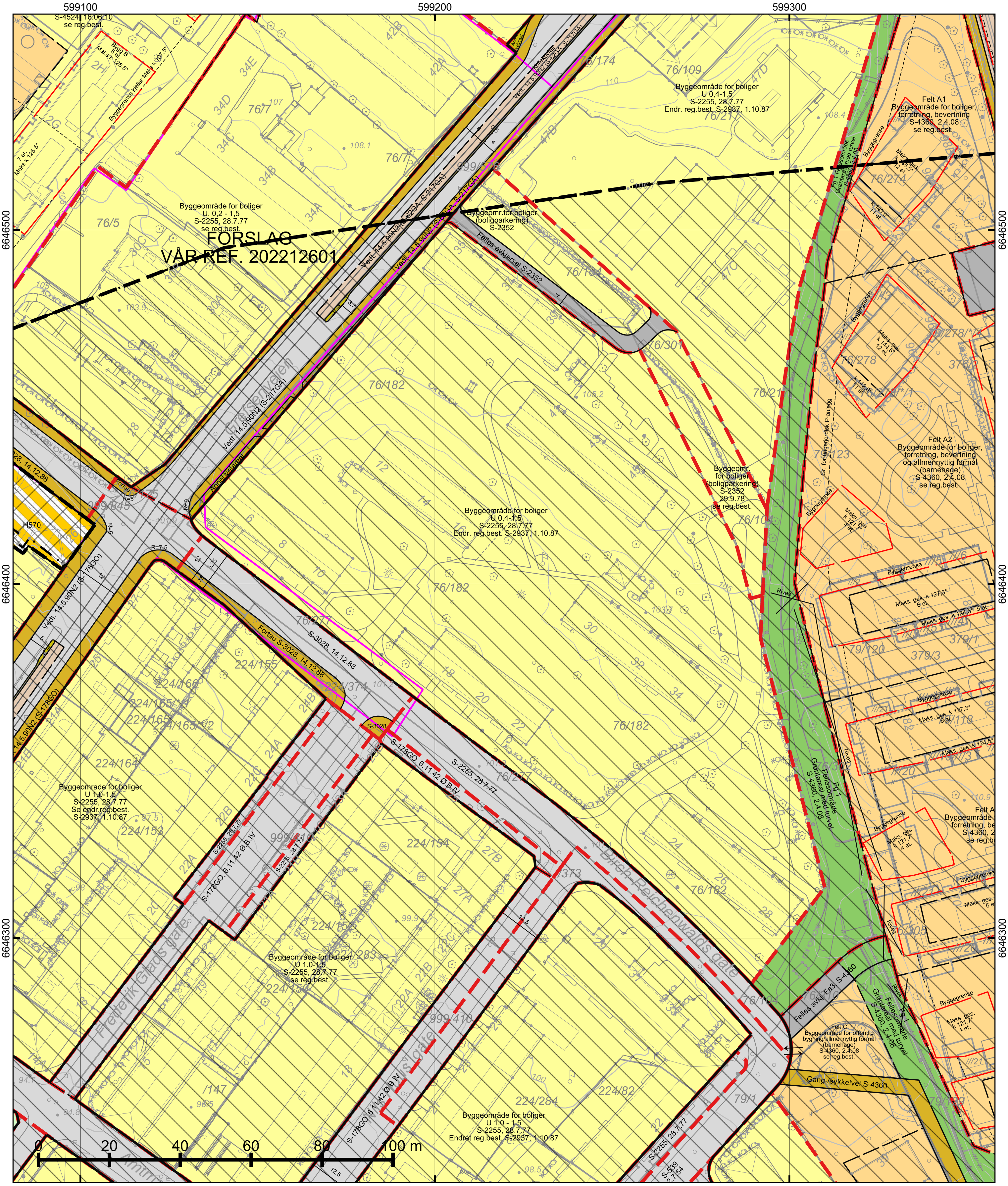
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156038/ 86530494
Deres ref.:
Adresse: Birch-Reichenwalds gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/182

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156038/ 86530494

Deres ref.:

Adresse: Birch-Reichenwalds gate 12

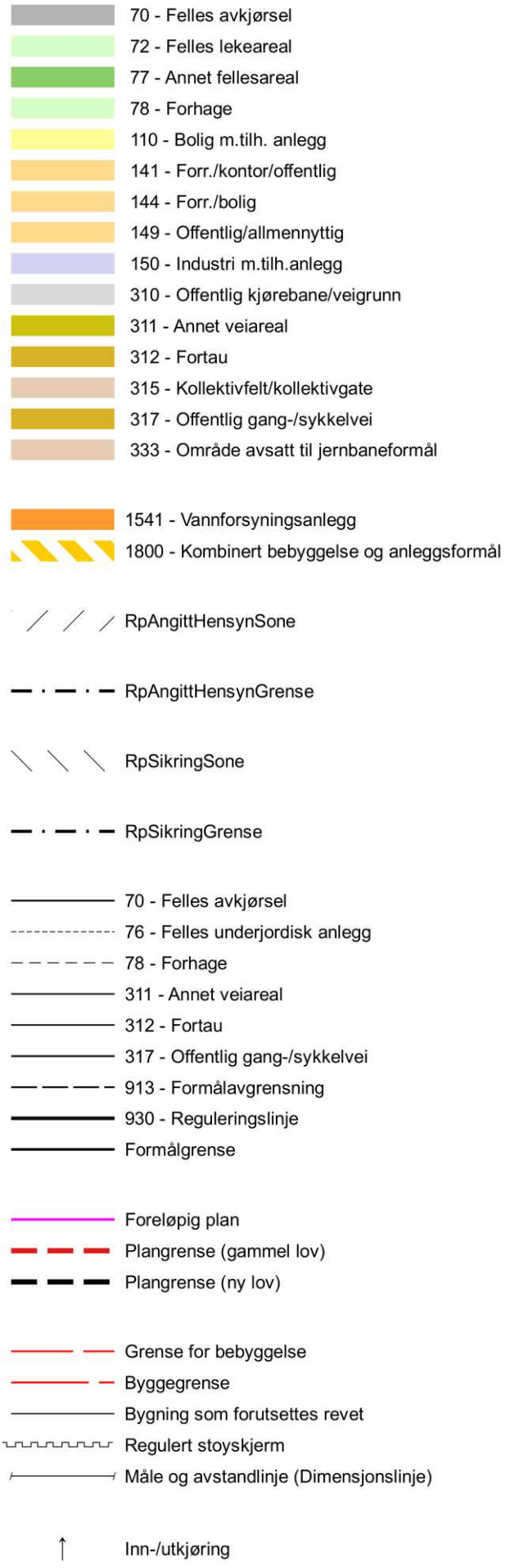
Kommentar:

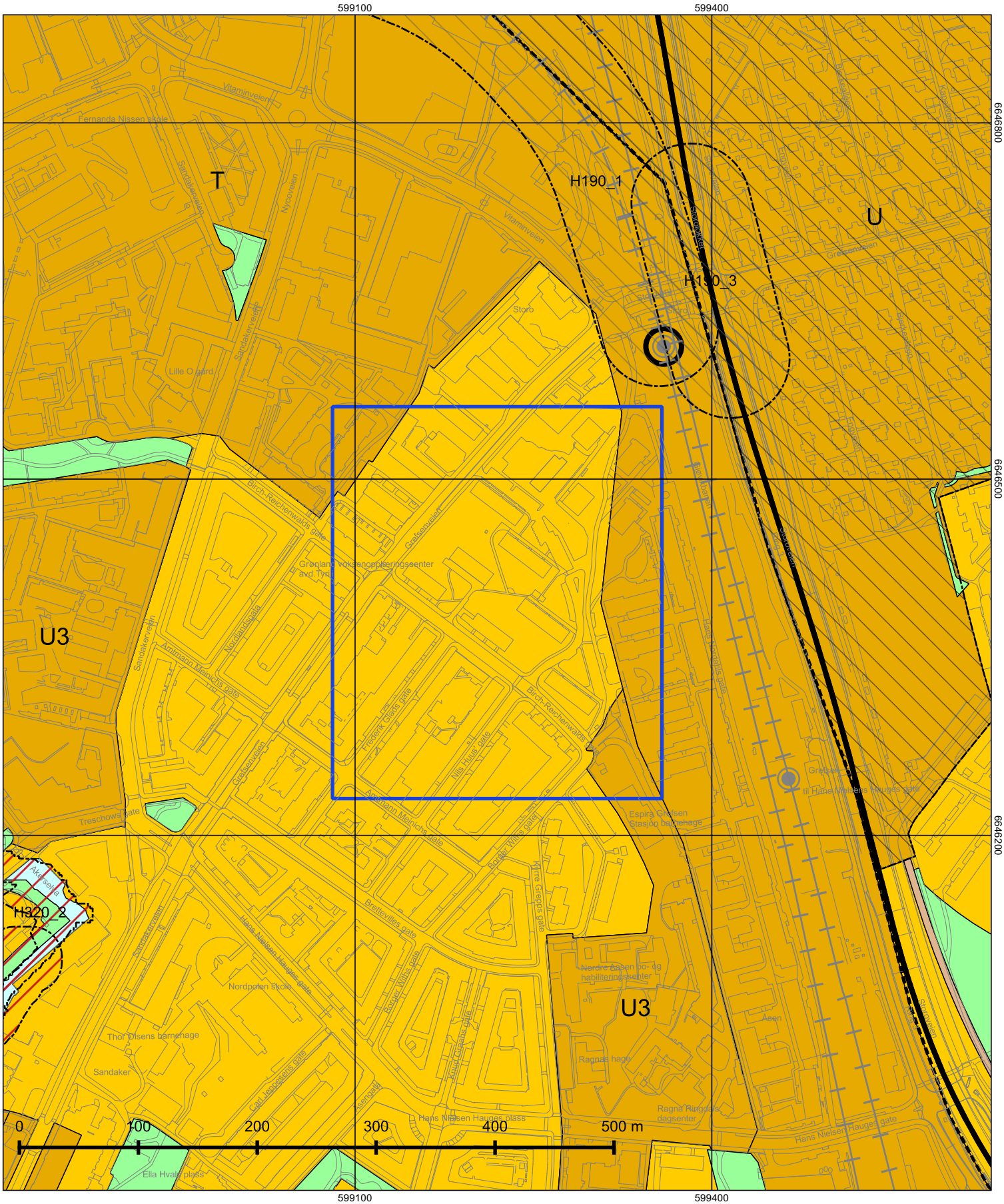
Gnr/Bnr: 76/182

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156038/86530494
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 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

Stempel kr. 150,-
Kass 30/5-68 av Lysker.

30 MAI 1968
7656/57.

A V T A L E.

Mellom Storo Borettslag som ~~eier~~/fester av gnr. 76 , bnr. 182 i tidligere Aker og Lillo Boligstiftelse som fester av gnr. 76, bnr. 217 i tidligere Aker er i dag sluttet slik avtale:

1.

Storo Borettslag gir hermed Lillo Boligstiftelse rett til å benytte den av Storo Borettslag opparbeidede innkjørselvei fra Grefsenveien som adkomstvei for Lillo Boligstiftelses eiendom frem til dennes prosjekterte stikkvei inn til Grefsenveien 47 C og D.
Som engangsgodtgjørelse til Storo Borettslag for denne veirett betaler Lillo Boligstiftelse kr. 15.000,-, femtentusen oo/1oo. Beløpet forfaller til betaling ved tinglysning av denne avtale.

B. Reichen-aldsgt.

2.

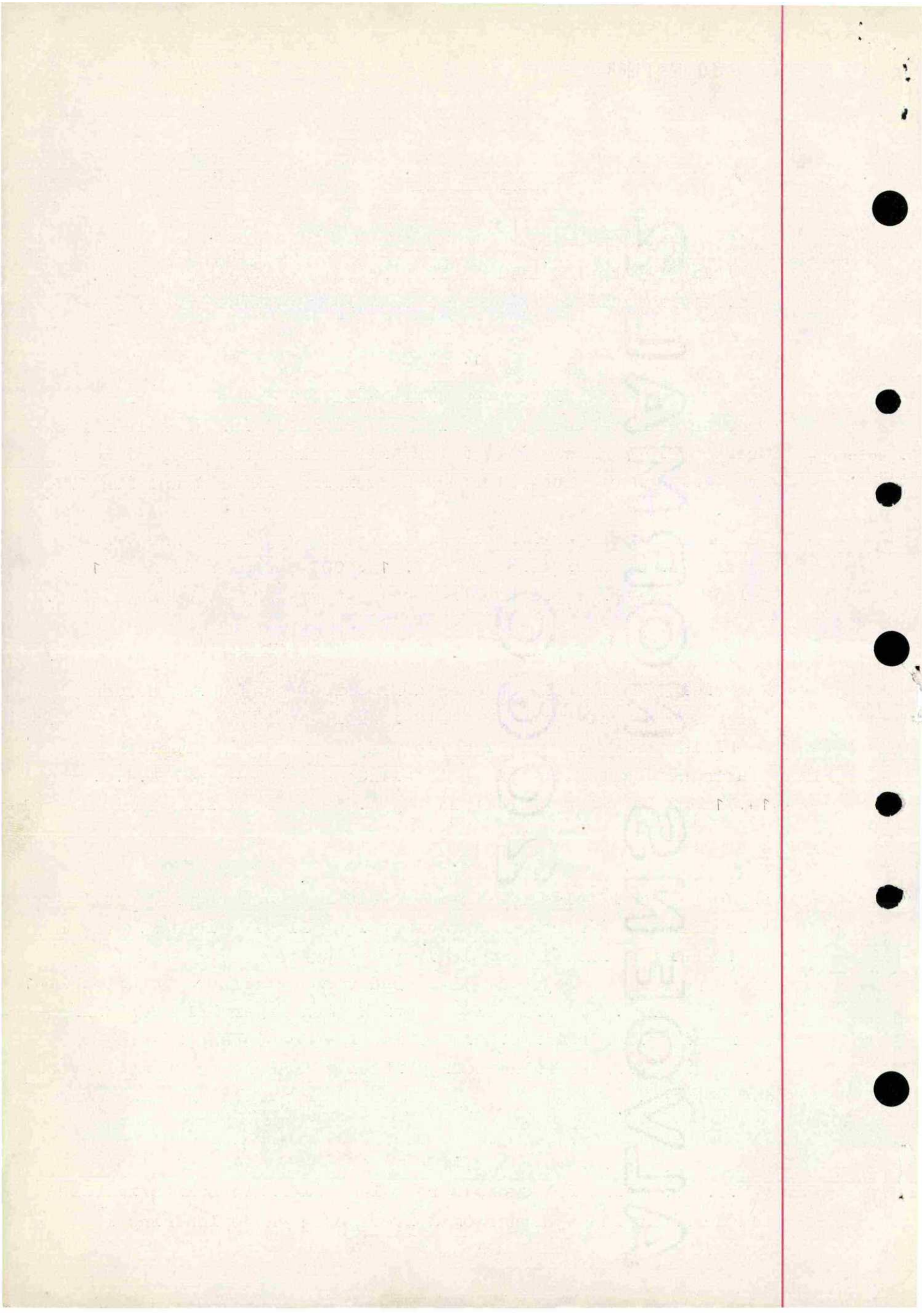
Fremtidig vedlikehold og eventuell privat snørydding av den forannevnte felles innkjørselsvei skal dekkes av Storo Borettslag og Lillo Boligstiftelse i fellesskap og i samme forhold som brutto bebygget flate på de to eiendommer som utgjør h.h.v. 14.712 m2 for Storo Borettslag og 8.450 m2 for Lillo Boligstiftelse

3.

Lillo Boligstiftelse opparbeider selv for egen regning stikk-veien fra den felles atkomstvei og inn til sin eiendom. I den utstrekning stikkveien beslaglegger grunn av Storo Borettslags eiendom anses godtgjørelse herfor å være betalt ved det i punkt 1 avtalte beløp. Vedlikehold av stikkveien skjer helt for Lillo Boligstiftelses regning. I forbindelse med opparbeidelse av stikkveien plikter Lillo Boligstiftelse å nedsette kum til avtak av overvann.

4.

I h.t. anmodning fra Storo Borettslag vil Lillo Boligstiftelse anmode sin anleggsgartner om å iverksette en beplantning i



grensen mellom de to eiendommer fra stikkveien og opp til Grefsenveien.

5.

Nærværende avtale skal tinglyses på de to eiendommer. Lillo Boligstiftelse bærer omkostningene i forbindelse med tinglysningen.

- oOo -

Nærværende avtale er utferdiget i 2 eksemplarer - ett til hver av partene.

Oslo, den 11. mars 1968.

LILLO BOLIGSTIFTELSE

Oslo, den 10. mai 1968
Storo Borettslag

Avskrift

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

STORO BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 76
bnr. 182
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 293 311,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16. JULI 86 042945

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune
EIENDOMSSJEFEN

Asbjørn Schei /s/

STORO BORETTSLAG

Anne-Lise Olsen /s/ Per Frisvold /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

Akershus og Oslo jordskifterett

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby

Gnr. 76 m.fl, i Oslo kommune

Doknr: 272858 Tinglyst: 08.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

Akershus og Oslo jordskifterett – bedriftsnr. 874 721 972

I rettsmøte 26.05.2010 ble det inngått slike rettsforlik:

Rettsforlik 1:

Eier av gnr 76/104 og eier av gnr. 76/182 og gnr. 76/274 m.fl. er enige om at grensen går som vist på vedlagte kart.

Daniel Kjørberg Siraj/s For gnr. 76/104	Daniel Kjørberg Siraj/s For gnr. 76/182	Jan Arne Kragset/s For gnr. 76/274 m.fl.
Siri Gauthun Kielland/s	Ove Fløs	Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 2:

Eier av gnr. 76/274 m.fl. og eier av gnr. 76/299 og gnr. 76/13 er enige om at grensen går som vist på vedlagt kart.

Jan Arne Kragset/s For gnr. 76/13	Astri Bjerknes/s For gnr. 76/299	Jan Arne Kragset/s For gnr. 76/274
Siri Gauthun Kielland/s	Ove Fløs	Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 3:

Eier av gnr. 76/104 og eier av gnr. 76/182 og gnr. 79/1 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Daniel Kjørberg Siraj/s For gnr 76/104	Daniel Kjørberg Siraj/s For gnr 76/182	Astri Bjernknes/s For gnr. 79/1
Siri Gauthun Kielland/s	Ove Fløs	Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 4:

Eier av gnr. 76/104 og eier av gnr. 79/1 og gnr. 76/182 og gnr. 79/77 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr. 76/104

Boddvar Kaale/s
For gnr. 79/77

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr. 76/182

Astri Bjerknes/s
For gnr 79/1

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 5:

Eiere av gnr. 76/217 og eiere av gnr. 76/104 og eier av gnr. 76/274 m.fl. er enige i at grensen går som vist på vedlagt kart.

Oddvar Slettemark/s
Kaare J. E. Stephesen/s
For gnr. 76/217

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr. 76/104

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/274 m.fl.

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.5.2010

Rettsforlik 6:

Eier av gnr. 76/274 m.fl. og eier av gnr. 76/299 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/274 m.fl.
For gnr. 79/4
For gnr. 76/13

Astri Bjerknes/s
For gnr. 76/299

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kragset/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 7:
Eier av gnr. 76/231 og eier av gnr. 76/230 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/231
For gnr. 76/230

Geir Kristoffersen/s
For fester

Siri Gauthun Kielland/s | Ove Flø/s | Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 8:
Eier av gnr. 79/1 og eier av gnr. 79/77 og gnr. 79/4 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 79/4

Boddvar Kaale/s
For gnr. 79/77

Astri Bjerknes/s
For gnr. 79/1

Siri Gauthun Kielland/s | Ove Flø/s | Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 9:
Eier av gnr. 76/97 og eier av gnr. 76/230 er enig i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Geir Kristoffersen/s
For gnr. 76/97

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/230

Siri Gauthun Kielland/s | Ove Flø/s | Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

I rettsmøte 11.06.2010 ble det inngått slikt rettsforlik:

Rettsforlik:

Eier av gnr. 76/217, eier av gnr. 76/182 og eier av gnr. 76/104 er enige om at grensen går som vist på vedlagte kart.

Kaare J. E. Stephensen /s for gnr. 76/217	Tore Alm /s for gnr. 76/182	Tore Alm /s for gnr. 76/104
Siri Gauthun Kielland /s	Ove Flø /s	Trond Kongsrud /s

Grefsen, 11. juni 2010

I rettsmøte 14.03.2013 fattet jordskifteretten slikt

rettsendrende vedtak for tiden fram til jordskiftet blir avslutta jf. jordskifteloven § 23:

Slutning:

I. Grensebeskrivelse for arealbytte og eiendomsdannelse

Grenseforklaring:
De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader.

Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensepunktenes koordinater har en nøyaktighet som tilfredsstiller Statens Kartverks standard for "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" av 03.10.2011, områdetype 1, maksimal tillatt punktdeformasjon på 0,10 m.

Grensemerkenummer er påført kartet.

Kartet har 1 blad i målestokk 1:500.

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 274
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Umerket grensepunkt			6646533,61	599335,66
		45,04	0,26		
2	Umerket grensepunkt			6646533,81	599335,83

		345,19	3,94		
3	Umerket grensepunkt			6646536,38	599332,84
		244,74	7,93		
4	Umerket grensepunkt			6646530,33	599327,71
		146,33	3,89		
5	Umerket grensepunkt			6646527,74	599330,61
		245,21	17,34		
6	Umerket grensepunkt			6646514,59	599319,31
		145,15	0,48		
7	Umerket grensepunkt			6646514,28	599319,68
		245,29	2,20		
8	Umerket grensepunkt			6646512,61	599318,24
		145,16	8,06		
9	Umerket grensepunkt			6646507,36	599324,35
		245,34	1,30		
10	Umerket grensepunkt			6646506,37	599323,50
		145,19	8,46		
11	Umerket grensepunkt			6646500,86	599329,92
		110,51	2,50		
12	Umerket grensepunkt			6646500,45	599332,38
		44,78	14,78		
13	Umerket grensepunkt			6646511,73	599341,94
		345,17	3,57		
14	Umerket grensepunkt			6646514,05	599339,23
		45,19	7,47		
15	Umerket grensepunkt			6646519,72	599344,10
		145,38	2,09		
16	Umerket grensepunkt			6646518,35	599345,68
		45,27	4,94		
17	Umerket grensepunkt			6646522,10	599348,90
		345,43	2,09		
18	Umerket grensepunkt			6646523,46	599347,32
		44,94	0,09		
19	Umerket grensepunkt			6646523,53	599347,38
		345,20	15,46		
1	Umerket grensepunkt			6646533,61	599335,66

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 278
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
20	Umerket grensepunkt			6646483,67	599330,51
		249,91	0,50		
21	Umerket grensepunkt			6646483,32	599330,15
		345,21	3,58		
22	Umerket grensepunkt			6646485,65	599327,44
		245,21	10,20		
23	Umerket grensepunkt			6646477,92	599320,79
		145,21	3,62		
24	Umerket grensepunkt			6646475,56	599323,53
		245,23	1,00		
25	Umerket grensepunkt			6646474,80	599322,88
		345,21	3,62		
26	Umerket grensepunkt			6646477,16	599320,14
		245,21	15,68		
27	Umerket grensepunkt			6646465,27	599309,91
		174,43	6,85		
28	Umerket grensepunkt			6646458,97	599312,59
		159,95	1,80		
29	Umerket grensepunkt			6646457,51	599313,65
		145,20	2,63		
30	Umerket grensepunkt			6646455,80	599315,64
		45,22	3,55		
31	Umerket grensepunkt			6646458,49	599317,96
		145,08	1,66		
32	Umerket grensepunkt			6646457,41	599319,22
		245,32	3,56		
33	Umerket grensepunkt			6646454,72	599316,89
		145,20	9,58		
34	Umerket grensepunkt			6646448,48	599324,16
		45,21	14,84		
35	Umerket grensepunkt			6646459,73	599333,83
		344,97	2,66		
36	Umerket grensepunkt			6646461,46	599331,81
		45,17	10,62		
37	Umerket grensepunkt			6646469,51	599338,72
		145,11	1,96		

38	Umerket grensepunkt			6646468,24	599340,21
		45,20	4,87		
39	Umerket grensepunkt			6646471,93	599343,39
		345,44	1,96		
40	Umerket grensepunkt			6646473,21	599341,91
		44,95	0,50		
41	Umerket grensepunkt			6646473,59	599342,23
		345,20	15,46		
20	Umerket grensepunkt			6646483,67	599330,51

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 308
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
42	Umerket grensepunkt			6646410,59	599365,07
		183,45	5,26		
43	Umerket grensepunkt			6646405,50	599366,42
		83,82	2,81		
44	Umerket grensepunkt			6646406,21	599369,14
		183,66	4,73		
45	Umerket grensepunkt			6646401,63	599370,34
		283,67	2,85		
46	Umerket grensepunkt			6646400,91	599367,59
		184,19	9,16		
47	Umerket grensepunkt			6646392,03	599369,84
		83,65	2,92		
48	Umerket grensepunkt			6646392,78	599372,67
		184,05	0,35		
49	Umerket grensepunkt			6646392,44	599372,75
		283,49	2,35		
50	Umerket grensepunkt			6646391,84	599370,48
		183,81	4,01		
51	Umerket grensepunkt			6646387,96	599371,49
		83,72	5,52		
52	Umerket grensepunkt			6646389,36	599376,83
		83,42	9,60		
53	Umerket grensepunkt			6646391,83	599386,10
		383,65	4,01		
54	Umerket grensepunkt			6646395,71	599385,08
		83,60	1,19		

55	Umerket grensepunkt			6646396,01	599386,23
		383,71	19,69		
56	Umerket grensepunkt			6646415,06	599381,25
		283,67	1,49		
57	Umerket grensepunkt			6646414,68	599379,80
		383,65	63,15		
58	Umerket grensepunkt			6646475,76	599363,77
		283,67	4,55		
59	Umerket grensepunkt			6646474,60	599359,36
		183,65	1,13		
60	Umerket grensepunkt			6646473,51	599359,65
		283,67	3,95		
61	Umerket grensepunkt			6646472,51	599355,83
		183,68	2,43		
62	Umerket grensepunkt			6646470,17	599356,44
		283,67	4,95		
63	Umerket grensepunkt			6646468,91	599351,66
		183,61	4,66		
64	Umerket grensepunkt			6646464,40	599352,84
		283,25	1,80		
65	Umerket grensepunkt			6646463,93	599351,10
		183,66	3,21		
66	Umerket grensepunkt			6646460,83	599351,92
		283,70	1,12		
67	Umerket grensepunkt			6646460,55	599350,84
		183,66	2,38		
68	Umerket grensepunkt			6646458,24	599351,44
		83,70	1,12		
69	Umerket grensepunkt			6646458,53	599352,52
		183,21	0,86		
70	Umerket grensepunkt			6646457,70	599352,74
		281,51	1,12		
71	Umerket grensepunkt			6646457,38	599351,67
		183,73	4,71		
72	Umerket grensepunkt			6646452,82	599352,86
		83,66	1,12		
73	Umerket grensepunkt			6646453,11	599353,94
		183,66	1,02		
74	Umerket grensepunkt			6646452,12	599354,20
		283,66	1,12		
75	Umerket grensepunkt			6646451,84	599353,12

		183,67	3,38		
76	Umerket grensepunkt			6646448,57	599353,98
		84,06	1,12		
77	Umerket grensepunkt			6646448,85	599355,06
		183,77	6,01		
78	Umerket grensepunkt			6646443,03	599356,58
		283,88	1,11		
79	Umerket grensepunkt			6646442,75	599355,50
		183,68	1,97		
80	Umerket grensepunkt			6646440,85	599356,00
		83,82	2,94		
81	Umerket grensepunkt			6646441,59	599358,85
		183,69	2,69		
82	Umerket grensepunkt			6646438,98	599359,53
		283,64	1,83		
83	Umerket grensepunkt			6646438,52	599357,76
		183,53	0,86		
84	Umerket grensepunkt			6646437,68	599357,98
		283,69	1,16		
85	Umerket grensepunkt			6646437,39	599356,86
		183,78	4,10		
86	Umerket grensepunkt			6646433,42	599357,90
		83,93	1,16		
87	Umerket grensepunkt			6646433,71	599359,02
		183,58	5,22		
88	Umerket grensepunkt			6646428,67	599360,35
		283,64	1,14		
89	Umerket grensepunkt			6646428,38	599359,25
		183,64	1,92		
90	Umerket grensepunkt			6646426,52	599359,74
		83,66	2,98		
91	Umerket grensepunkt			6646427,27	599362,62
		183,61	3,12		
92	Umerket grensepunkt			6646424,26	599363,41
		283,64	1,63		
93	Umerket grensepunkt			6646423,84	599361,84
		185,10	1,81		
94	Umerket grensepunkt			6646422,09	599362,26
		283,57	1,31		
95	Umerket grensepunkt			6646421,75	599360,99
		183,68	3,45		

96	Umerket grensepunkt			6646418,42	599361,87
		83,67	1,14		
97	Umerket grensepunkt			6646418,71	599362,97
		184,26	1,04		
98	Umerket grensepunkt			6646417,70	599363,22
		283,66	1,13		
99	Umerket grensepunkt			6646417,41	599362,12
		183,67	3,28		
100	Umerket grensepunkt			6646414,24	599362,96
		83,62	1,11		
101	Umerket grensepunkt			6646414,53	599364,03
		184,10	0,98		
102	Umerket grensepunkt			6646413,58	599364,27
		283,67	1,11		
103	Umerket grensepunkt			6646413,30	599363,19
		183,81	3,10		
104	Umerket grensepunkt			6646410,30	599363,97
		83,35	1,13		
42	Umerket grensepunkt			6646410,59	599365,07

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 285
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
189	Umerket grensepunkt			6646389,79	599390,03
		284,27	5,94		
106	Umerket grensepunkt			6646388,33	599384,27

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 79 bnr. 120
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
106	Umerket grensepunkt			6646388,33	599384,27
		284,27	17,03		
107	Umerket grensepunkt			6646384,17	599367,76
		384,29	28,76		
108	Umerket grensepunkt			6646412,06	599360,73
		283,67	55,51		
110	Umerket grensepunkt			6646397,98	599307,05

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 13
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 306

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
159	Umerket grensepunkt			6646612,54	599335,59
		183,66	36,21		
160	Umerket grensepunkt			6646577,52	599344,78
		166,83	11,77		
161	Umerket grensepunkt			6646567,31	599350,64
		183,28	66,79		
162	Umerket grensepunkt			6646502,81	599367,98
		165,06	3,47		
163	Umerket grensepunkt			6646499,85	599369,79

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 305
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr.123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
110	Umerket grensepunkt			6646397,98	599307,05
		283,67	1,58		
111	Umerket grensepunkt			6646397,57	599305,51

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 303
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
111	Umerket grensepunkt			6646397,57	599305,51
		283,67	3,29		
112	Umerket grensepunkt			6646396,74	599302,33

Grense 9
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 302
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 303

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
116	Umerket grensepunkt			6646318,72	599322,34
		383,30	2,64		
115	Umerket grensepunkt			6646321,27	599321,66

		383,58	44,37		
114	Umerket grensepunkt			6646364,17	599310,34
		384,71	2,52		
113	Umerket grensepunkt			6646366,62	599309,74
		384,64	31,02		
112	Umerket grensepunkt			6646396,74	599302,33

Grense 10
Eiendom til venstre: Gnr. 79 bnr. 119
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
116	Umerket grensepunkt			6646318,72	599322,34
		183,30	18,65		
117	Umerket grensepunkt			6646300,71	599327,18
		183,34	6,80		
118	Umerket grensepunkt			6646294,14	599328,94

Grense 11
Eiendom til venstre: Gnr. 79 bnr. 121
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
118	Umerket grensepunkt			6646294,14	599328,94
		284,40	1,75		
119	Umerket grensepunkt			6646293,72	599327,25
		279,22	1,75		
120	Umerket grensepunkt			6646293,16	599325,59
		274,03	1,75		
121	Umerket grensepunkt			6646292,46	599323,99
		268,85	1,75		
122	Umerket grensepunkt			6646291,64	599322,45
		263,67	1,75		
123	Umerket grensepunkt			6646290,70	599320,98
		255,90	3,49		
124	Umerket grensepunkt			6646288,47	599318,29
		251,31	10,27		
125	Umerket grensepunkt			6646281,36	599310,88

Grense 12
Eiendom til venstre: Gnr. 79 bnr. 77
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
125	Umerket grensepunkt			6646281,36	599310,88
		251,31	6,26		
126	Umerket grensepunkt			6646277,03	599306,37
		252,56	6,26		
127	Umerket grensepunkt			6646272,78	599301,77
		246,66	2,10		
128	Umerket grensepunkt			6646271,22	599300,36

Grense 13
Eiendom til venstre: Gnr. 79 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
128	Umerket grensepunkt			6646271,22	599300,36
		382,68	3,05		
129	Umerket grensepunkt			6646274,16	599299,54
		373,96	1,42		
130	Umerket grensepunkt			6646275,46	599298,98
		367,95	1,42		
131	Umerket grensepunkt			6646276,71	599298,29
		361,90	0,69		
132	Umerket grensepunkt			6646277,27	599297,90

Grense 14
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
132	Umerket grensepunkt			6646277,27	599297,90
		361,95	0,73		
133	Umerket grensepunkt			6646277,88	599297,49
		359,03	0,60		
134	Umerket grensepunkt			6646278,36	599297,13
		353,18	11,80		
135	Umerket grensepunkt			6646287,11	599289,22

Grense 15
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 277
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
135	Umerket grensepunkt			6646287,11	599289,22
		41,31	0,16		
136	Umerket grensepunkt			6646287,23	599289,31

Grense 16
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 182
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
136	Umerket grensepunkt			6646287,23	599289,31
		41,36	34,12		
137	Umerket grensepunkt			6646314,40	599309,95
		383,97	72,75		
138	Umerket grensepunkt			6646384,86	599291,82

Grense 17
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 104
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
138	Umerket grensepunkt			6646384,86	599291,82
		3,26	36,14		
139	Umerket grensepunkt			6646420,95	599293,67

Grense 18
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 217
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
139	Umerket grensepunkt			6646420,95	599293,67
		3,27	0,94		
140	Umerket grensepunkt			6646421,89	599293,72
		8,61	34,78		
141	Umerket grensepunkt			6646456,35	599298,41
		9,55	14,72		
142	Umerket grensepunkt			6646470,90	599300,61

		10,89	13,27		
143	Umerket grensepunkt			6646483,98	599302,87
		18,18	25,00		
144	Umerket grensepunkt			6646507,97	599309,91
		18,18	40,00		
145	Umerket grensepunkt			6646546,35	599321,18
		18,18	15,02		
146	Umerket grensepunkt			6646560,76	599325,41

Grense 19
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 231
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
146	Umerket grensepunkt			6646560,76	599325,41
		18,18	6,71		
147	Umerket grensepunkt			6646567,19	599327,30
		7,58	0,20		
148	Umerket grensepunkt			6646567,39	599327,32

Grense 20
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 97
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
148	Umerket grensepunkt			6646567,39	599327,32
		7,53	14,15		
149	Umerket grensepunkt			6646581,44	599328,99
		383,69	33,93		
150	Umerket grensepunkt			6646614,26	599320,39

Grense 21
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 230
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
150	Umerket grensepunkt			6646614,26	599320,39
		81,86	2,92		
151	Umerket grensepunkt			6646615,08	599323,20

Grense 22
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 13
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 304

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
152	Umerket grensepunkt			6646615,22	599323,67
		81,93	6,00		
153	Umerket grensepunkt			6646616,90	599329,43
		82,19	0,91		
154	Umerket grensepunkt			6646617,15	599330,30
		83,11	0,95		
155	Umerket grensepunkt			6646617,40	599331,22

Grense 23
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 13
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 306

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
155	Umerket grensepunkt			6646617,40	599331,22
		83,38	0,78		
156	Umerket grensepunkt			6646617,60	599331,97

Grense 24
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 299
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 306

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
156	Umerket grensepunkt			6646617,60	599331,97
		178,30	1,37		
157	Umerket grensepunkt			6646616,31	599332,43
		189,91	9,10		
180	Umerket grensepunkt			6646607,32	599333,87

Grense 25
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 299
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 307

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
163	Umerket grensepunkt			6646499,85	599369,79
		183,76	24,05		
164	Umerket grensepunkt			6646476,58	599375,86

		184,28	87,62		
105	Umerket grensepunkt			6646391,61	599397,28

Grense 26
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 299
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 306

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
181	Umerket grensepunkt			6646602,96	599335,01
		3,83	9,60		
159	Umerket grensepunkt			6646612,54	599335,59

Grense 27
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 302
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 304

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt			6646574,44	599334,86
		382,95	42,28		
152	Umerket grensepunkt			6646615,22	599323,67

Grense 28
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 299
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 306

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
155	Umerket grensepunkt			6646617,40	599331,22
		183,65	10,42		
180	Umerket grensepunkt			6646607,32	599333,87

Grense 29
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 306
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 304

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
181	Umerket grensepunkt			6646602,96	599335,01
		183,65	27,54		
183	Umerket grensepunkt			6646576,32	599342,01

Grense 30
Eiendom til venstre: Gnr. 79 bnr. 123
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 304

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
183	Umerket grensepunkt			6646576,32	599342,01
		283,67	7,39		
179	Umerket grensepunkt			6646574,44	599334,86

Grense 31
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 306
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
183	Umerket grensepunkt			6646576,32	599342,01
		166,85	11,72		
184	Umerket grensepunkt			6646566,15	599347,84
		183,26	69,69		
185	Umerket grensepunkt			6646498,86	599365,96

Grense 32
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 306
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 307

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
185	Umerket grensepunkt			6646498,86	599365,96
		83,86	3,96		
163	Umerket grensepunkt			6646499,85	599369,79

Grense 33
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 307
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
185	Umerket grensepunkt			6646498,86	599365,96
		283,81	20,84		
186	Umerket grensepunkt			6646493,61	599345,79
		183,61	18,46		
187	Umerket grensepunkt			6646475,76	599350,49
		84,29	17,25		
188	Umerket grensepunkt			6646479,98	599367,22

		184,23	93,03		
189	Umerket grensepunkt			6646389,79	599390,03

Grense 34
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 285
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 307

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
105	Umerket grensepunkt			6646391,61	599397,28
		284,27	7,48		
189	Umerket grensepunkt			6646389,79	599390,03

Grense 35
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 299
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 304

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
180	Umerket grensepunkt			6646607,32	599333,87
		189,91	6,48		
158	Umerket grensepunkt			6646600,92	599334,89
		3,83	2,04		
181	Umerket grensepunkt			6646602,96	599335,01

Grense 36
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 302
Eiendom til høyre: Gnr. 79 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
112	Umerket grensepunkt			6646396,74	599302,33
		384,64	3,68		
166	Umerket grensepunkt			6646400,31	599301,45
		5,09	4,58		
167	Umerket grensepunkt			6646404,87	599301,82
		5,10	26,19		
168	Umerket grensepunkt			6646430,98	599303,91
		6,15	25,10		
169	Umerket grensepunkt			6646455,96	599306,33
		7,92	15,39		
170	Umerket grensepunkt			6646471,23	599308,24
		33,84	7,77		
171	Umerket grensepunkt			6646477,93	599312,18

		9,09	9,35		
172	Umerket grensepunkt			6646487,18	599313,51
		382,65	3,79		
173	Umerket grensepunkt			6646490,83	599312,49
		389,31	4,07		
174	Umerket grensepunkt			6646494,84	599311,81
		18,14	6,62		
175	Umerket grensepunkt			6646501,19	599313,67
		17,65	27,26		
176	Umerket grensepunkt			6646527,41	599321,13
		41,36	6,53		
177	Umerket grensepunkt			6646532,61	599325,08
		26,34	10,12		
178	Umerket grensepunkt			6646541,88	599329,15
		11,05	33,06		
179	Umerket grensepunkt			6646574,44	599334,86

Grense 37
Eiendom til venstre: Gnr. 76 bnr. 13
Eiendom til høyre: Gnr. 76 bnr. 302

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
151	Umerket grensepunkt			6646615,08	599323,20
		81,92	0,49		
152	Umerket grensepunkt			6646615,22	599323,67

II. Grensebeskrivelse for anleggseiendom, gnr.376 bnr. 2.

Grenseforklaring:
De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader.

Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensepunktenes koordinater har en nøyaktighet som tilfredsstiller Statens Kartverks standard for "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" av 03.10.2011, områdetype 1, maksimal tillatt punktdeformasjon på 0,10 m.

Grensemerkenummer er påført kartet.

Kartet har kartnr. 030030 og har 1 blad i målestokk 1:400.

Grense 1 (øvre begrensning):

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat	Høyde
2	Umerket grensepunkt			6646403,98	599329,93	108,52
		383,65	46,50			
4	Umerket grensepunkt			6646448,96	599318,12	108,52
		83,67	23,77			
6	Umerket grensepunkt			6646454,99	599341,11	108,52
		383,60	6,52			
8	Umerket grensepunkt			6646461,29	599339,45	108,60
		345,25	5,69			
10	Umerket grensepunkt			6646465,00	599335,14	108,65
		45,16	11,36			
12	Umerket grensepunkt			6646473,62	599342,54	108,76
		342,12	4,64			
14	Umerket grensepunkt			6646476,47	599338,88	108,80
		6,61	34,24			
16	Umerket grensepunkt			6646510,53	599342,43	109,24
		345,23	4,72			
18	Umerket grensepunkt			6646513,61	599338,85	109,32
		45,20	4,60			
20	Umerket grensepunkt			6646517,10	599341,85	109,32
		106,60	18,36			
22	Umerket grensepunkt			6646515,20	599360,11	109,32
		206,62	39,00			
24	Umerket grensepunkt			6646476,41	599356,06	108,83
		306,59	2,32			
26	Umerket grensepunkt			6646476,65	599353,75	108,83
		214,72	16,62			
28	Umerket grensepunkt			6646460,47	599349,94	108,61
		183,66	49,56			
30	Umerket grensepunkt			6646412,53	599362,52	108,52
		283,67	33,69			
2	Umerket grensepunkt			6646403,98	599329,93	108,52

Grense 2 (nedre begrensning)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat	Høyde
1	Umerket grensepunkt			6646403,98	599329,93	105,67
		383,65	46,50			
3	Umerket grensepunkt			6646448,96	599318,12	105,67
		83,67	23,77			
5	Umerket grensepunkt			6646454,99	599341,11	105,67
		383,60	6,52			
7	Umerket grensepunkt			6646461,29	599339,45	105,75

		345,25	5,69		
9	Umerket grensepunkt			6646465,00	599335,14	105,80
		45,16	11,36		
11	Umerket grensepunkt			6646473,62	599342,54	105,91
		342,12	4,64		
13	Umerket grensepunkt			6646476,47	599338,88	105,95
		6,61	34,24		
15	Umerket grensepunkt			6646510,53	599342,43	106,39
		345,23	4,72		
17	Umerket grensepunkt			6646513,61	599338,85	106,96
		45,20	4,60		
19	Umerket grensepunkt			6646517,10	599341,85	106,47
		106,60	18,36		
21	Umerket grensepunkt			6646515,20	599360,11	106,47
		206,62	39,00		
23	Umerket grensepunkt			6646476,41	599356,06	105,98
		306,59	2,32		
25	Umerket grensepunkt			6646476,65	599353,75	105,98
		214,72	16,62		
27	Umerket grensepunkt			6646460,47	599349,94	105,76
		183,66	49,56		
29	Umerket grensepunkt			6646412,53	599362,52	105,67
		283,67	33,69		
1	Umerket grensepunkt			6646403,98	599329,93	105,67

III. Andre bestemmelser

Rettsmidler
Det kan ikke brukes rettsmidler mot dette vedtaket.

Ikrafttreden
Disse bestemmelser trer i kraft straks.

Endring av vedtaket
Dette vedtaket kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av slike planer i vedtak etter jordskifteloven. Endringer av vedtaket må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

Tinglysing
Vedtaket skal tinglyses på følgende eiendommer i Oslo kommune:
Gnr. 76, bnr. 13, 97, 104, 182, 217, 230, 231, 274, 277, 278, 285, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308.
Gnr. 79, bnr. 1, 4, 77, 102, 118, 119, 120, 121, 122, 123.

IV. Bruksordningsregler for tiden fram til jordskiftet blir avslutta:

Slutning:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene for eiendommene gnr.76/278 (hus 1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr.76/308 (hus 3+4), gnr.76/302 (turveg), gnr.76/304 (avkjørsel), gnr.76/306 (g/s-veg), gnr.79/123 (fellesområde felt A1 og A2), gnr.76/307 (veg) og gnr.376/2 (anleggseiendom).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr.76/278 (hus 1), gnr 76/274 (hus 2) og gnr 76/308 (hus 3 og 4) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjeller over gnr.76/302, gnr.76/304 og gnr.76/307 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201004599-11, dato 11.11.2010.
- Rammetillatelse, Byggetrinn 1, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201008437-22, dato 9.6.2011.
- Rammetillatelse, ved Grefsenveien 53, PBE saknr 201109567- 7, dato 24.10.2011.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt i punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv, samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201004599-11, dato 11.11.2010.
- Rammetillatelse, Byggetrinn 1, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201008437-22, dato 9.6.2011.
- Rammetillatelse, ved Grefsenveien 53, PBE saknr 201109567- 7, dato 24.10.2011.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr.79/123 er til felles bruk for eiendommene gnr.76/278 (hus 1), gnr 76/274 (hus 2) og gnr.76/308 (hus 3 og4). Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:
gnr.76/278 (hus 1) - 4116/17317 deler
gnr 76/274 (hus 2) - 4116/17317 deler
gnr.76/308 (hus 3 og 4) - 9085/17317 deler.

Gnr.76/278 (hus 1), gnr 76/274 (hus 2) og gnr.76/308 (hus 3 og 4) er i fellesskap ansvarlig for gjerde eller annet sikkerhetstiltak, i samsvar med off. godkjent plan, som hindrer adgang fra området inn på jernbanen og T-banen. Hver av eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for gjerdet med en lik andel på hver.

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til en hver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

8. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

9. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

10. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

11. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.:
76/274, 76/278, 76/308, 76/302, 76/304, 76/306, 76/307, 79/123 og gnr. 376/2.

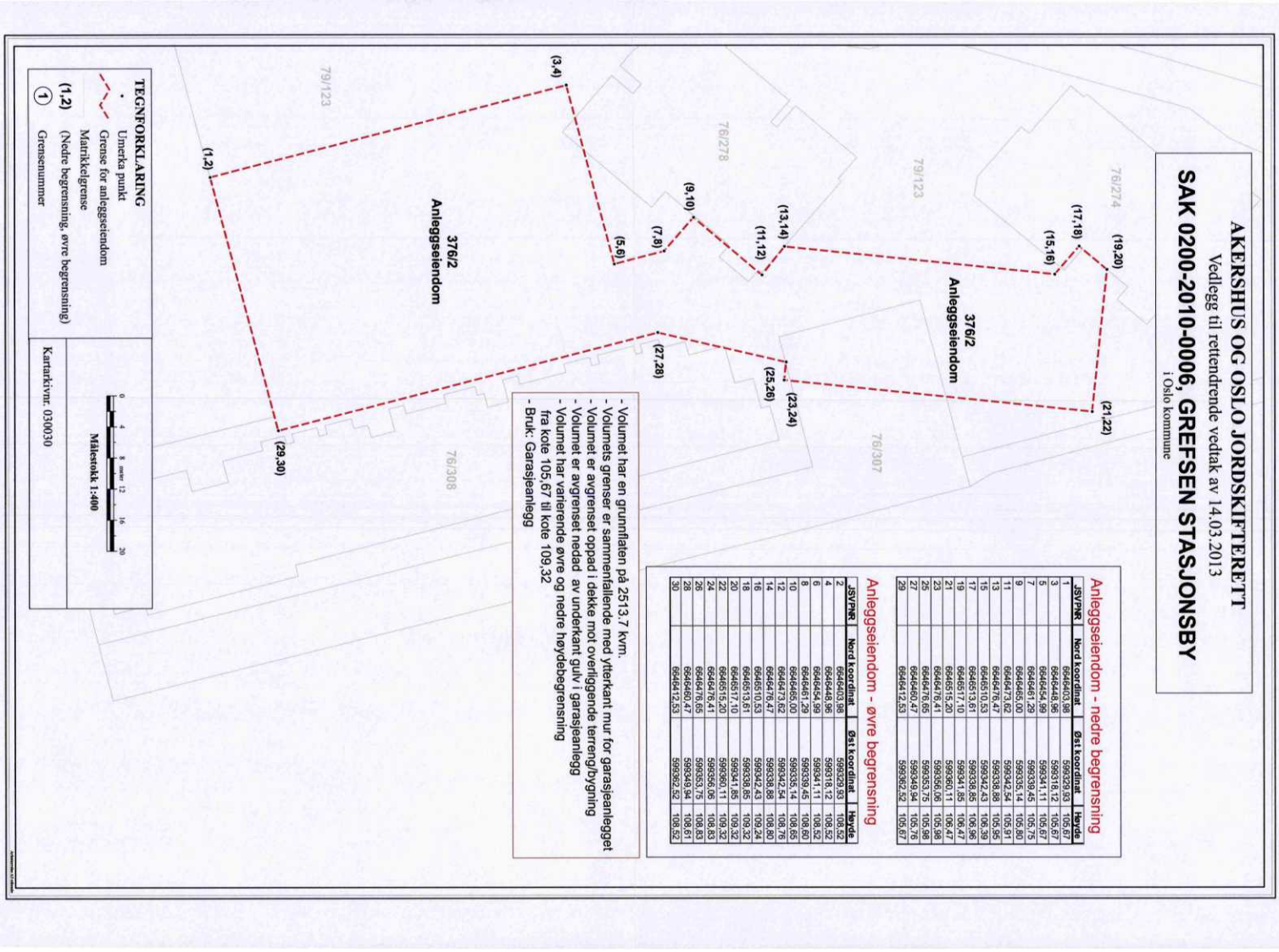
Lillestrøm, 14. mars 2013

Ove Flø/s

RETT KOPI BEKREFTES
Bente Paulsen
4/4-13

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Vedlegg til rettsavgjørende vedtak av 14.03.2013
SAK 0200-2010-0006, GREFSEN STASJONSBY
I Oslo kommune
TEGNFORKLARING


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Vedlegg til rettendrende vedtak av 14.03.2013
SAK 0200-2010-0006, GREFSEN STASJONSBY
i Oslo kommune
Anleggseiendom - nedre begrensning
JSVPNR | Nord koordinat | Øst koordinat | Høyde
1 | 6646403,98 | 598329,83 | 105,67
3 | 6646448,96 | 598318,12 | 105,67
5 | 6646454,99 | 598341,11 | 105,67
7 | 6646461,29 | 598339,45 | 105,75
9 | 6646465,00 | 598335,14 | 105,80
11 | 6646473,62 | 598342,54 | 105,91
13 | 6646476,47 | 598338,88 | 105,95
15 | 6646510,53 | 598342,43 | 106,39
17 | 6646513,61 | 598338,85 | 106,96
19 | 6646517,10 | 598341,85 | 106,47
21 | 6646515,20 | 598360,11 | 106,47
23 | 6646476,41 | 598356,06 | 105,98
25 | 6646476,65 | 598353,75 | 105,98
27 | 6646460,47 | 598349,94 | 105,76
29 | 6646412,53 | 598362,52 | 105,67
Anleggseiendom - øvre begrensning
JSVPNR | Nord koordinat | Øst koordinat | Høyde
2 | 6646403,98 | 598329,83 | 105,52
4 | 6646448,96 | 598318,12 | 108,52
6 | 6646454,99 | 598341,11 | 108,52
8 | 6646461,29 | 598339,45 | 108,60
10 | 6646465,00 | 598335,14 | 108,65
12 | 6646473,62 | 598342,54 | 108,76
14 | 6646476,47 | 598338,88 | 108,80
16 | 6646510,53 | 598342,43 | 109,24
18 | 6646513,61 | 598338,85 | 109,32
20 | 6646517,10 | 598341,85 | 109,32
22 | 6646515,20 | 598360,11 | 109,32
24 | 6646476,41 | 598356,06 | 108,83
26 | 6646476,65 | 598353,75 | 108,83
28 | 6646460,47 | 598349,94 | 108,61
30 | 6646412,53 | 598362,52 | 108,52
- Volumet har en grunnflaten på 2513,7 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad av underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning
fra kote 105,67 til kote 109,32
- Bruk: Garasjeanlegg
376/2
Anleggseiendom
376/2
Anleggseiendom
76/274
79/123
76/278
76/307
76/308
79/123
(1,2)
(3,4)
(5,6)
(7,8)
(9,10)
(11,12)
(13,14)
(15,16)
(17,18)
(19,20)
(21,22)
(23,24)
(25,26)
(27,28)
(29,30)
TEGNFORKLARING
Unerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
(1,2) (Nedre begrensning, øvre begrensning)
1 Grensenummer
0 4 8 meter 12 16 20
Målestokk 1:400
Kartarkivnr. 030030

AKERSHUS OG OSLO
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0200-2010-0006	459/2013	04.04.2013

Tinglysing av ny anleggseiendom
Tinglysning av rettsendrende vedtak og bruksordningsregler

jordskiftesak 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby

Vi sender med dette melding til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Oslo kommune

Gnr. 76, bnr. 13, 97, 104, 182, 217, 230, 231, 274, 277, 278, 285, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308

Gnr. 79, bnr. 1, 4, 77, 102, 118, 119, 120, 121, 122, 123

Gnr. 376, bnr. 2

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.
Vennligst returner de tinglyste dokumentene til:

Bedriftsnr. 874 721 972

Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett
for jordskiftedommeren
Bente Paulsen
Bente Paulsen
Førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 21553133
E-post: bente.paulsen@domstol.no

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby Gammelt saksnummer: 0200-2010-0006
Gnr.:	76, 79, 376, 379
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Ny utforming av eiendom og bruksrett Bruksordning (regler om sambruk)

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.04.2024

Doknr: 242578 Tinglyst: 03.03.2025
STATENS KARTVERK

*) Tinglyst i alle seksjoner knyttet til de enkelte bnr. Etter avtale m/Odd Svarstad

STATENS KARTVERK
AMS.

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 05.04.2024 fattet jordskifteretten avsluttende regulerende vedtak med slike:

Bruksordningsregler

Bruksordningsregler for felt A1-A2:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr.76/278 (hus 1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr.76/308 (hus 3+4), gnr. 79/120 (hus 5), gnr.76/302 (turveg), gnr.76/304 (avkjørsel), gnr.76/306 (g/s-veg), gnr.79/123 (fellesområde felt A1 og A2), gnr. 79/29 (veg), gnr.376/2 (anleggseiendom), gnr. 379/1 (anleggseiendom), gnr. 379/2 (anleggseiendom) og gnr. 379/3 (anleggseiendom).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr.76/278 (hus 1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr. 76/308 (hus 3 og 4) og gnr.79/120 (hus 5) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjellere over gnr.76/302, gnr.76/304 og gnr. 79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201004599-11, dato 11.11.2010.
- Rammetillatelse, Byggetrinn 1, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201008437-22, dato 9.6.2011.
- Rammetillatelse, ved Grefsenveien 53, PBE saknr. 201109567- 7, dato 24.10.2011.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 5, PBE saksnr.201208317-18, dato 06.12.2012

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt i punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201004599-11, dato 11.11.2010.
- Rammetillatelse, Byggetrinn 1, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201008437-22, dato 9.6.2011.
- Rammetillatelse, ved Grefsenveien 53, PBE saknr. 201109567- 7, dato 24.10.2011.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 5, PBE saksnr.201208317-18, dato 06.12.2012

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr. 79/123 er til felles bruk for eiendommene gnr. 76/278 (hus

1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr. 76/308 (hus 3 og4) og gnr. 79/120 (hus 5). Arealet omfatter også fellesareal på 76/308, fram til bruksrettsgrense. Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:

gnr.76/278 (hus 1)	47/240 deler
gnr 76/274 (hus 2)	38/240 deler
gnr.76/308 (hus 3 og 4)	121/240 deler
gnr.79/120 (hus 5)	34/240 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.:

76/274, 76/278, 76/308, 76/302, 76/304, 76/306, 79/29, 79/123, 79/120, 376/2, 379/1 (anleggseiendom), 379/2 (anleggseiendom) og 379/3 (anleggseiendom).

Bruksordningsregler for felt A3:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr.76/285 (hus 7), gnr. 79/118 (hus 8), gnr.79/119 (hus 9), gnr. 379/5 (anleggseiendom), gnr. 379/7 (anleggseiendom), gnr.76/302 (turveg), gnr.76/304 (avkjørsel), gnr. 76/305 (fellesområde felt A3), gnr.76/306 (g/s-veg) og gnr. 79/29 (veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr.76/285 (hus 7), gnr. 79/118 (hus 8) og gnr. 79/119 (hus 9) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjellere over gnr.76/302, gnr.76/304, gnr.76/306 og gnr. 79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse Hans Nordahls Gate 80-82 Hus 8, Felt A3 av 21.06.2013, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201305246-4
- Rammetillatelse - Hans Nordahls gate 74 Hus 9, Felt A3 av 21.11.2014, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201316952-9

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

Gnr. 379/5 (anleggseiendom) og gnr. 379/7 (anleggseiendom) har rett til adkomst gjennom hus 9 gnr.79/119 fram til rom for ventilasjonsanlegg for parkeringsanleggene P5U1 og P5U2 beliggende i gnr. 379/5 (anleggseiendom), for drift, vedlikehold og reparasjoner av ventilasjonsanleggene.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse Hans Nordahls Gate 80-82 Hus 8, Felt A3 av 21.06.2013, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201305246-4

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr. 76/305 er til felles bruk for eiendommene gnr. 76/285 (hus 7), gnr. 79/118 (hus 8) og gnr. 79/119 (hus 9). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/118, gnr. 76/285 og gnr. 79/119, fram til bruksrettsgrense. Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:

gnr.76/285 (hus 7) – 4/10
gnr. 79/118 (hus 8) – 3/10
gnr.79/119 (hus 9) – 3/10

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 76/285, 76/302, 76/304, 76/305, 76/306,

79/29, 79/118, 79/119, 79/121, 379/5 og 379/7.

Bruksordningsregler for felt A4:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/127 (hus 11+12), gnr. 79/126 (hus 13), gnr. 76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/304 (avkjørsel), gnr. 79/121 (fellesområde felt A4), gnr. 79/119 (fellesområde over hus 9 sine underjordiske boder), gnr.76/306 (g/s-veg), gnr. 79/29 (veg) og 79/4 (veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/127 (hus 11+12) og gnr. 79/126 (hus 13) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjellere over gnr.76/302, gnr.76/304, gnr.76/306, gnr. 79/29 (veg) og 79/4 (veg) i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse - Hans Nordahls gate 74 Hus 9, Felt A4 av 21.11.2014, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201316952-9

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
Felt A5 til A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nielsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

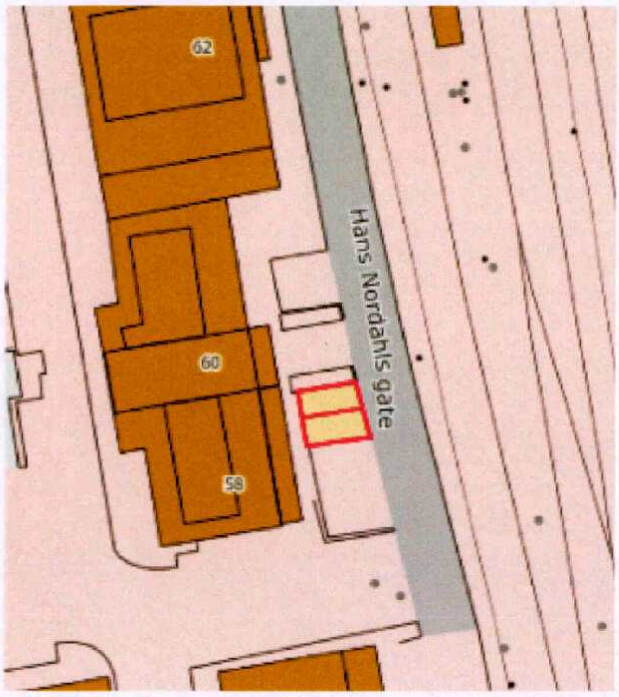
All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse RAMMETILLATELSE - HANS NORDAHLS GATE 74 Hus 9, Felt A4 av 21.11.2014, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201316952-9

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Utenfor Hans Nordahls gate 58 er 2 parkeringsplasser reservert næringsseksjon 15. Plasseringen går fram av kartet under.



4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fellesareal for lek og fritid på gnr. 79/121 er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/127 (hus 11+12) og gnr. 79/126 (hus 13). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/127 (hus 11+12), gnr. 79/126 (hus 13) og på gnr. 79/119 (hus 9) fram til bruksrettsgrense. Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:

gnr. 79/127 (hus 11+12) - 118/154 deler
gnr.79/126 (hus 13) - 36/154 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME

Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 76/302, 76/304, 76/306, 79/4, 79/29, 79/119, 79/121, 79/126 og 79/127.

Bruksordningsregler for felt A5:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6), gnr.79/122 (fellesområde felt A5), gnr.76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og gnr. 79/29 (veg) og for seksjonene gnr. 79/136/0/8, 79/163/0/9, 79/136/0/18, 79/136/0/19, 79/136/0/28, 79/136/0/29, 79/136/0/38 og 79/136/0/39, (rett til balkong for 8 seksjoner hus 17).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17) og gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) har adkomstrett fram til eiendommene over gnr.76/302, gnr.76/310 og gnr.79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 15 og felles parkeringsanlegg P6 av 03.12.2015, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201504393
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 16 og 17 av 02.02.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201509021-8

Eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17) har adkomstrett gjennom gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) så langt det følger av de i forrige avsnitt nevnte tillatelser og disse bruksordningsreglene.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og hus 26 og 27, har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7 og P8U1) både i hus 15 (gnr. 79/134) og hus 23 (gnr. 79/142).

Tilsvarende gjelder for gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) som har rett til rømningsvei gjennom trappeoppgang i gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17). De nevnte trappeoppganger vil også være tilgjengelig som innsatsvei for brannvesenet.

Sykkelparkering i gnr. 79/136 (hus 17) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/134 (hus 15) og gnr. 79/135 (hus 16). Gnr. 79/134 (hus 15) og gnr. 79/134 (hus 16) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/136 (hus 17) fram til sykkelparkering. Sykkelparkeringen i gnr. 79/136 (hus 17) er vist på tegning som er vedlegg og del av disse bruksordningsreglene.

Eiendommen gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) har strømmåler i tavlerom i gnr. 79/135 (hus 16), og har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/135 (hus 16) for avlesning av strøm mv.

Smørebod og bøttekott i gnr. 79/134 (hus 15), varme- og sprinkelsentral i gnr. 79/134 (hus 15) og tavlerom i gnr. 79/135 (hus 16) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17). Smøreboden, bøttekott, varme- og sprinkelsentralen og tavlerom er vist på tegninger som er vedlegg til og del av disse bruksordningsreglene.

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

Felt A5-A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nilsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 15 og felles parkeringsanlegg P6 av 03.12.2015, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201504393
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 16 og 17 av 02.02.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201509021-8

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr. 79/122 er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17), fram til bruksrettsgrense.

Felt A5 og felt A6 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 15 og hus 19 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealer og støyskjermer etter dette punkt etter følgende fordeling:

gnr. 79/134 (hus 15)	- 78/159 deler
gnr.79/135 (hus 16)	- 34/159 deler
gnr.79/126 (hus 17)	- 47/159 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/136/0/8, 79/136/0/9, 79/136/0/18, 79/136/0/19, 79/136/0/28, 79/136/0/29, 79/136/0/38 og 79/136/0/39 (rett til balkong for 8. Seksjoner i hus 17) har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr.79/122 (felt A5). Rettigheten omfatter også rett til adkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten etter forrige avsnitt er ikke til hinder for at eier av gnr.79/122 (felt A5) kan disponere og bruke arealet under balkongene.

9. RETT TIL BOD

Seksjonen gnr. 79/134/0/22 (hus 15) har rett til å ha og bruke bod under gnr. 79/135 (hus 16). Retten er omfatter rett til adkomst og nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for seksjonen.

10. RETTSMIDLER

Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN

Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

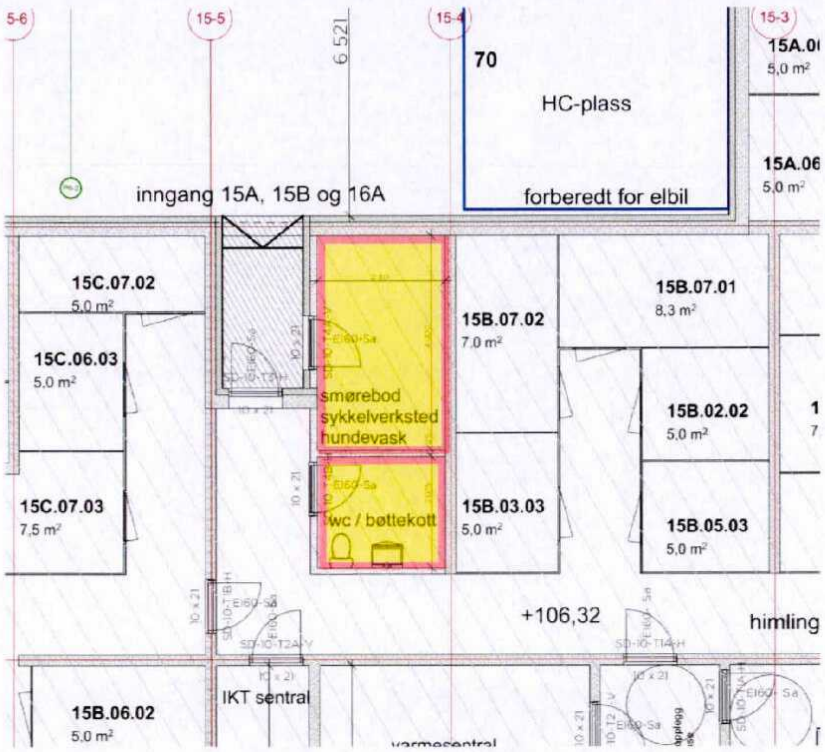
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE

Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

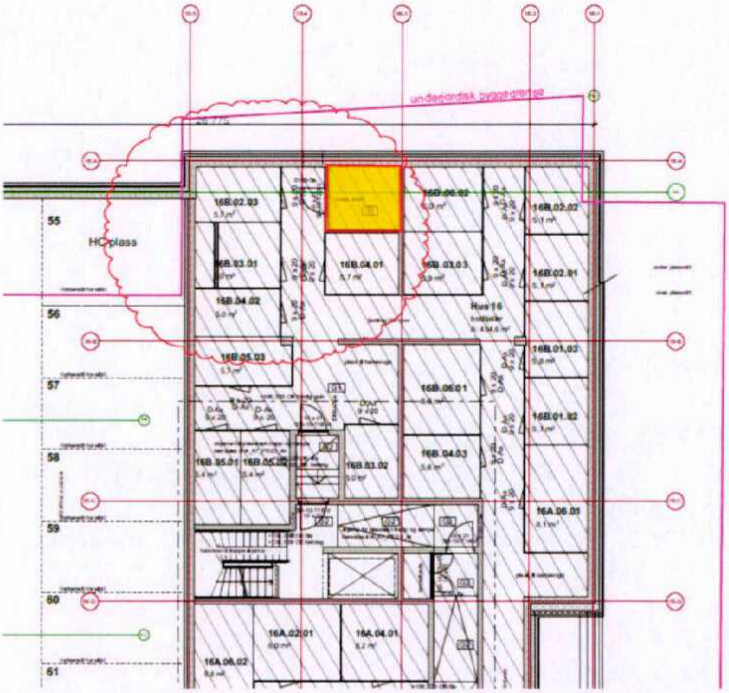
13. TINGLYSING

Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/134 (hus 15), 79/135 (hus 16), 79/136 (hus 17), 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6), 79/122 (fellesområde felt A5), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (avkjørsel, del av Fa2).

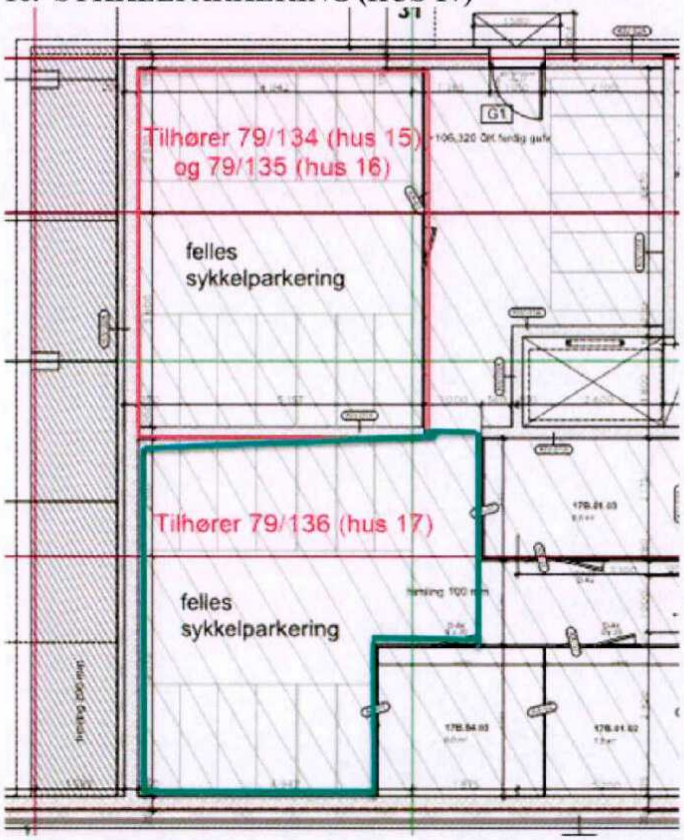
14. TEGNING AV SMØREBOD OG BØTTEKOTT (HUS 15)



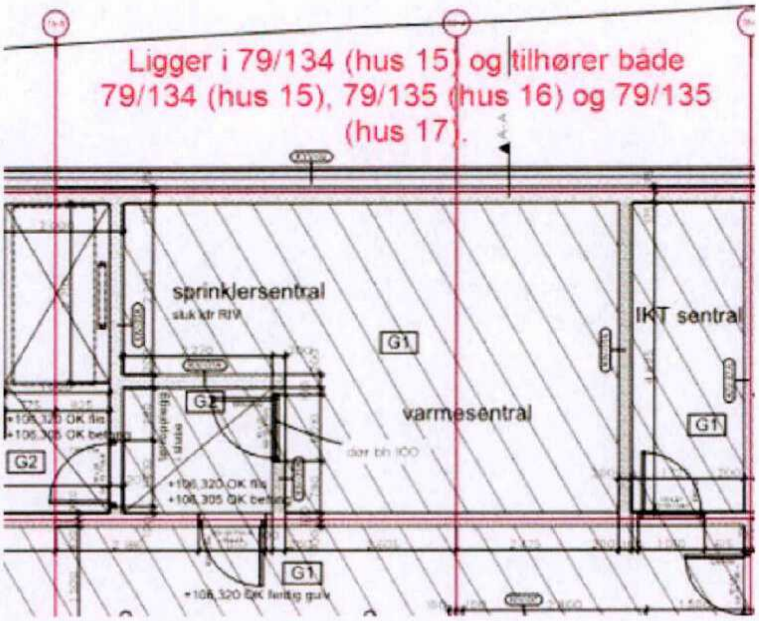
15. TEGNING TAVLEROM (HUS 16)



16. SYKKELPARKERING (HUS 17)



17. VARME- OG SPRINKLERSENTRAL (HUS 15)



Bruksordningsregler for felt A6:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7), gnr. 79/130 (fellesområde felt A6), gnr. 76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og gnr. 79/29 /veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21) og gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7) har adkomstrett fram til eiendommene over gnr. 79/130, gnr.76/302, gnr.76/310 og gnr.79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 21 og felles parkeringsanlegg P7 av 11.10.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201606452-11
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 19 av 02.02.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201617040-3

Eiendommen gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21) har adkomstrett gjennom gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7) så langt det følger av de i forrige avsnitt nevnte tillatelser og disse bruksordningsreglene.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og hus 26 og 27, har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7 og P8U1) både i hus 15 (gnr. 79/134) og hus 23 (gnr. 79/142).

Tilsvarende gjelder for anleggseiendommen (79/139-garasjekjeller) som har rett til rømningsvei gjennom trappeoppgang i hus 19 og hus 21 (79/137). De nevnte trappeoppganger vil også være tilgjengelig som innsatsvei for brannvesenet.

Smørebod i gnr. 79/137 (hus 21), varme- og sprinkelsentral i gnr. 79/137 (hus 19) og tavlerom i gnr. 79/137 (hus 21) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21). Smøreboden, varme- og sprinkelsentralen og tavlerom er vist på tegninger som er vedlegg til og del av disse bruksordningsreglene.

Eiendommen gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7) har strømmåler i tavlerom i gnr. 79/137 (hus 21), og har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/137 (hus 21) for avlesning av strøm m.v.

Sykkelparkering i gnr. 79/137 (hus 21) og 79/139 (P7) er til felles bruk for eiendommen gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21). Gnr. 79/137 (hus 19) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/137 (hus 21) fram til sykkelparkering. Sykkelparkeringen i gnr. 79/137 (hus 21) er vist med gult på tegning som er vedlegg og del av disse bruksordningsreglene.

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
Felt A5-A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg

over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nilsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 21 og felles parkeringsanlegg P7 av 11.10.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201606452-11
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 19 av 02.02.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201617040-3

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr.79/130 er til felles bruk for eiendommen gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21).

Felt A5 og felt A6 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 15 og hus 19 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Felt A6 og felt A7 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 19 og hus 23 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealer og støyskjermer etter dette punkt etter følgende fordeling:

gnr. 79/137 (hus 19) - 77/128 deler
gnr. 79/137 (hus 21) - 51/128 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til en hver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri

adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/137/0/84, 79/137/0/86, 79/137/0/87, 79/137/0/95, 79/137/0/97, 79/137/0/98, 79/137/0/106, 79/137/0/108, 79/137/0/109, 79/137/0/117, 79/137/0/119, 79/137/0/120 og 79/137/0/127 (rett til balkong for 13 seksjoner i hus 21) har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr. 79/130. Rettigheten omfatter også rett til adkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten etter forrige avsnitt er ikke til hinder for at eier av gnr.79/130 kan disponere og bruke arealet under balkongene.

9. RETT TIL BOD
Seksjonene gnr. 79/137/0/2, 79/137/0/3, 79/137/0/7, 79/137/0/12, 79/137/0/21, 79/137/0/30, 79/137/0/39, 79/137/0/48, 79/137/0/59, 79/137/0/63, 79/137/0/64, 79/137/0/67, 79/137/0/68, 79/137/0/71, 79/137/0/72, 79/137/0/75 og 79/137/0/76 har rett til å ha og bruke bod under gnr. 79/137 (hus 21). Retten omfatter rett til adkomst og nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for seksjonen.

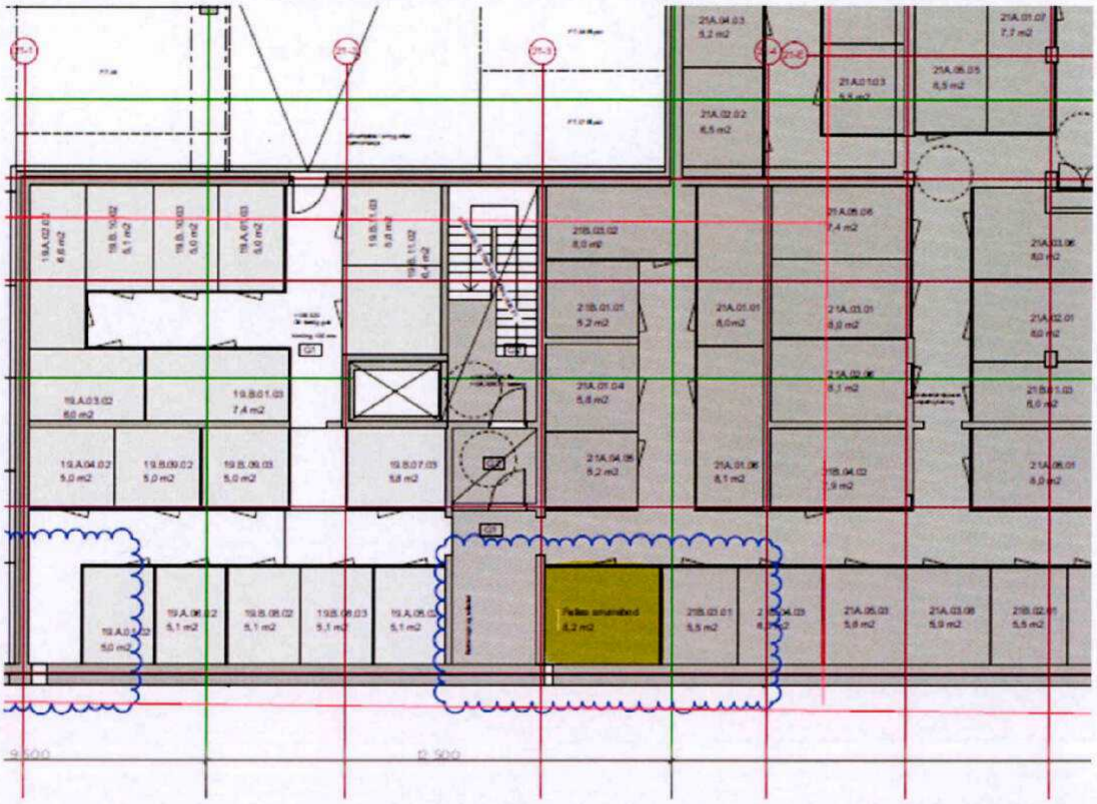
10. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

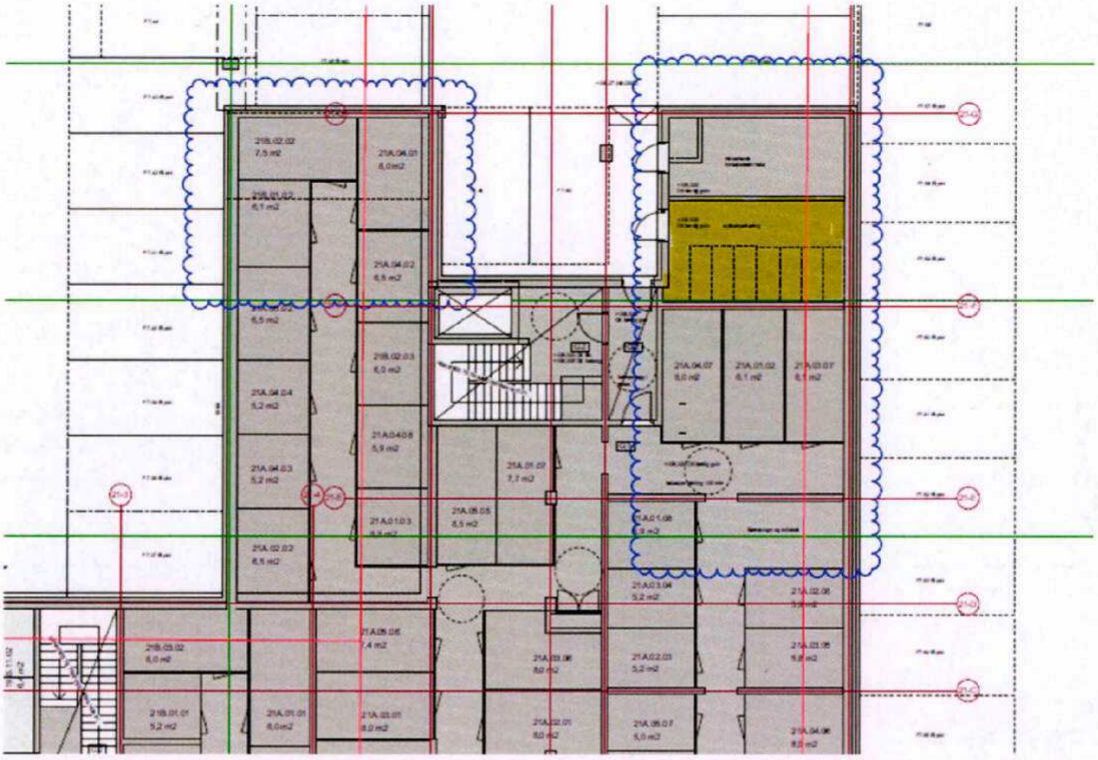
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

13. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/137 (hus 19 og hus 27), 79/139 (P7), 79/130 (felt A6), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (veg).

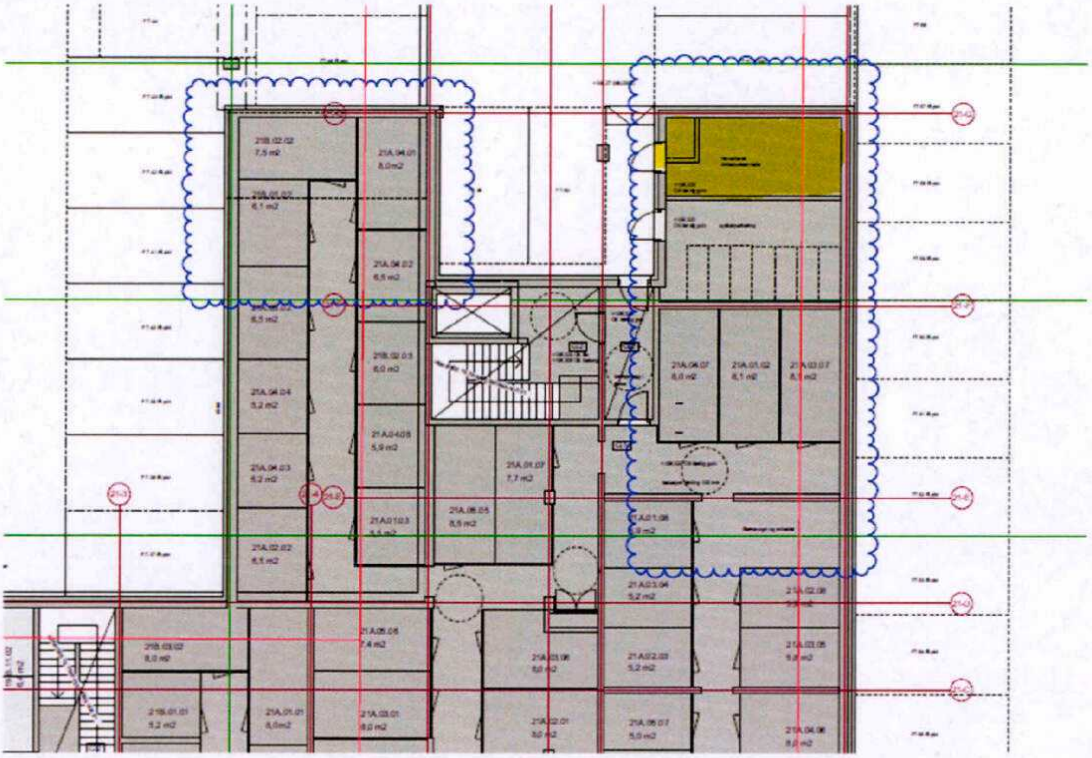
14. SMØREBOD (HUS 21)



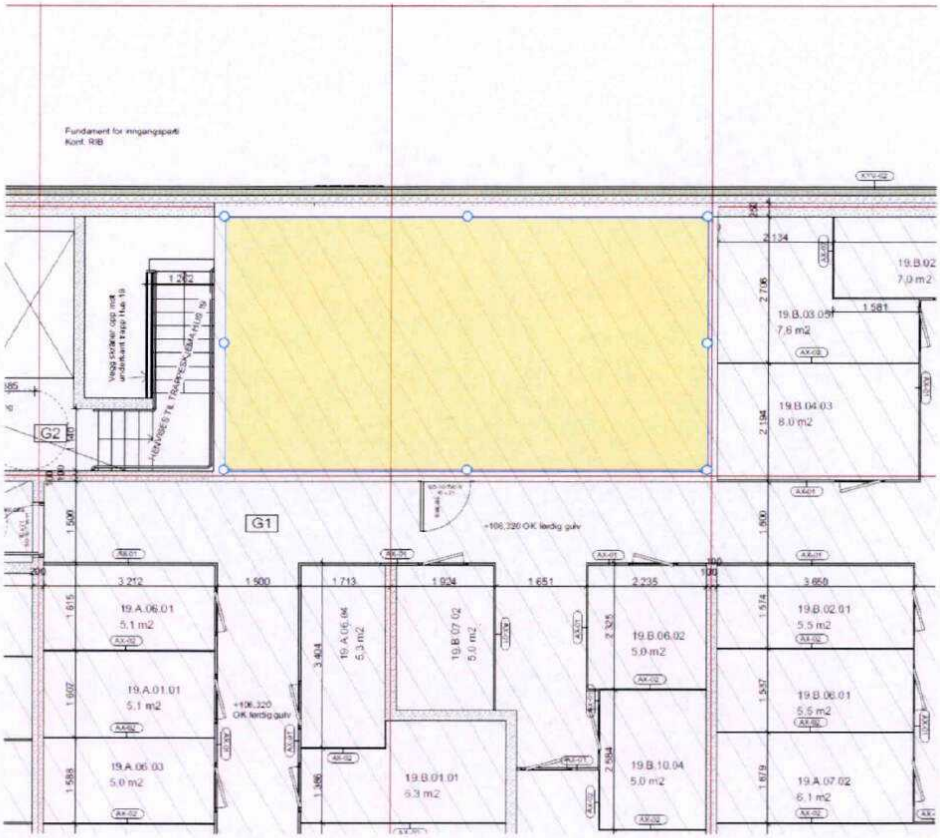
15. SYKKELPARKERING (HUS 21)



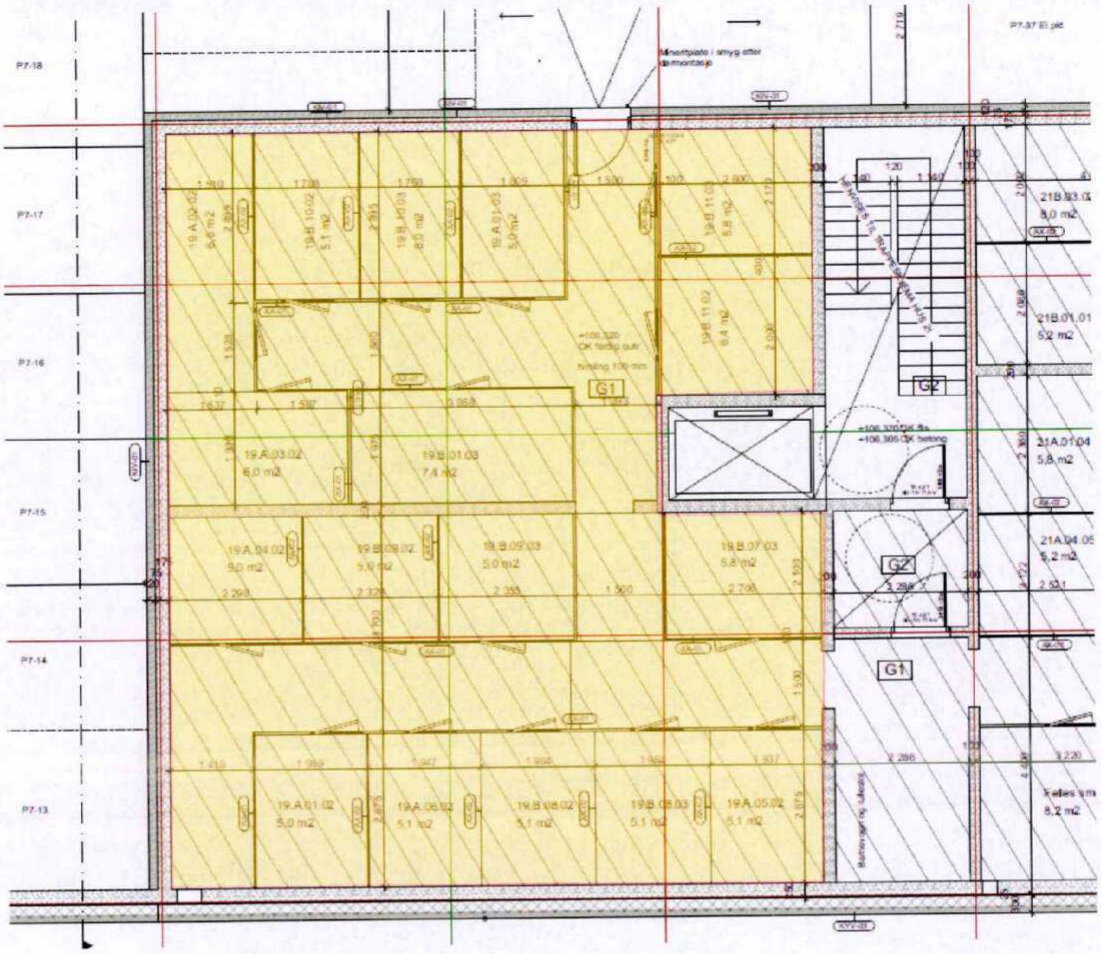
16. TAVLEROM (HUS 21)



17. VARME- OG SPRINKELSENTRAL (HUS 19)



18. BODER TILHØRENDE HUS 19 UNDER HUS 21



Bruksordningsregler for felt A7:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), gnr. 79/140 (P8U1), gnr. 79/141 (P8U2), gnr.79/131 (fellesområde felt A7), gnr. 79/122 (fellestomt A5), gnr. 79/130 (fellestomt A6), gnr.76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og gnr. 79/29 (veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), gnr. 79/140 (P8U1) og gnr. 79/141 (P8U2) har adkomstrett fram til eiendommene over gnr. 79/131, gnr. 379/11, gnr. 79/139, gnr.76/302, gnr.76/310 og gnr.79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A7 – Hus 23, 24, 25 og felles parkeringsanlegg P8 av 21.09.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201705937-6.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og hus 26 og hus 27, har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7 og P8U1) både i hus 15 (gnr. 79/134) og hus 23 (gnr. 79/142).

Gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25), har rett til å benytte innkjøring til U2 (P8U2) via gnr. 79/112 (hus 26).

Tilsvarende gjelder for anleggseiendommen (79/140 og 179/141-garasjekjeller) som har rett til rømningsvei gjennom trappeoppgang i hus 23 (79/142), hus 24 (79/143) og hus 25 (79/144). De nevnte trappeoppganger vil også være tilgjengelig som innsatsvei for brannvesenet.

Smørebod i gnr. 79/144 (hus 25) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr 79/144 (hus 25). Gnr. 79/142 (hus 23) og gnr. 79/143 (hus 24) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/144 (hus 25) fram til smøreboden. Smøreboden er vist med gult på tegning som er vedlegg til og del av disse bruksordningsreglene.

Deler av sykkelparkeringen i gnr. 79/144 (hus 25) er til bruk for eiendommen gnr. 79/142 (hus 23). Gnr. 79/142 (hus 23) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/144 (hus 25) fram til sykkelparkering. Sykkelparkeringen i gnr. 79/144 (hus 25) er vist med gult på tegning som er vedlegg og del av disse bruksordningsreglene.

Teknisk rom (U1 og U2) under gnr. 79/144 (hus 25) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr 79/144 (hus 25). Gnr. 79/142 (hus 23) og gnr. 79/143 (hus 24) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/144 (hus 25) fram til teknisk rom.

Eiendommen gnr. 79/140 (PU1), gnr. 79/141 (P8U2), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus

24) og gnr. 79/144 (hus 25) har strømmåler i tavlerom i gnr. 79/142 (hus 23) og el-sentral for EL-bil i gnr. 79/144 (hus 25) og gnr.79/143 (hus 24), og har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25) for avlesning av strøm mv. Se vedlegg.

Varme- og sprinklersentral under gnr. 79/142 (hus 23) er felles for gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25). Se vedlegg.

Barnevognrom i U2 gnr. 79/144 (hus 25) er til felles bruk for gnr. 79/144 (hus 25) og gnr. 79/142 (hus 23). Se vedlegg.

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

Felt A5-A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nilsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A7 – Hus 23, 24, 25 og felles parkeringsanlegg P8 av 21.09.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201705937-6.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

De som har parkering i U2 vil få tildelt midlertidig parkering fram til BT10 er etablert.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fellesareal for lek og fritid på gnr.79/131 er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25).

Felt A6 og felt A7 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 19 og hus 23 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25). har felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesrom som ligger i hus 23, 24 og 25 (U1 og U2).

For beregning av ansvarsfordeling benyttes arealer i WebMatrikkelen (BRA Total)

Andelsfordeling mellom gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25):

Gnr. 79/142 (hus 23)	48,54 %
Gnr. 79/143 (hus 24)	17,84 %
Gnr. 79/144 (hus 25)	33,62 %

Andelsfordeling mellom gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og garasjesameiet P8 (U1 og U2):

Gnr. 79/142 (hus 23)	38,1 %
Gnr. 79/143 (hus 24)	14,0 %
Gnr. 79/144 (hus 25)	26,4 %
P8 Garasjesameiet	21,5 %

Fordeling kostnader til drift og vedlikehold samt nødvendige utskiftninger:

	Hus 23	Hus 24	Hus 25	P8	Merknad
Fellesareal for lek og fritid	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	Felt A7
Fellesareal (ute) for hus 23, 24 og 25	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	Felt A7
Støyskjerm mellom hus 19 og 23	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	50 % dekkes av Felt A6
Hovedtavle inkl. rom	25 %	25 %	25 %	25 %	
Overføring brannalarm til Securitas via Addsecure	25 %	25 %	25 %	25 %	
Varmesentral	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	
Sprinkelsentral	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	
Rom for varme- og sprinkelsentral	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	
Eventuell felles serviceavtale for sprinkler/brannalarm	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	
Teknisk rom i hus 25 U1 og U2. Inkl. ventilasjon	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	Ventilasjon av bodarealer + garasjesameie P8
Felles smørebod i hus 25 U1	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	
Sykkelparkering for hus 23 i hus 25 U1 og U2	100 %	0 %	0 %	0 %	
Elsentral elbil for P8 i hus 24 og 25. Inkl. rom for sentralene	0 %	0 %	0 %	100 %	
Barnevognrom for hus 23 i hus 25 U2	100 %	0 %	0 %	0 %	
Boder for hus 23 i hus 25 U1	100 %	0 %	0 %	0 %	
Overflater og teknisk installasjoner i garasje U1 og U2. Inkl. porter, utgangsdører etc.	0 %	0 %	0 %	100 %	
Fjernvarme	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	
Eventuell felles vannmåler	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og

reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

Fjernvarmeforbruket til alle husene faktureres under ett fra fjernvarmeleverandøren og kostnadene som beskrevet i punkt 4.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/143/0/1, gnr. 79/143/0/2, gnr. 79/143/0/7, gnr. 79/143/0/8, gnr. 79/143/0/13, gnr. 79/143/0/14, gnr. 79/143/0/18, gnr. 79/143/0/20, gnr. 79/143/0/25, gnr. 79/143/0/26 [10 seksjoner i hus 24], gnr. 79/144/0/7, gnr. 79/144/0/9, gnr. 79/144/0/10, gnr. 79/144/0/18, gnr. 79/144/0/20, gnr. 79/144/0/21, gnr. 79/144/0/29, gnr. 79/144/0/31, gnr. 79/144/0/32, gnr. 79/144/0/40, gnr. 79/144/0/42, gnr. 79/144/0/43, gnr. 79/144/0/50, gnr. 79/144/0/51, gnr. 79/144/0/57 og gnr. 79/144/0/58[16 seksjoner i hus 25] har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr. 79/131 (A7). Rettigheten omfatter også rett til atkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten er ikke til hinder for at eier av gnr. 79/131 (A7) kan disponere og bruke arealet under balkongene.

9. RETT TIL BOD
Gnr. 79/142 (hus 23) har rett til å ha 7 boder under gnr. 79/144 (hus 25). Retten omfatter rett til adkomst og nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende. Se vedlegg.

10. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

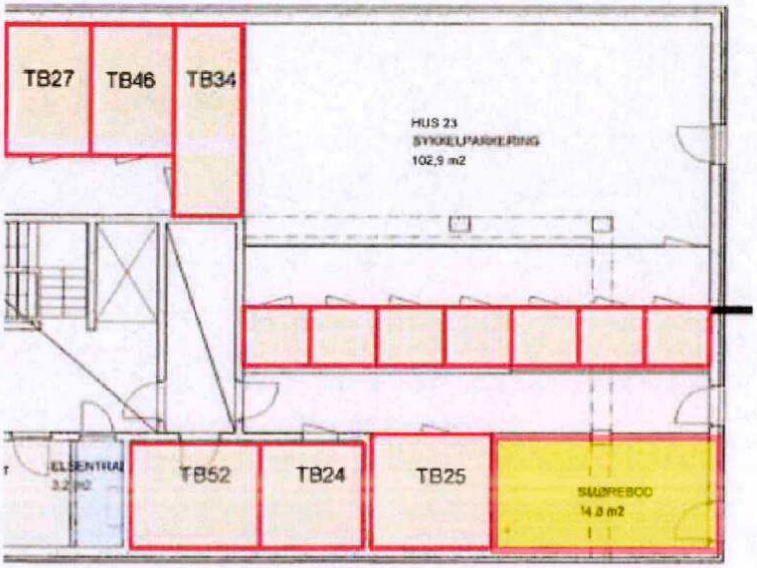
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i

bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

13. TINGLYSING

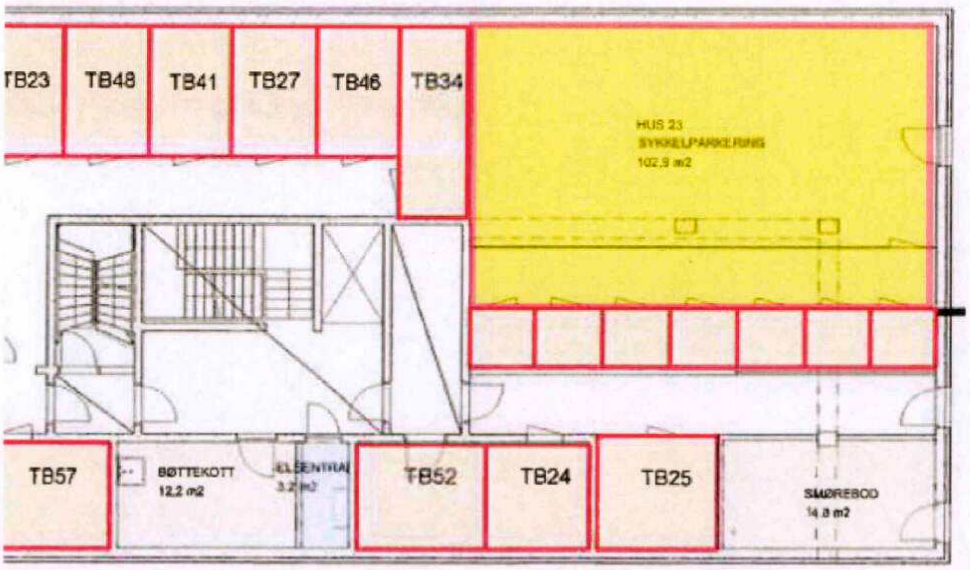
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/142 (hus 23), 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), 79/140 (P8U1), 79/141 (P8U2), 79/122 (fellestomt A5), 79/130 (fellestomt A6), 79/131 (fellesområde felt A7), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (veg).

14. SMØREBOD (HUS 25) U1

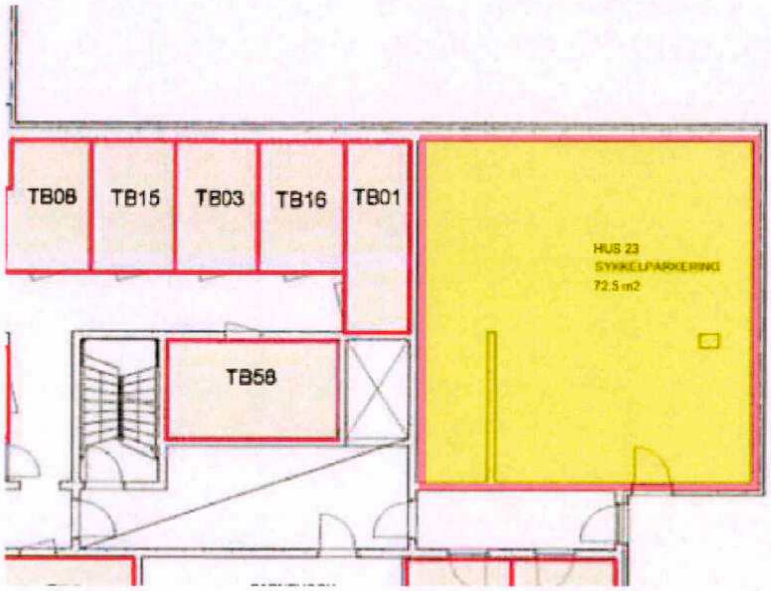


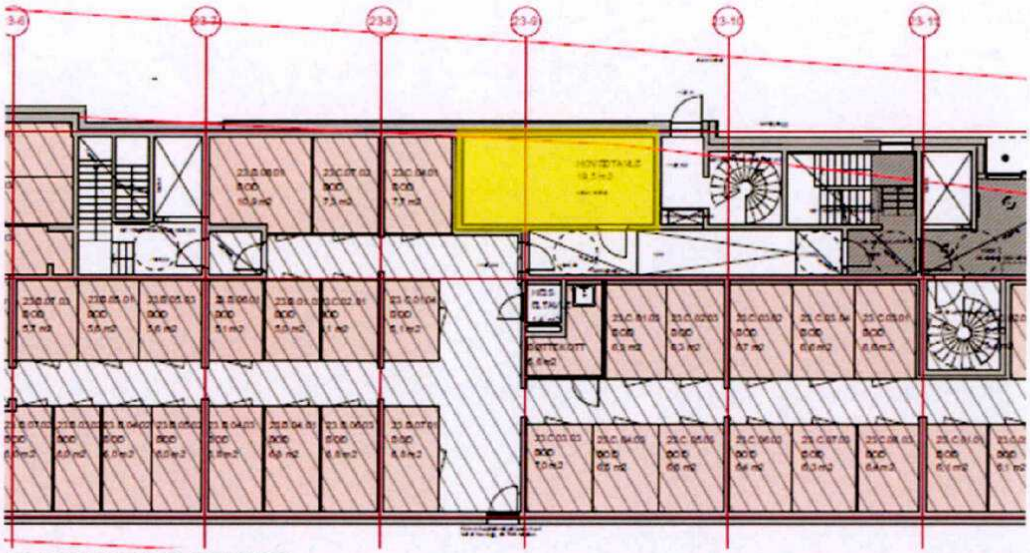
15. SYKKELPARKERING (HUS 25)

U1



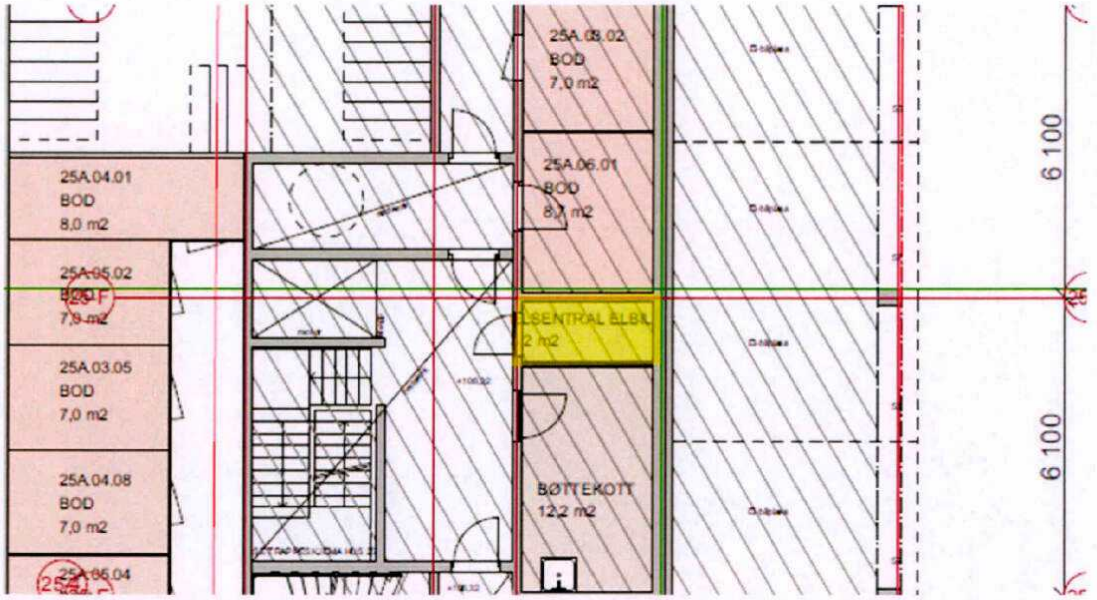
U2



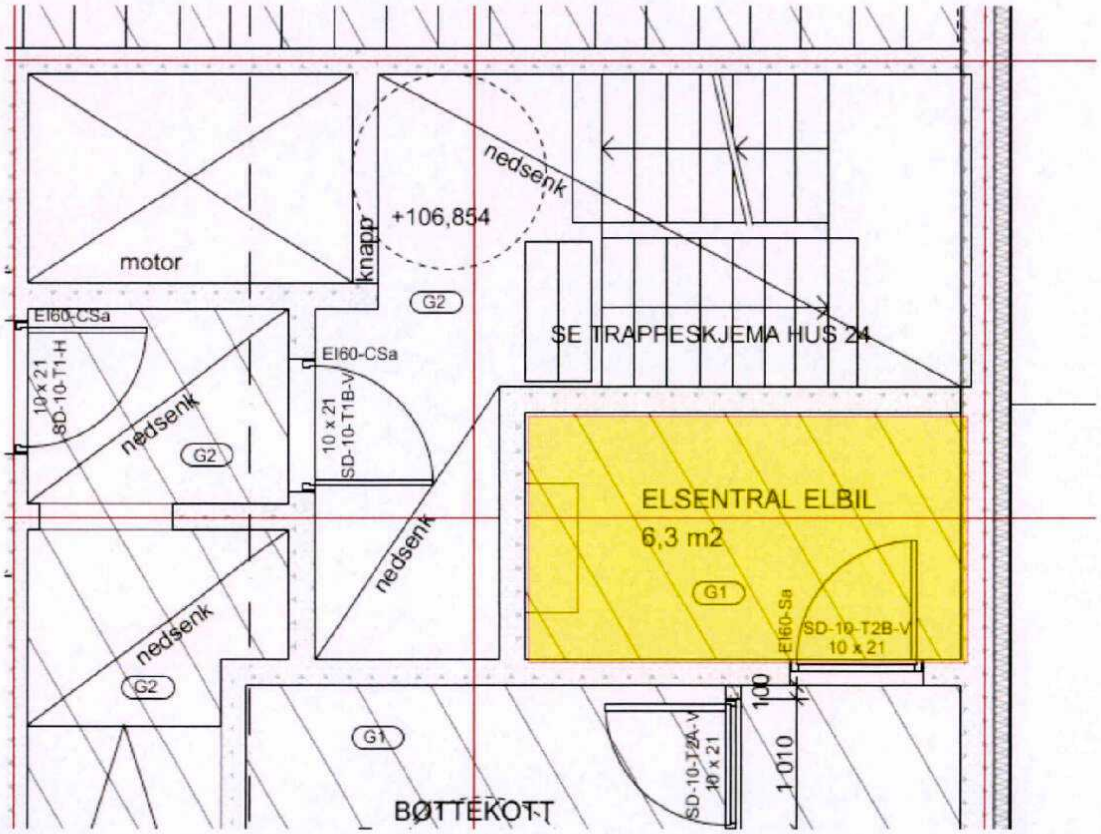


16. TAVLEROM (HUS23)

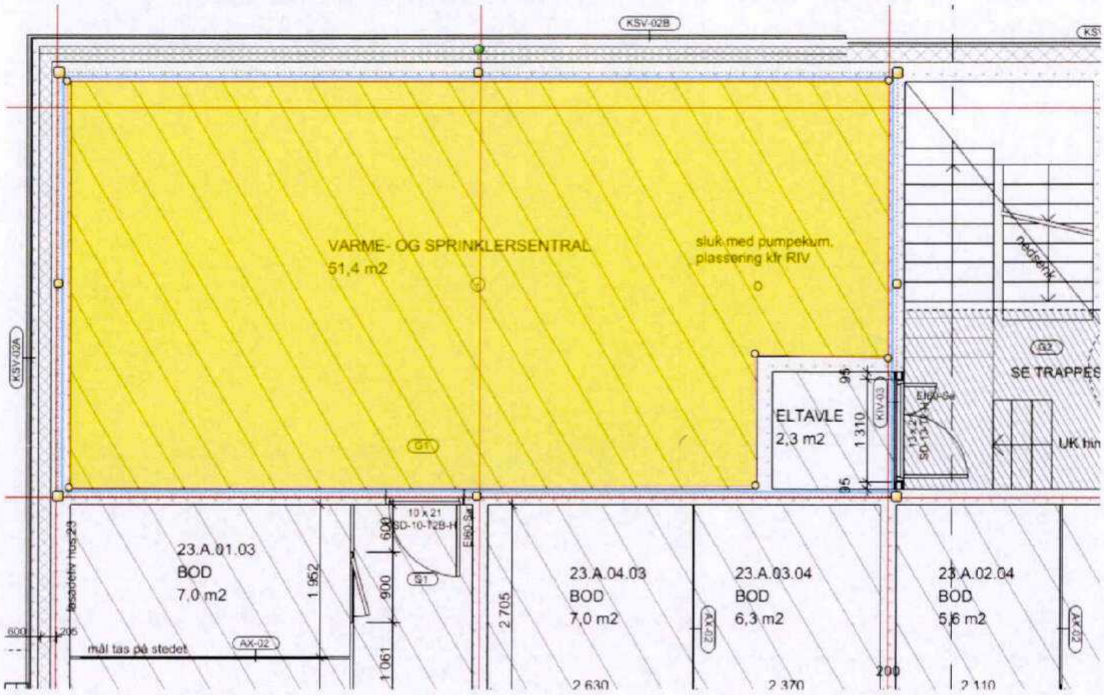
17. ELSENTRAL EL-BIL (HUS25)



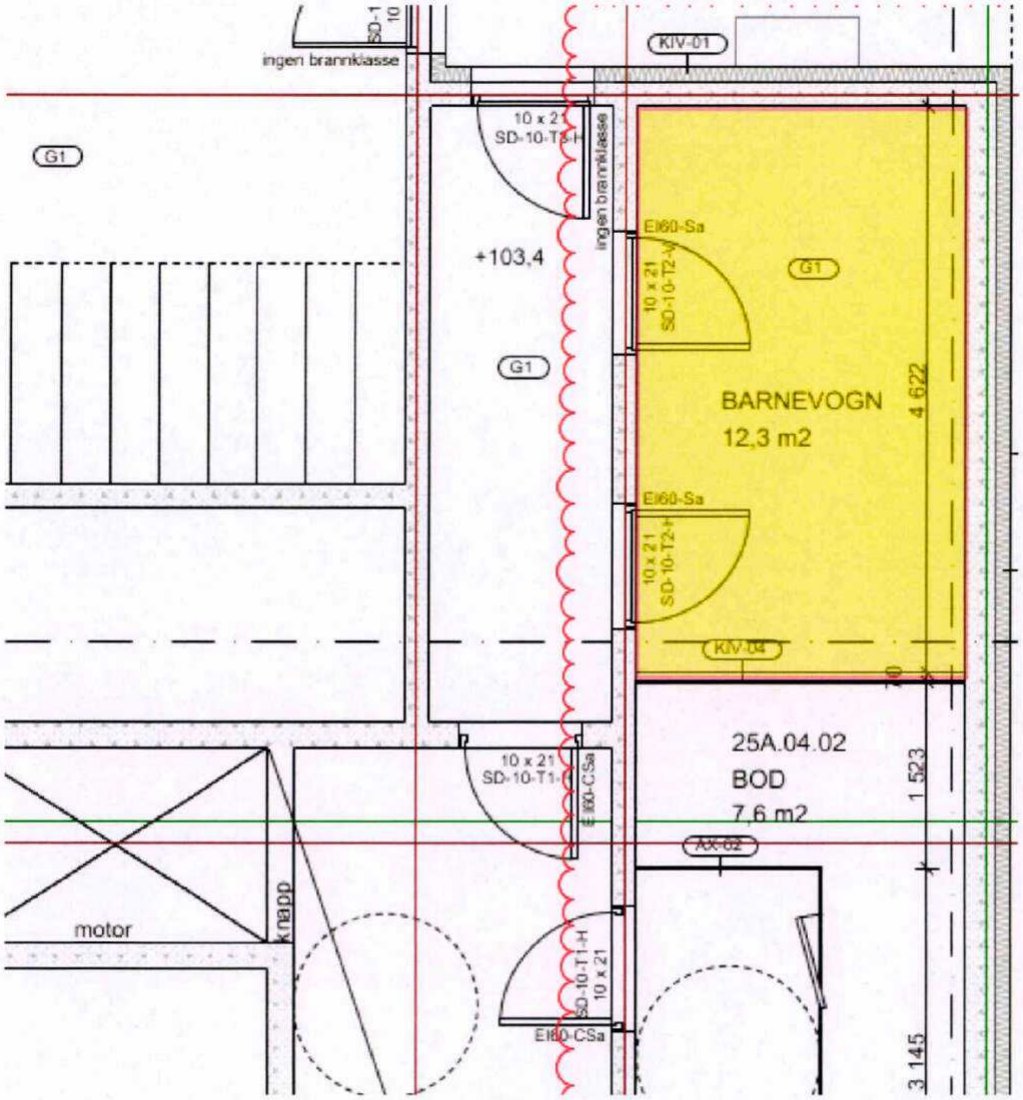
(HUS24)



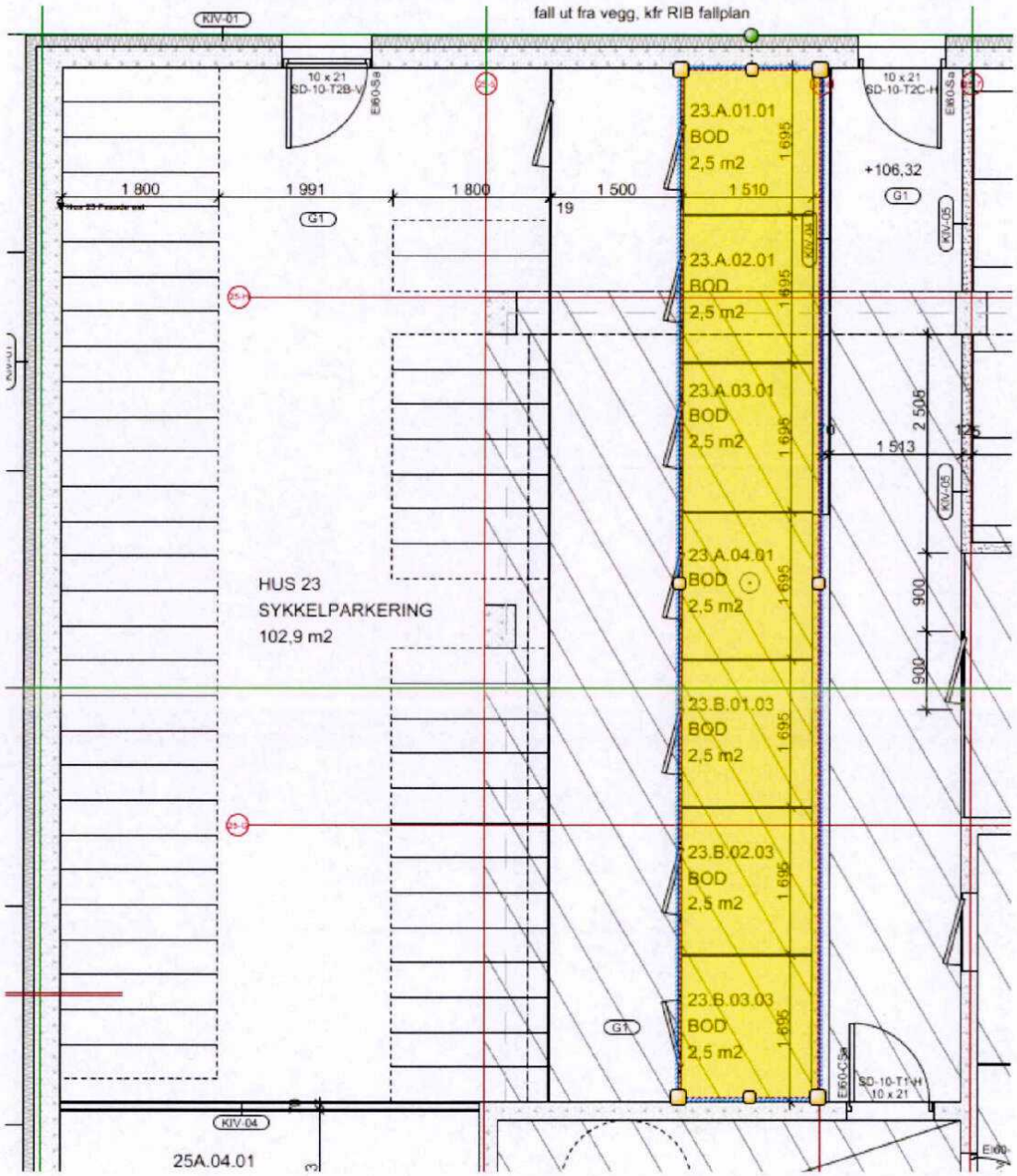
18. VARME- OG SPRINKELANLEGG (HUS23)



19. BARNEVOGNROM U2 HUS 25

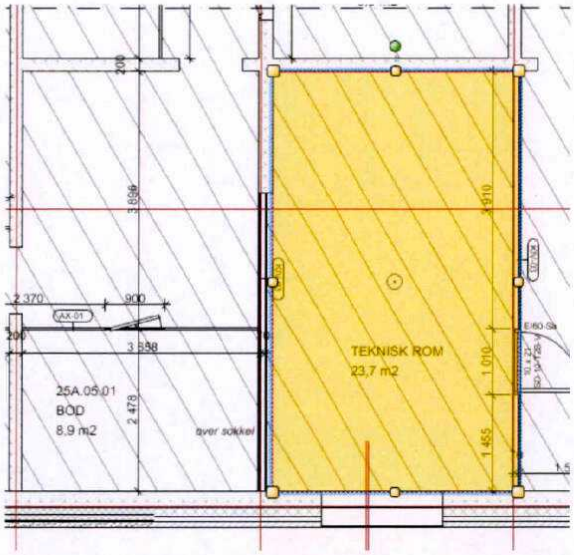


20. BODER TILHØRENDE HUS 23 UNDER HUS 25

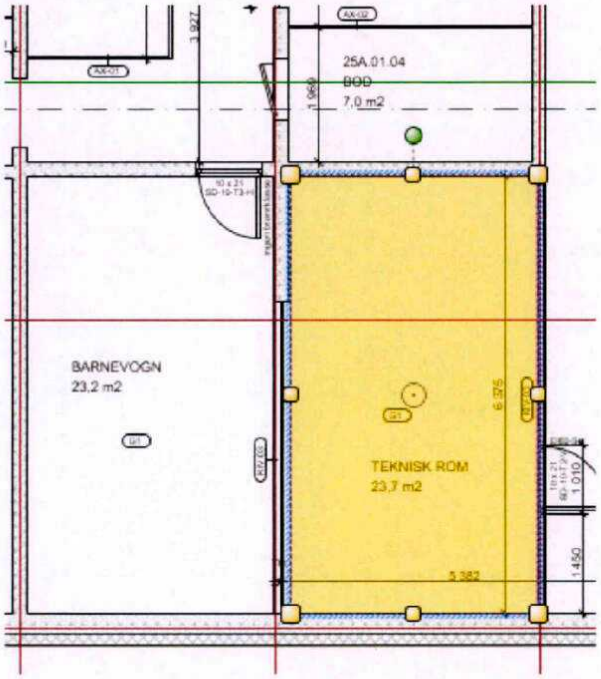


21. TEKNISK ROM (UNDER HUS 25)

U1



U2



Bruksordningsregler for felt A8:

1. EIENDOMMER

Bruksordningsreglene gjelder eiendommen gnr. 79/112 (hus 26 og hus 27).

2. ADKOMST

Eiendommen gnr. 79/112 (hus 26 og hus 27) har adkomstrett fram til eiendommen over gnr. 76/302, gnr. 79/29, gnr. 79/122, gnr. 79/128, gnr. 79/129, gnr. 79/130, gnr. 79/131, gnr.79/134, gnr. 79/139, gnr. 79/140, gnr. 79/141og gnr. 379/11 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-5016 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 24.10.2018 av Oslo kommune.
- Rammetillatelse – Hans Nielsen Hauges gate 50 av 11.12.2020, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 202003481-22.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og gnr. 79 bnr. 112 (hus 26 og hus 27), har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7, P8 og P9) og U2 (P8 og P9) både i hus 15 (gnr. 79/134), hus 23 (gnr. 79/142) og i hus 26 og 27 (gnr. 79/112).

Varelevering til næringslokalene skjer fra torget med innkjørsel fra Hans Nordahls gate (gnr. 79/29).

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

Utbygger har behov for midlertidig vegrett over gnr. 79/29 og gnr. 76/302 frem til gang- og sykkelbruen er ferdigstilt. Vegretten opphører når gang- og sykkelbruen er ferdigstilt.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt i punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, el-bil, samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-5016 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 24.10.2018 av Oslo kommune.
- Rammetillatelse – Hans Nielsen Hauges gate 50 av 11.12.2020, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 202003481-22.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

4. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

5. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

Fjernvarmeforbruket til alle husene faktureres under ett fra fjernvarmeleverandøren og kostnadene som beskrevet i punkt 4.

6. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

7. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/112/0/9, gnr. 79/112/0/19, gnr. 79/112/0/29, gnr. 79/112/0/39, gnr. 79/112/0/49, gnr. 79/112/0/59, gnr. 79/112/0/69 og gnr. 79/112/0/76 har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr. 79/102. Rettigheten omfatter også rett til atkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten er ikke til hinder for at eier av gnr. 79/102 kan disponere og bruke arealet under balkongene.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: gnr. 79/112 (hus 26 og hus 27), gnr. 79/102, gnr. 76/302, gnr. 79/29, gnr. 79/122, gnr. 79/128, gnr. 79/129, gnr. 79/130, gnr. 79/131, gnr.79/134, gnr. 79/135, gnr. 79/136, gnr. 79/137, gnr. 79/139, gnr. 79/140, gnr. 79/141, gnr. 79/142, gnr. 79/143, gnr. 79/144 og gnr. 379/11.

Vedtaket har slik

Slutning:

1. Grenser og bruksordningsregler, som tidligere er vedtatt for den tiden jordskiftet varer, vedtas med endelig virkning slik de framgår av grensebeskrivelsen og bruksordningsreglene ovenfor.
2. …

Punkt 2 i slutningen er utelatt da den ikke har varig verdi.

Grensebeskrivelsen framgår av jordskifterettens avsluttende regulerende vedtak av 05.04.2024.

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Rett utdrag

Desirée Grytbak

Desirée Grytbak

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	
(0301) Oslo	76	13	
(0301) Oslo	76	97	
(0301) Oslo	76	104	
(0301) Oslo	76	182	
(0301) Oslo	76	217	
(0301) Oslo	76	230	
(0301) Oslo	76	231	
(0301) Oslo	76	274	*
(0301) Oslo	76	277	
(0301) Oslo	76	278	*
(0301) Oslo	76	285	*
(0301) Oslo	76	299	
(0301) Oslo	76	302	
(0301) Oslo	76	304	
(0301) Oslo	76	305	
(0301) Oslo	76	308	*
(0301) Oslo	76	310	
(0301) Oslo	79	1	
(0301) Oslo	79	4	

(0301) Oslo	79	10	
(0301) Oslo	79	29	
(0301) Oslo	79	77	
(0301) Oslo	79	81	
(0301) Oslo	79	92	
(0301) Oslo	79	96	
(0301) Oslo	79	102	
(0301) Oslo	79	112	*
(0301) Oslo	79	118	*
(0301) Oslo	79	119	*
(0301) Oslo	79	120	*
(0301) Oslo	79	121	
(0301) Oslo	79	122	
(0301) Oslo	79	123	
(0301) Oslo	79	126	*
(0301) Oslo	79	127	*
(0301) Oslo	79	128	
(0301) Oslo	79	129	
(0301) Oslo	79	130	
(0301) Oslo	79	131	
(0301) Oslo	79	134	*
(0301) Oslo	79	135	*
(0301) Oslo	79	136	*
(0301) Oslo	79	137	*
(0301) Oslo	79	139	*
(0301) Oslo	79	140	*
(0301) Oslo	79	141	*
(0301) Oslo	79	142	*
(0301) Oslo	79	143	*
(0301) Oslo	79	144	*
(0301) Oslo	376	2	
(0301) Oslo	379	1	
(0301) Oslo	379	2	
(0301) Oslo	379	3	
(0301) Oslo	379	4	
(0301) Oslo	379	5	*
(0301) Oslo	379	6	
(0301) Oslo	379	7	
(0301) Oslo	379	11	

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes:

Dok 528

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
20-049513REN-JOOV/JLST

Dato
21.02.2025

Tinglysing - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
(0301) Oslo	76	13
(0301) Oslo	76	97
(0301) Oslo	76	104
(0301) Oslo	76	182
(0301) Oslo	76	217
(0301) Oslo	76	230
(0301) Oslo	76	231
(0301) Oslo	76	274
(0301) Oslo	76	277
(0301) Oslo	76	278
(0301) Oslo	76	285
(0301) Oslo	76	299
(0301) Oslo	76	302
(0301) Oslo	76	304
(0301) Oslo	76	305
(0301) Oslo	76	308
(0301) Oslo	76	310
(0301) Oslo	79	1
(0301) Oslo	79	4
(0301) Oslo	79	10
(0301) Oslo	79	29

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse
Stortorget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg

E-post
joovpost@domstol.no

Telefon
21553120

Internet
http://www.domstol.no/joov

Organisasjonsnr.
926726439

(0301) Oslo	79	77
(0301) Oslo	79	81
(0301) Oslo	79	92
(0301) Oslo	79	96
(0301) Oslo	79	102
(0301) Oslo	79	112
(0301) Oslo	79	118
(0301) Oslo	79	119
(0301) Oslo	79	120
(0301) Oslo	79	121
(0301) Oslo	79	122
(0301) Oslo	79	123
(0301) Oslo	79	126
(0301) Oslo	79	127
(0301) Oslo	79	128
(0301) Oslo	79	129
(0301) Oslo	79	130
(0301) Oslo	79	131
(0301) Oslo	79	134
(0301) Oslo	79	135
(0301) Oslo	79	136
(0301) Oslo	79	137
(0301) Oslo	79	139
(0301) Oslo	79	140
(0301) Oslo	79	141
(0301) Oslo	79	142
(0301) Oslo	79	143
(0301) Oslo	79	144
(0301) Oslo	376	2
(0301) Oslo	379	1
(0301) Oslo	379	2
(0301) Oslo	379	3
(0301) Oslo	379	4
(0301) Oslo	379	5
(0301) Oslo	379	6
(0301) Oslo	379	7
(0301) Oslo	379	11

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Desirée Grytbak
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart
- kartblad 1-14 i to eksemplarer

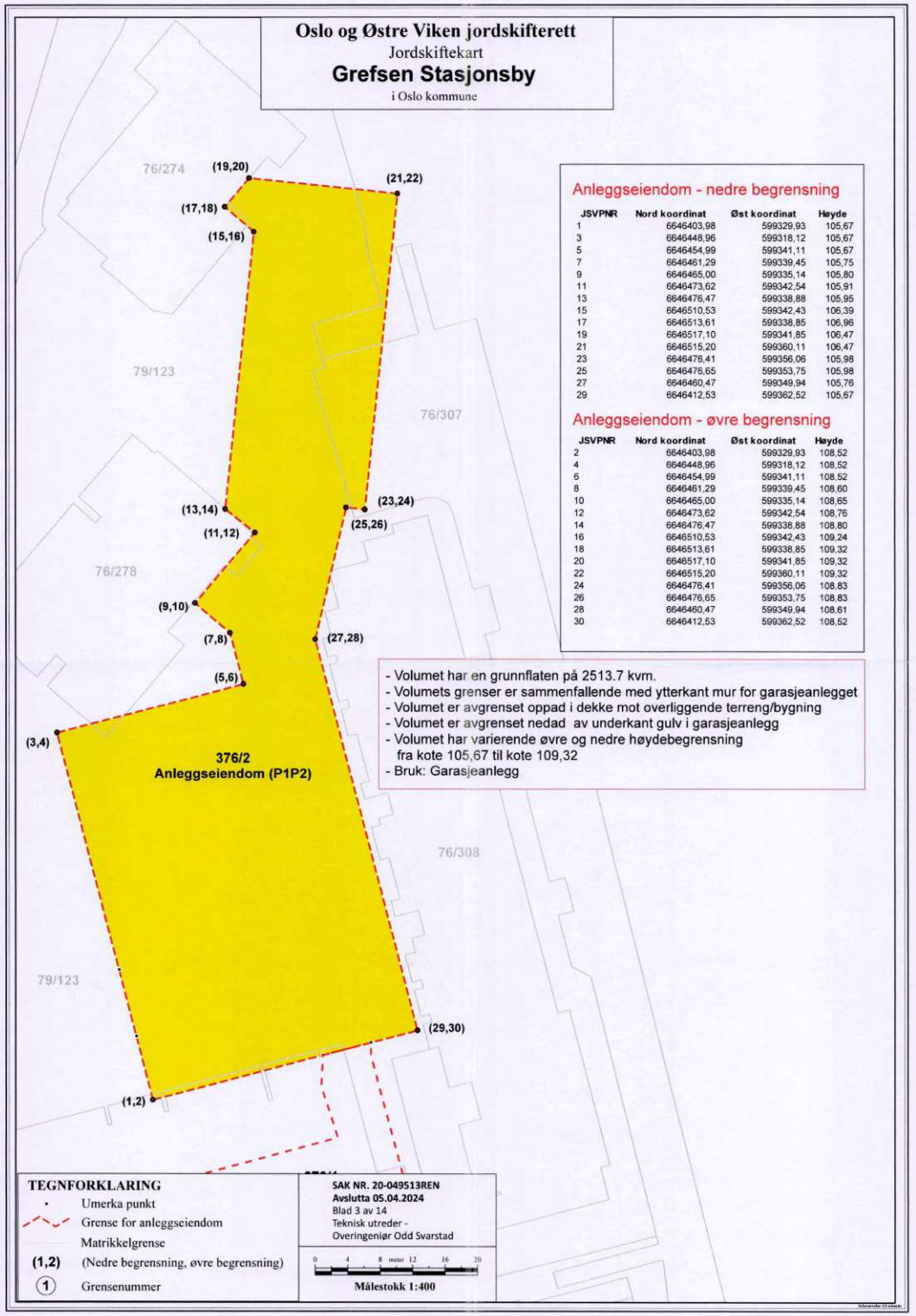
Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 09:11
Kartverket

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Jordskiftekart

Grefsen Stasjonsby

i Oslo kommune



Anleggseiendom - nedre begrensning

JSVPNR	Nord koordinat	Øst koordinat	Høyde
1	6646403,98	599329,93	105,67
3	6646448,96	599318,12	105,67
5	6646454,99	599341,11	105,67
7	6646461,29	599339,45	105,75
9	6646465,00	599335,14	105,80
11	6646473,62	599342,54	105,91
13	6646476,47	599338,88	105,95
15	6646510,53	599342,43	106,39
17	6646513,61	599338,85	106,96
19	6646517,10	599341,85	106,47
21	6646515,20	599360,11	106,47
23	6646476,41	599356,06	105,98
25	6646476,65	599353,75	105,98
27	6646460,47	599349,94	105,76
29	6646412,53	599362,52	105,67

Anleggseiendom - øvre begrensning

JSVPNR	Nord koordinat	Øst koordinat	Høyde
2	6646403,98	599329,93	108,52
4	6646448,96	599318,12	108,52
6	6646454,99	599341,11	108,52
8	6646461,29	599339,45	108,60
10	6646465,00	599335,14	108,65
12	6646473,62	599342,54	108,76
14	6646476,47	599338,88	108,80
16	6646510,53	599342,43	109,24
18	6646513,61	599338,85	109,32
20	6646517,10	599341,85	109,32
22	6646515,20	599360,11	109,32
24	6646476,41	599356,06	108,83
26	6646476,65	599353,75	108,83
28	6646460,47	599349,94	108,61
30	6646412,53	599362,52	108,52

- Volumet har en grunnflaten på 2513.7 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad av underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning fra kote 105,67 til kote 109,32
- Bruk: Garasjeanlegg

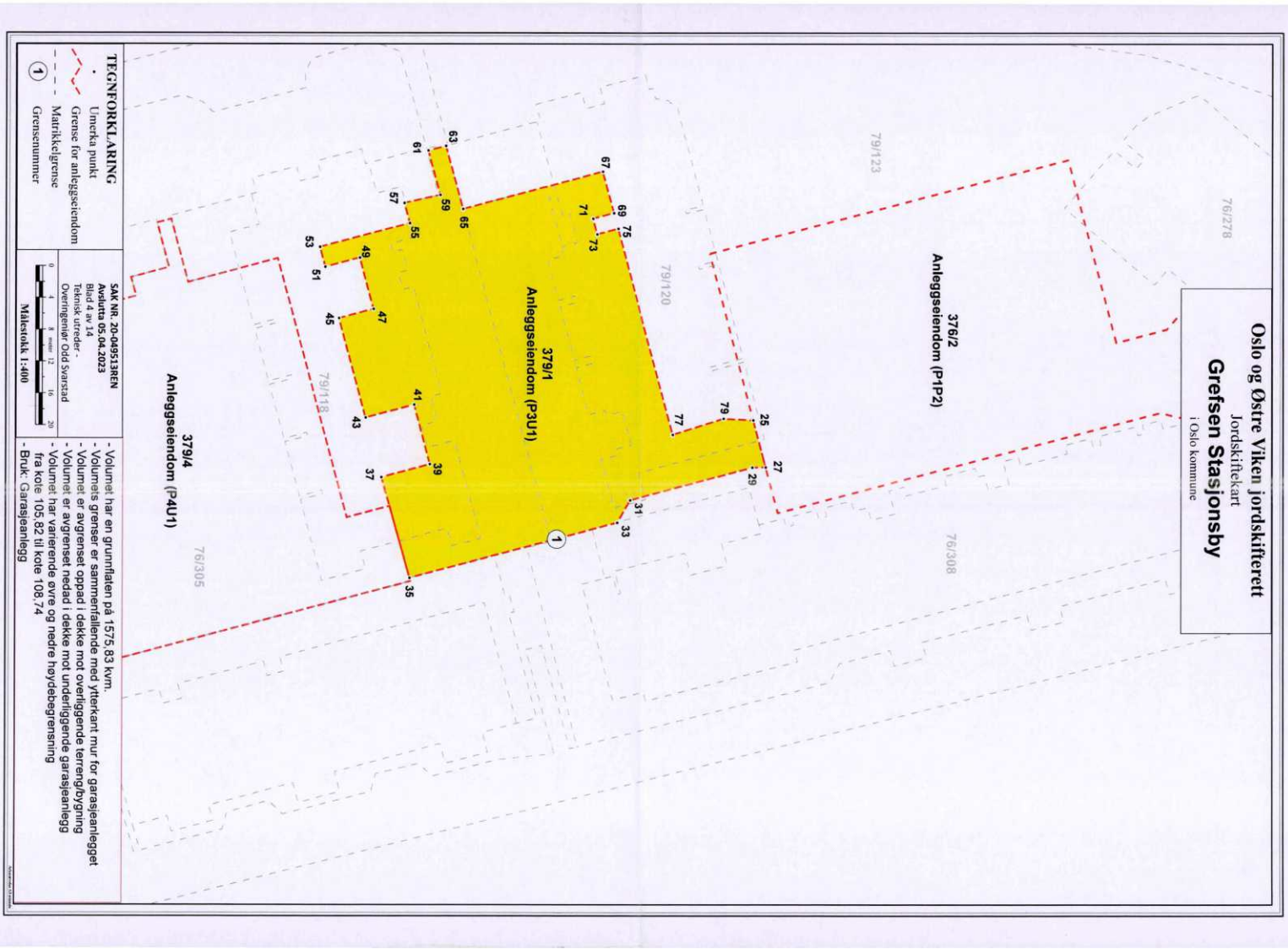
TEGNFORKLARING

- Umerka punkt
- Grense for anleggseiendom
- Matrikkelgrense
- (1,2) (Nedre begrensning, øvre begrensning)
- (1) Grensenummer

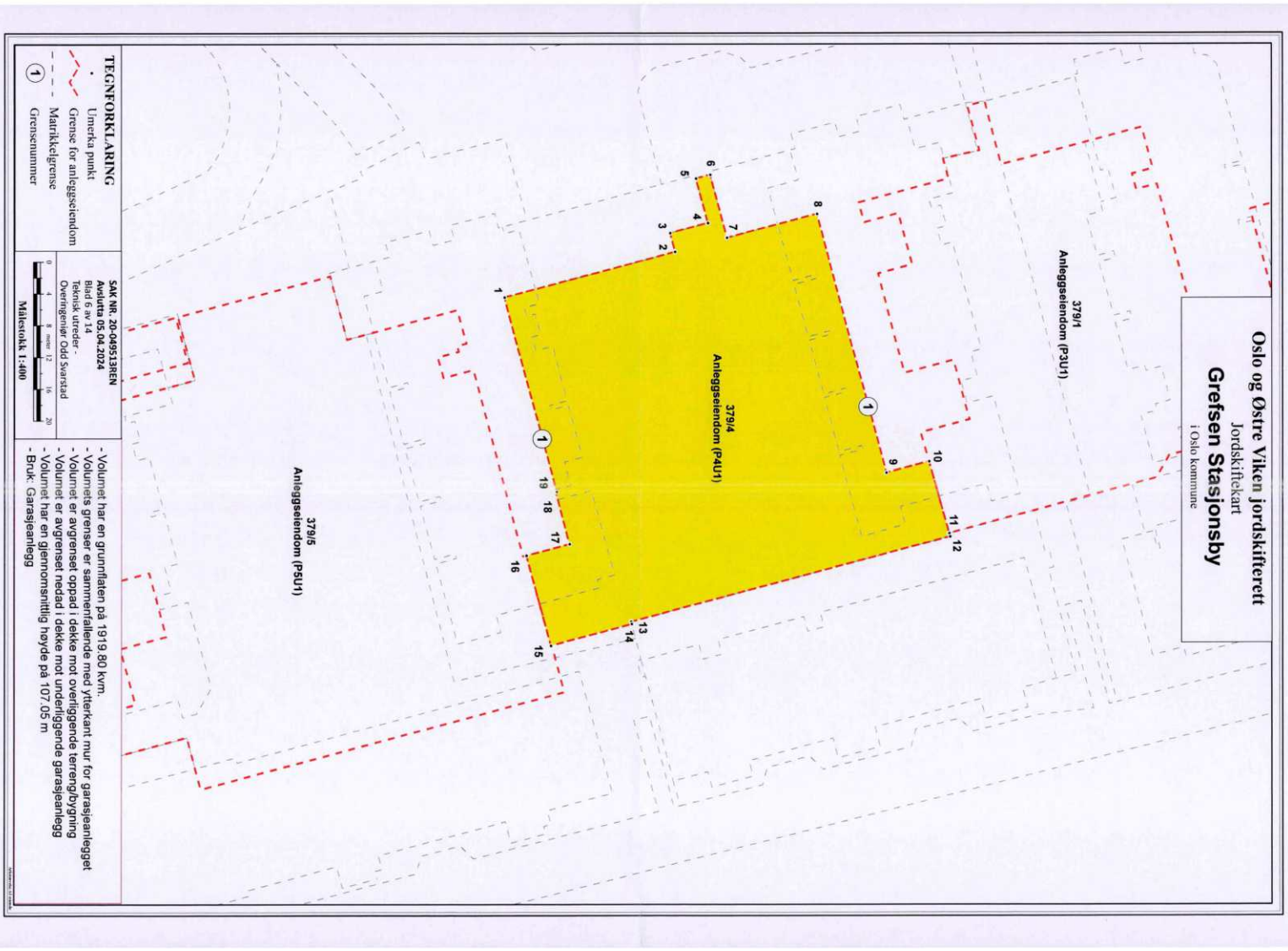
SAK NR. 20-049513REN
Avslutta 05.04.2024
Blad 3 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad

0 4 8 meter 12 16 20

Målestokk 1:400


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskifteskart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
376/2
Anleggseiendom (P1P2)
379/1
Anleggseiendom (P3U1)
379/4
Anleggseiendom (P4U1)
76/278
79/123
79/120
79/118
76/308
76/305
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2023
Blad 4 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflaten på 1575,83 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terrengbygning
- Volumet er avgrenset nedad i dekke mot underliggende garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning
fra kote 105,82 til kote 108,74
- Bruk: Garasjeanlegg


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/2
Anleggseiendom
376/2
Anleggseiendom (P1P2)
379/3
Anleggseiendom (P3U2)
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
79/120
79/118
76/308
76/285
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttø 05.04.2024
Blad 5 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 1225,08 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende anleggseiendom
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning
fra kote 103.02 til kote 105.62
- Bruk: Garasjeanlegg


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/1
Anleggseiendom (P3U1)
379/4
Anleggseiendom (P4U1)
379/5
Anleggseiendom (P5U1)
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 6 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflaten på 1919.80 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terrengbygning
- Volumet er avgrenset nedad i dekke mot underliggende garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 107.05 m
- Bruk: Garasjeanlegg


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/3
Anleggseiendom (P3U2)
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
379/2
Anleggseiendom
379/7
Anleggseiendom (P5U2)
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttet 05.04.2024
Blad 7 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 2372.43 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende anleggseiendom
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 103.99
- Bruk: Garasjeanlegg

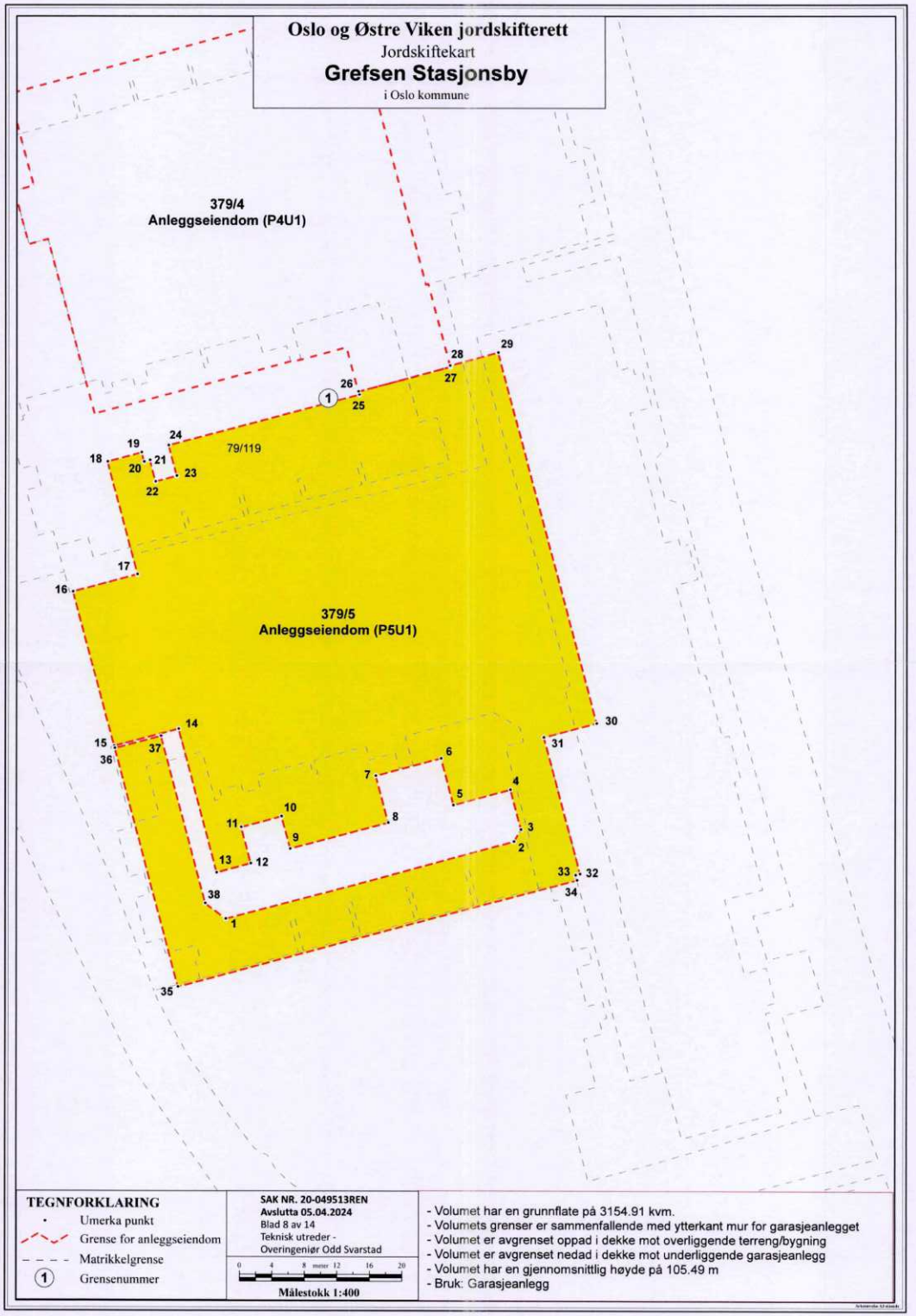
Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 09:11
Kartverket

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Jordskiftekart

Grefsen Stasjonsby

i Oslo kommune



TEGNFORKLARING

- Umerka punkt
- Grense for anleggseiendom
- Matrikkelgrense
- (1) Grensenummer

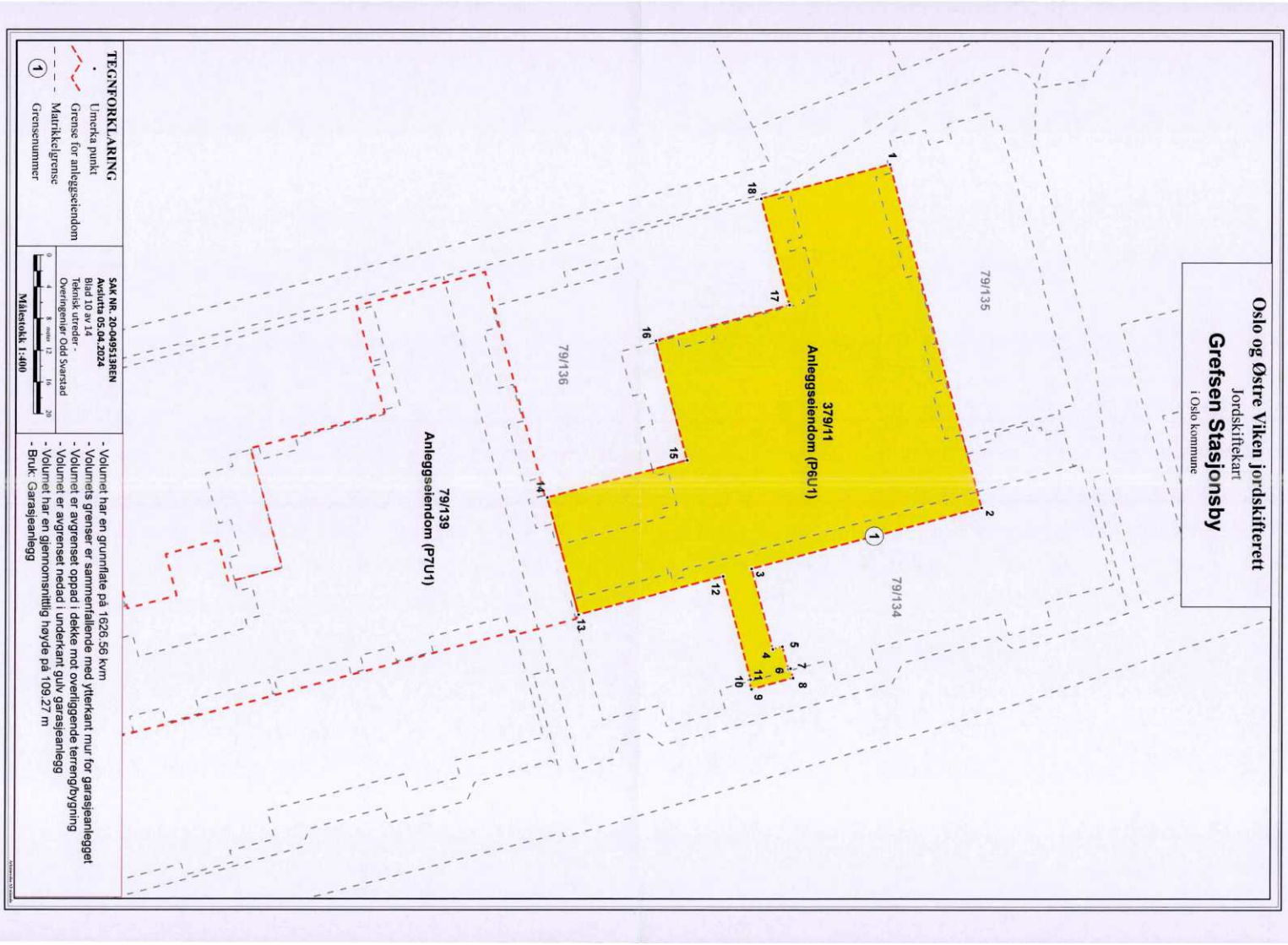
SAK NR. 20-049513REN
Avslutta 05.04.2024
Blad 8 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad

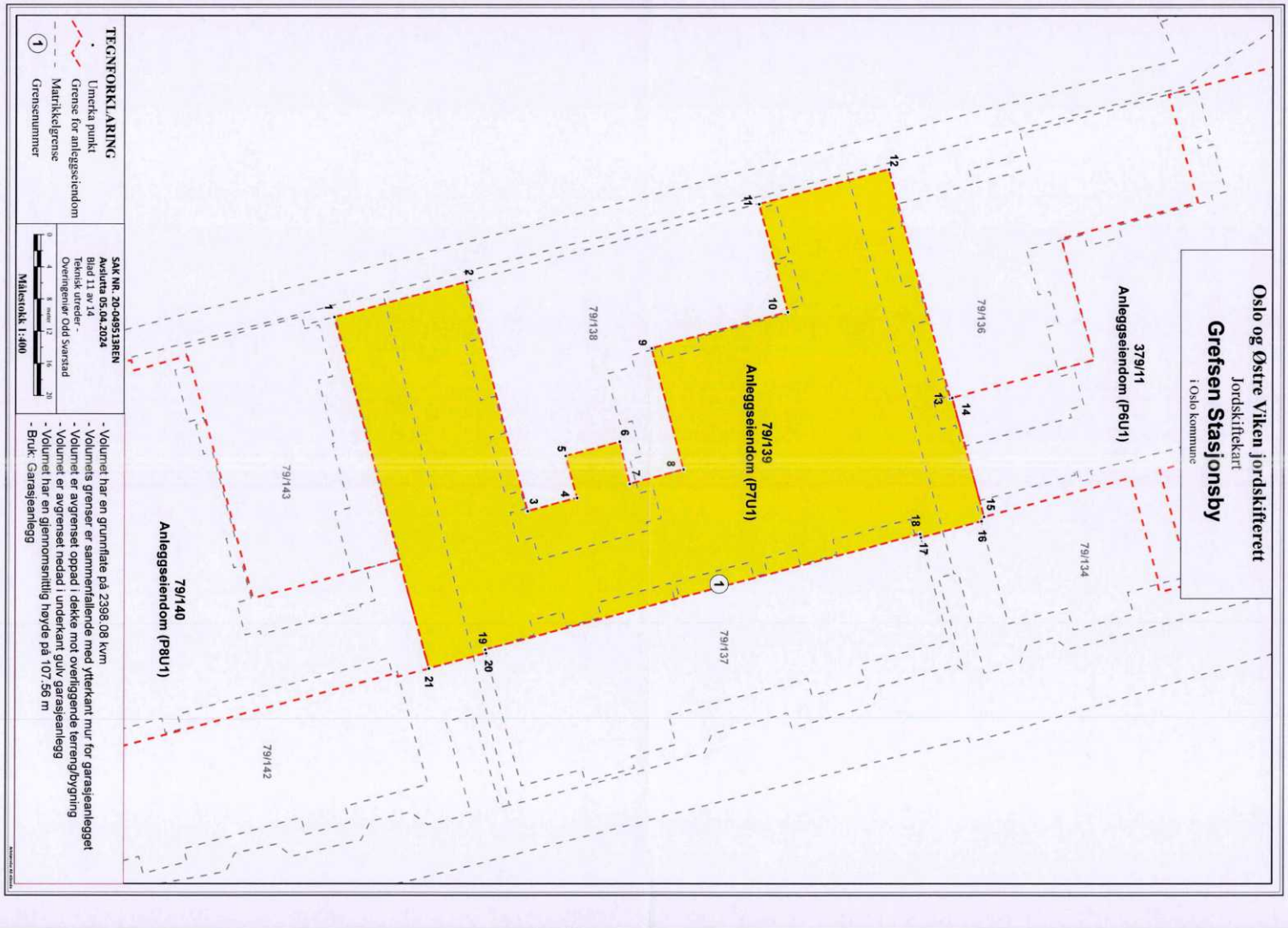
0 4 8 meter 12 16 20

Målestokk 1:400

- Volumet har en grunnflate på 3154.91 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i dekke mot underliggende garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 105.49 m
- Bruk: Garasjeanlegg


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/2
Anleggseiendom
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
379/7
Anleggseiendom (P5U2)
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 9 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 1819,74 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende anleggseiendom
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 103.99 m
- Bruk: Garasjeanlegg

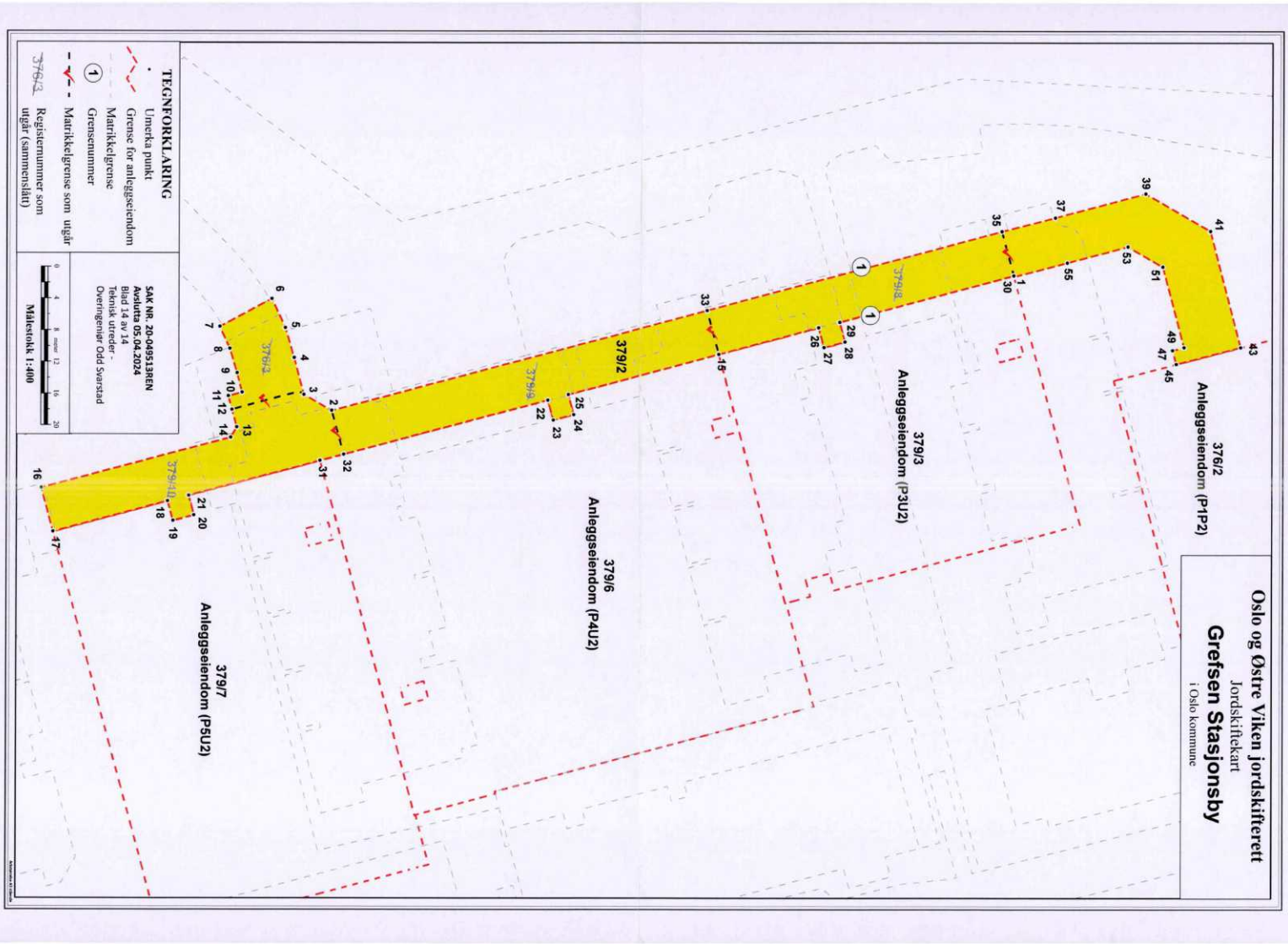

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/11
Anleggseiendom (P6U1)
79/139
Anleggseiendom (P7U1)
79/135
79/136
79/134
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 10 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 1626.56 kvm
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 109.27 m
- Bruk: Garasjeanlegg

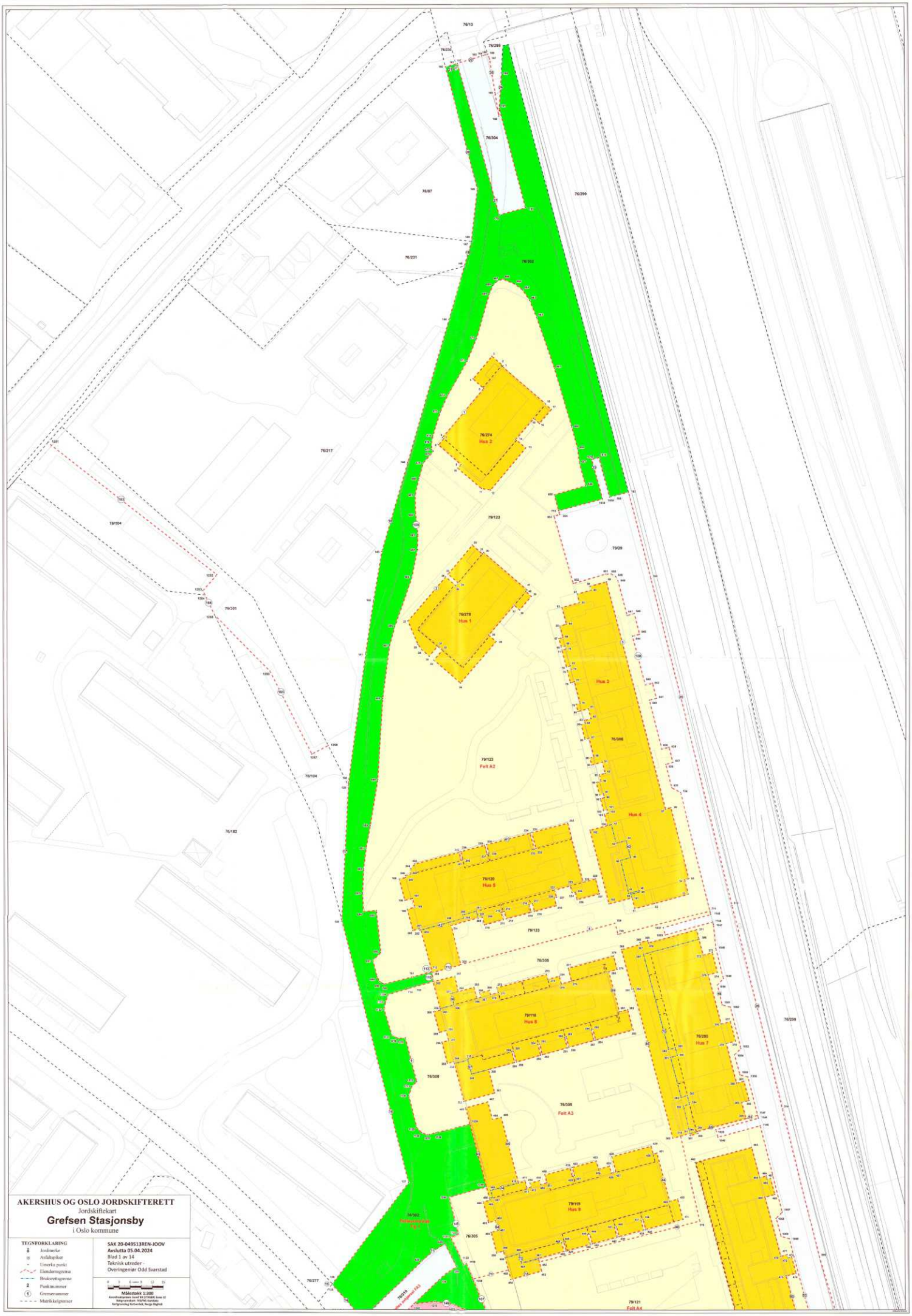

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/11
Anleggseiendom (P6U1)
79/136
79/134
79/139
Anleggseiendom (P7U1)
79/138
79/137
79/143
79/140
Anleggseiendom (P8U1)
79/142
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-045513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 11 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 2398.08 kvm
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 107.56 m
- Bruk: Garasjeanlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 09:11
Kartverket




Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
79/141
Anleggseiendom (P8U2)
79/143
79/142
79/144
79/112
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttet 05.04.2024
Blad 13 av 14
Teknisk utreder: -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 2248.98 kvm
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende anleggseiendom
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 104.81 m
- Bruk: Garasjeanlegg


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
376/2
Anleggseiendom (P1P2)
379/3
Anleggseiendom (P3U2)
379/2
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
379/7
Anleggseiendom (P5U2)
379/8
379/9
379/10
3763
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
Matrikkelgrense som utgår
Registernummer som utgår (sammenslått)
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 14 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400



AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart

Grefsen Stasjonsby

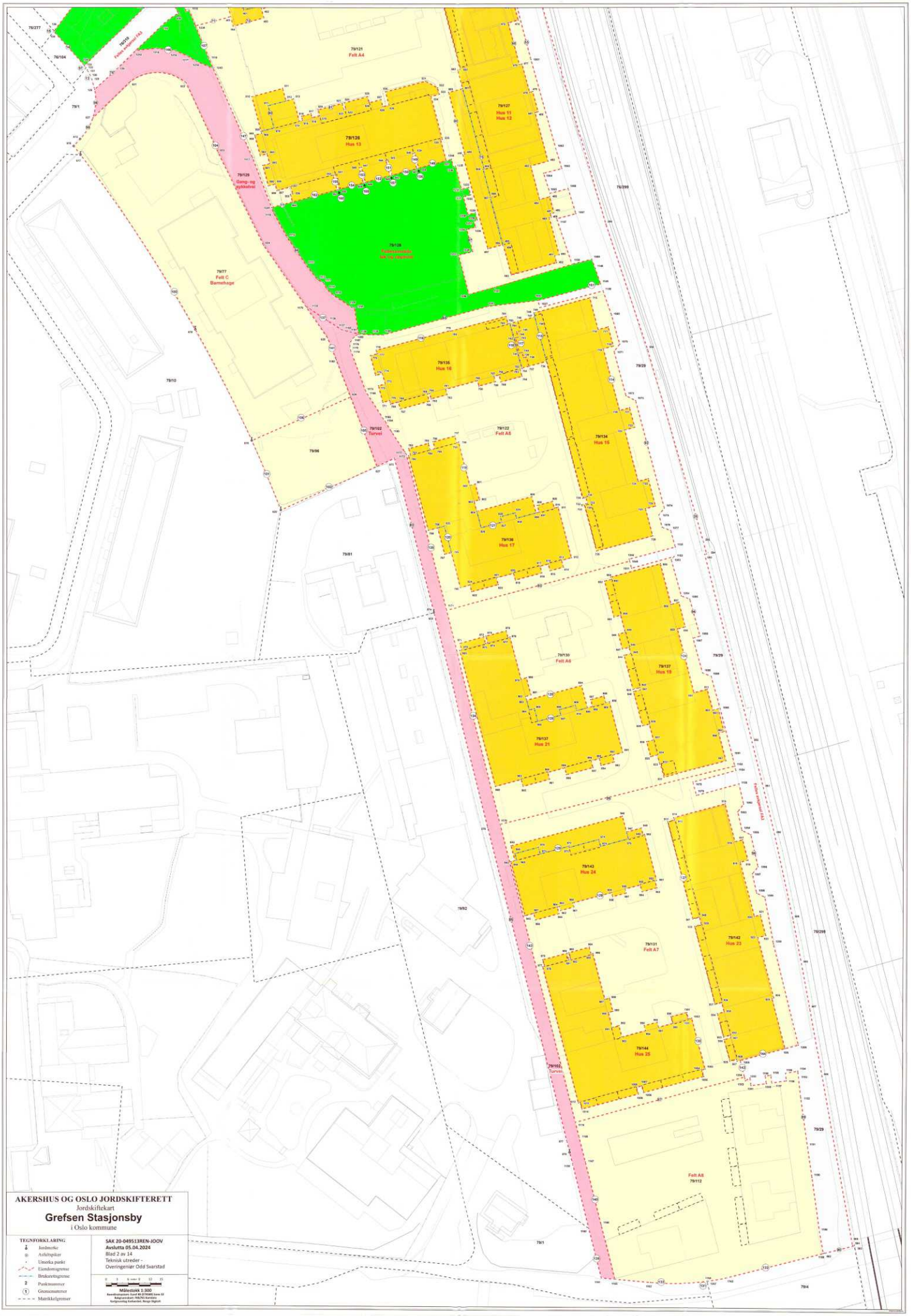
i Oslo kommune

TEGNFORKLARING

- Jordmerke
- Avfallspiket
- Umerka punkt
- Eiendomsgrense
- Brukerettsgrense
- 2 Punktnummer
- (1) Grensenummer
- Matrikkelgrenser

SAK 20-049513REN-JOOV
Avslutta 05.04.2024
Blad 1 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad

Målestokk 1:300


79/121
Felt A4
79/127
Hus 11
Hus 12
79/126
Hus 13
79/129
Gang- og sykkelveg
79/128
Fellesområde lek- og oppholds
79/77
Felt C
Barnehage
79/135
Hus 16
79/122
Felt A5
79/134
Hus 15
79/102
Turveg
79/136
Hus 17
79/130
Felt A6
79/137
Hus 19
79/137
Hus 21
79/143
Hus 24
79/142
Hus 23
79/131
Felt A7
79/144
Hus 25
79/102
Turveg
Felt A8
79/112
AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Asfaltpiker
Umerka punkt
Eiendomsgrense
Bruksrettsgrense
Punktnummer
Grensenummer
Matrikkelgrenser
SAK 20-049513REN-JOOV
Avsluttet 05.04.2024
Blad 2 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:300

Oslo
~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 903/1946.

Ferdigattest.

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

under 17/4-1946. *anmeldte byggearbeide*

----Våningshus----

på gårds nr. 76 *bruks nr.* av 104 blokk 22.

tomt nr. ~~xx~~ Storo.

tilhørende Oslo Bolig og Sparelag.

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

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 2/6-1951.

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

Feiermesteren, den 12/8-1946.

Oslo, ~~Aker~~ *bygningskontroll* 24. november 1951.

Sverre Hurum.

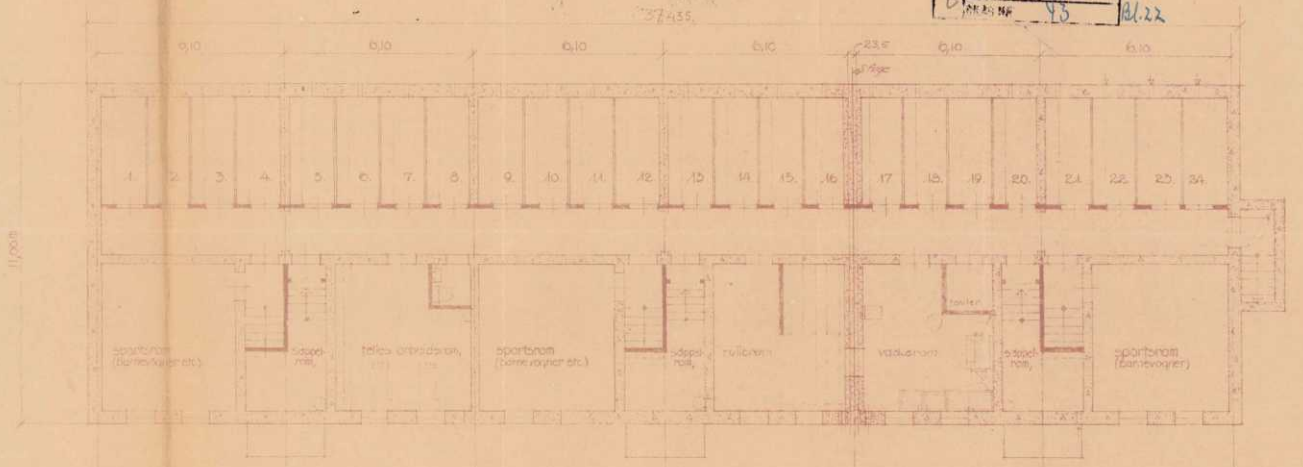
Bygningssjef.

Thor Björnseth.

Bygningsinspektør.

Blokk 22.
2 vendser og kjelleren.

AKER BYGNINGSKONTROLL
12779 - 20 DEC. 1946
Gnr. 76 Bl.nr. 93
Bl. 22



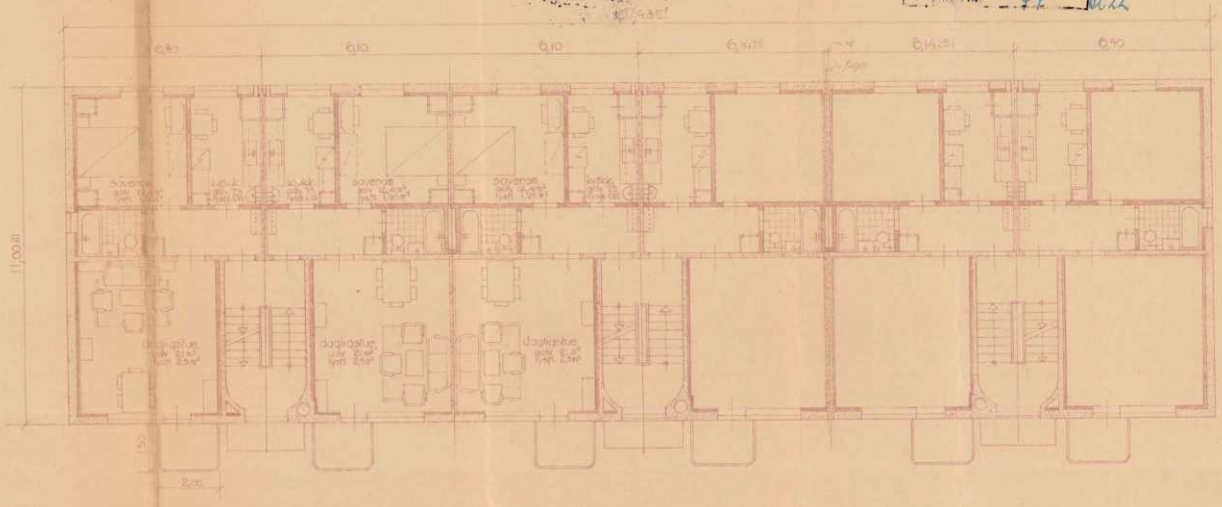
kjellerplan.

A.B.B.L.
Forslag til boligblokk på Storo.
Mål. 1:100. (på gnr: 76, bnr: 104) Oslo i april 1946
Helge Hoel - Normann Mugaas - Kjell Aastorp
arkitekter M.N.A.L.
rettet 8-10-1946

Blokk 22

2. værelser og kjøkken

AKER BYGNINGSKONTROLL
13770 -2 DEC. 1946
Gnr. 216 Bnr. 104
Sn.nr. 44 Bl.22



1ste etasje.

A.B.B.L.

Forslag til boligblokk på Storo.

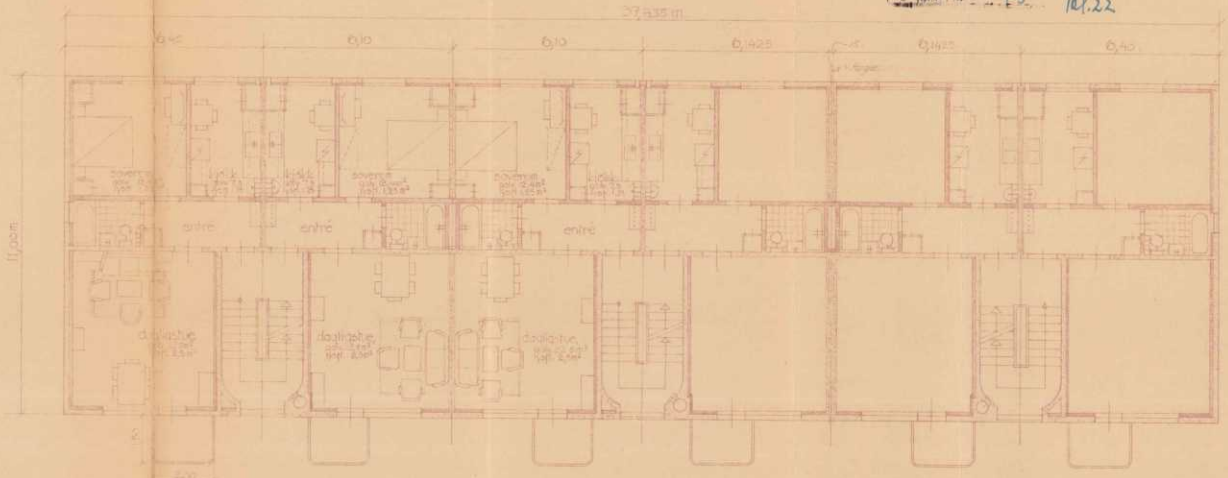
Mål. 1:100 (på grnr 76, bnr 107) Oslo i april 1946.

Helge Hoel – Normann Mujgaas – Kjell Aasfoss
arkitekter M.N.A.L.

AKER BYGNINGSKONTOR
13770 -2 DEC. -4
W/64
Rf.22

Blokk 22

2 værelser og kjøkken



2.ten, 3.de 4.de etasje,

A.B.B.L.

Forslag til boligblokk på Storo.

Mål. 1:100. (på gnr. 76, bnr. 104) Oslo i april 1946.

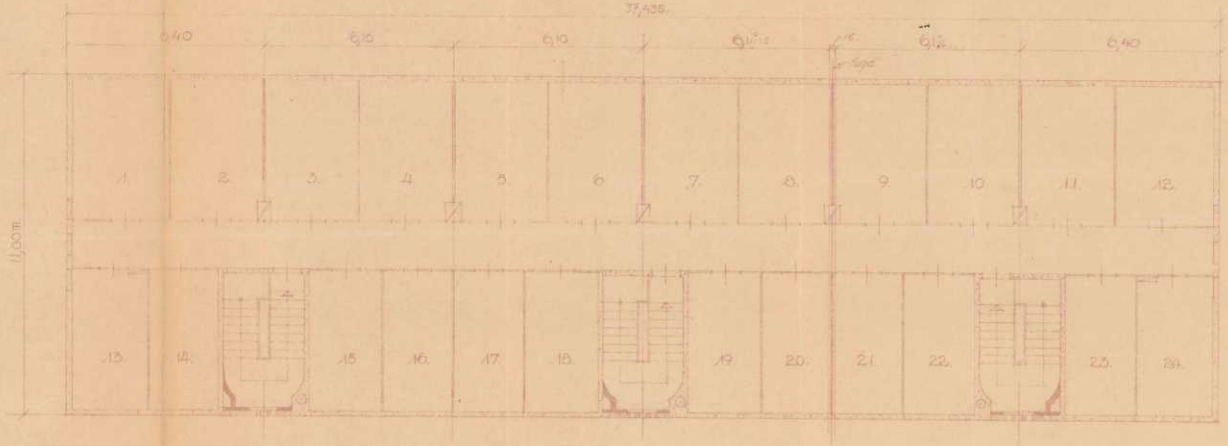
Helge Hoel – Normann Mugaas – Kjell Aastorp

arkitekter M.N.A.L.

Blokk 22.

2 værelser og kjøkken.

AKER BYGNINGSKONTROLL
13779 - 20 DEC. 1946
GNR. 76 BNR. 104
GNR. 76 BNR. 21,22



Loftsplan.

A.B.B.L.

Forslag til boligblokk på Storo.

Mål. 1:100 (på gnr. 76, bnr. 104) Oslo i april 1946.

Helge Hael – Normann Mugaas – Kjell Aastorp

arkitekter M.N.A.L.

rettet 15-1-1946

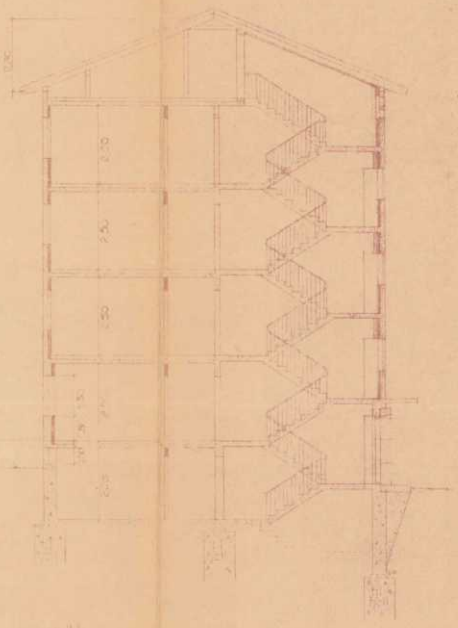
ALLE·MÅL·ER·MURMÅL
ALLE·MÅL·KONTROLERES!

A. BBL. 401-210
STORO BORETTSLAG
Gr.nr. 76 Bnr. 104
Blokk: 22
kaffekjeler
1:50

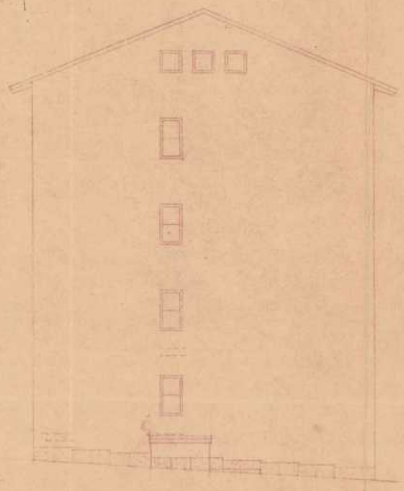
AKER BYGNINGSKONTROLL
13779 - 20 DEC. 1946
GNR. 76 B.NR. 47
104
bl.22

Blokk 22

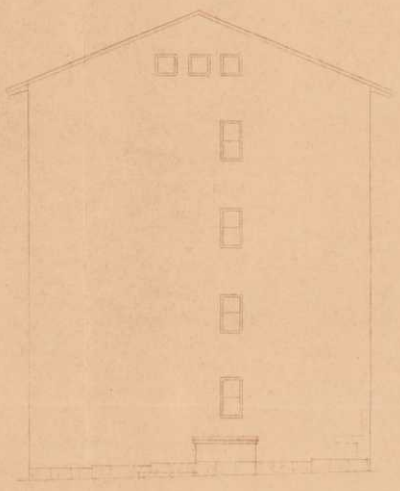
2 vaniaser og kjeller



snitt.



fasade nordvest



fasade sydøst

A.B.B.L.

Forslag til boligblokk på Storo.

Mål. 1: 100 (på gnr. 76, bnr. 104) Oslo i april 1946

Helge Hoel - Normann Mygaas - Kjell Aastorp

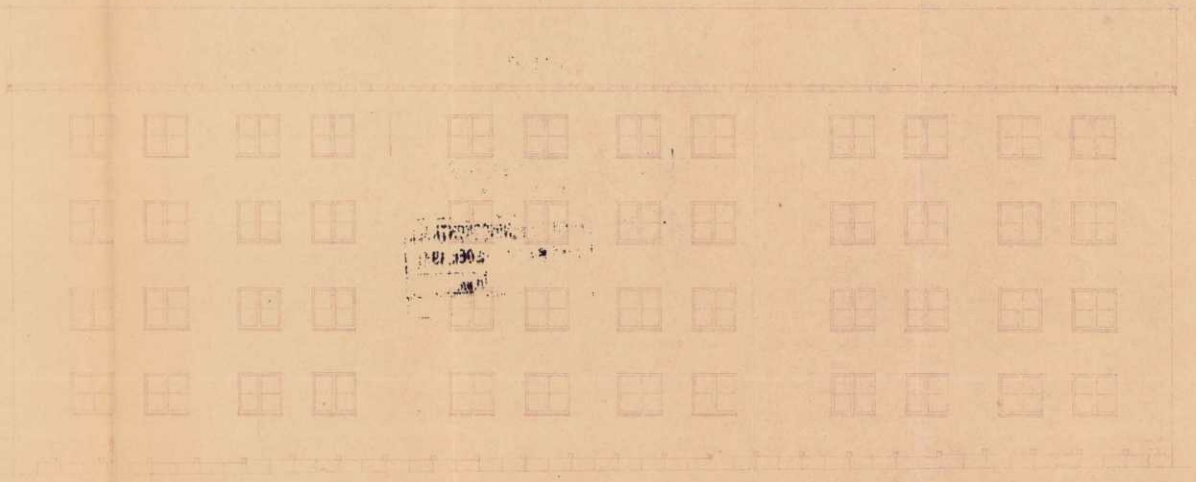
arkitekter M.N.A.L.

Blokk 22.

2 værelser og kjøkken

AKER BYGNINGSKONTROLL
12779 - 20 DEC. 1946
GNR. 76 B.NR.
OR. NR. 49

N/104
Bl. 22



fasade mot nord-øst.

A.B.B.L.

Forslag til boligblokk på Stord.

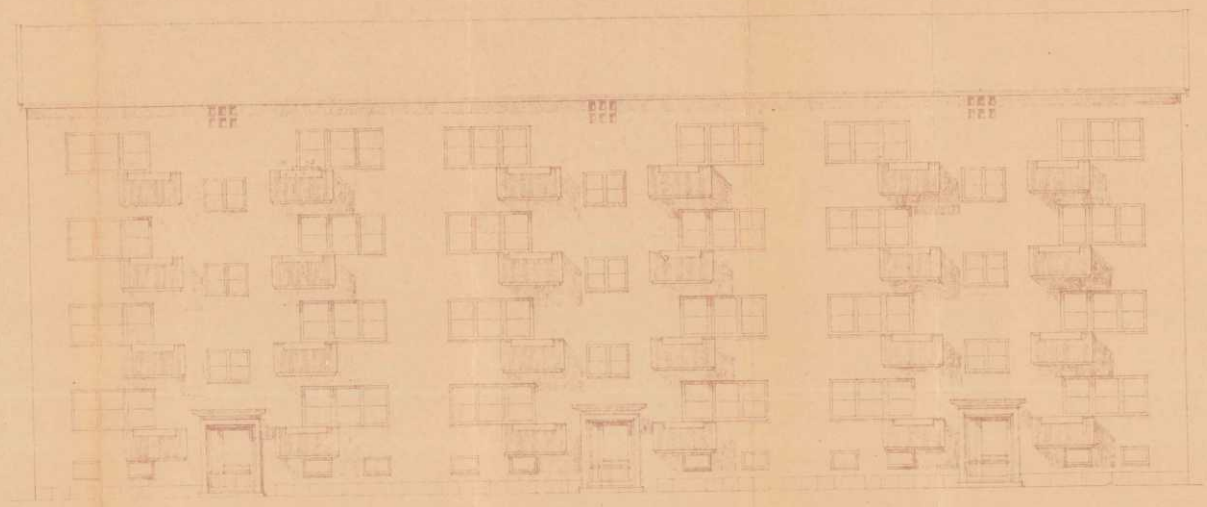
Mål 1:100. (på gnr. 76, bnr. 104) Oslo i november 1946

Helge Hoel – Normann Munpas – Kjell Aasterp

arkitekter M.N.A.L.

Blokk 22.
2. værelsen og kjøkken.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
12779 -2 DEC. 1946
8 76 8
1/104
Bl.22



fasadesmot syd-vest,

A.B.B.L.
Forslag til boligblokk på Storo
Skal til bo (på grunn 76, bnr 1-4) Oslo i november 1946
Helge Hoel – Normann Mugaas – Kjell Nesford
arkitekter M.N.A.L.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	076/0182 Birch Reichenwaldsgate 12,14,16 Hus 22	Journalnr 91/0301-Ø
Arbeidets og bygningens art	Nye Balkonger Oppu/fasader Boligblokk	Innlevert 06.02.91
Byggherre	Storo Boretslag Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1	
Anmelder	Storo Boretslag Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1	

RB/RB

Oslo, den 12. april 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Redegjørelse for konstruksjoner m/statiske beregninger må innsendes for kontroll.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap 43:3.

Det må innsendes fasadetegninger med farveforslag både for balkonger, rekkverk og selve fasaden.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent. ✓

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. ✓

H. Farveforslag må være innsendt og godkjent. Se brev 20.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

for Tore Berntzen
Overark.

Ragnhild Brox
Avd.ark.

Notat fot 12/4

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19, * 66 20 20

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	076/0182 Birch Reichenwaldsgt 12,14,16	Journalnr.	91/0301-Ø
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk - Nye Balkonger Hus 22. fasade/opp	Innlevert	06.02.91
Byggherre	Storo Borettslag, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1		
Anmelder	OBOS V/Teknisk Seksjon, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1		
Ansvarshavende	Gunnar Slipsager Multibygg A/S Schweigaardsgt 16		
	0191 Oslo		

BH/BJ

Oslo, den 14. August 1991

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: Hele arbeidet

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnbesiktigelse: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20 linje 8918 - 8919.
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00, tlf.: 66 20 20 linje 8444 - 8445.
Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

Tore Berntsen
overarkitekt

Bjørg Håkonsen
kontorleder

All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

Bl.nr. B 20 Andvord.

VEND

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Storo Borettslag
Hammersborg Torg 1

0179 OSLO

Slipsager, Gunnar
Schweigaardsgate 16

0191 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910100301	92/314702	Jan O. Davidsen	18. august 1992

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

FERDIGATTEST

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

På dette grunnlag utstedes ferdigattesten.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	076/0182 Birch Reichenwaldsgt 12, 1416	Journalnr.	91/0301-Ø
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk - Nye Balkonger Hus 22. fasade/opp	Innlevert	06.02.91
Byggherre	Storo Borettslag, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1		
Anmelder	OBOS V/Teknisk Seksjon, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

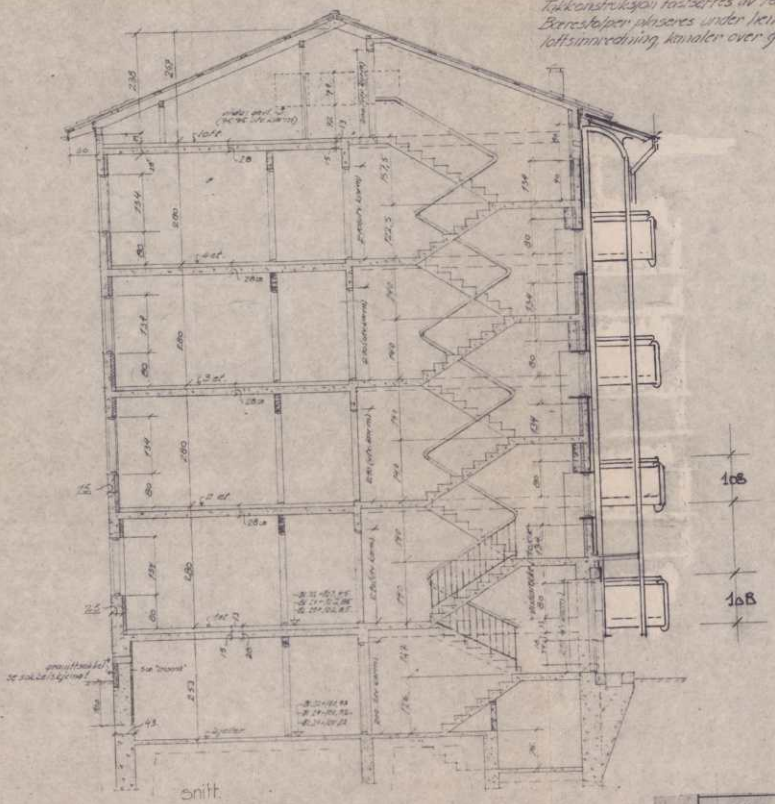
for beregn. se jnr 299/91.

Meldes ikke GAB

SEND BYGGETILLATELSE 8/8-91 DH.

Stikk her !

Takkonstruksjon forbeltes av Aluminiumvesten
Barrestolper plasseres under hvissyntagen til
loftsinnredning, kanaler over gulv, og vifterom.



Snitt

A. BBL. - 101-203
STORO BORETTSLAG
Gr.nr. 76. Brnr. 104.
Blokk: 22, 24, 25.
snitt
HOEL-MUSAA S. AA STORD

MÅL 1:100

MED NYE BALKONGER.

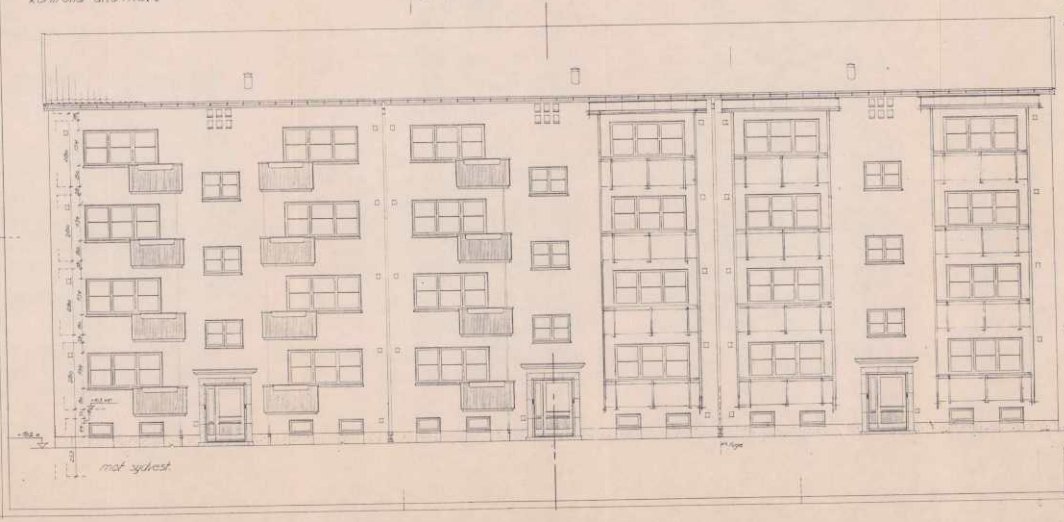
2

STORO BRL. GNR. 76/104
HUS NR. 2, 24
B. REICHENW. GT. 12, 14, 16
BALKONGUTSKIFTNING.
TEGN. NR.: 106
SNITT 1:100
DAT.: 15.12.90 SIGN.: Ba

OBOS - Oslo Bolig- og Sparelag — TEKNISK
Postboks 8323 Hammersborg, 0129 Oslo 1

kontroller alle mål!

NUV. SITUASJON MED NYE BALKONGER



mot sydvest

A. BBL. -01-22

STORO BOLIGTJ. AS

Serie 76 Byggår 64

Blokk 22

Fasade mot sydvest

MÅL 1:100

3

GTDZO BRL. GNR. 76/182

HUS NR.: 22

BYFEIGENVIST. 12.14.16

BALKONGUTSKIFTNING.

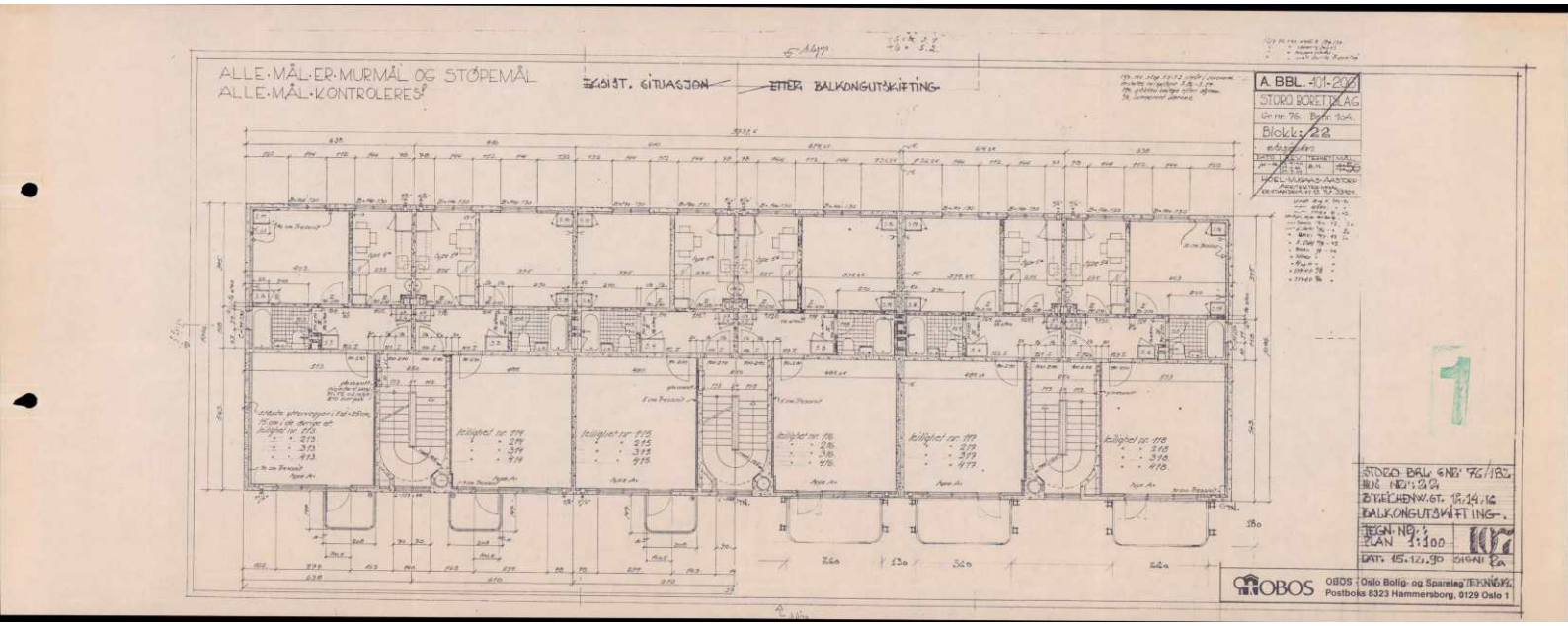
TEGN. NR.: 5

FASADE SYD. 1:100

DAT.: 15.12.90 SIGN.: EO

OBOS OBOS - Oslo Bolig- og Sparelag TEKNISK

Postboks 8323 Hammersborg, 0129 Oslo 1

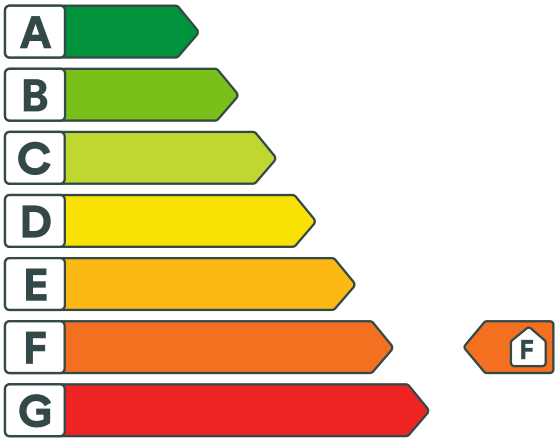

ALLE·MÅL·ER·MURMÅL OG STØPEMÅL
ALLE·MÅL·KONTROLERES
EKSIST. SITUASJON
ETTER BALKONGUTSKIFTING
A. BBL. 101-202
STORO BORETTLAG
Gnr nr. 76. Bnr. 154.
Blokk: 22
Leilighet nr. 114
Leilighet nr. 115
Leilighet nr. 116
Leilighet nr. 117
Leilighet nr. 118
STORO BRL. GNR: 76/154
BLK NR: 22
BYGGHENVEIEN 18,14,16
BALKONGUTSKIFTING.
TEGN NR: 1
PLAN 1:100
DAT. 15.12.90
SIGN: ta
OBOS : Oslo Bolig- og Sparelag TEKNISK
Postboks 8323 Hammersborg, 0129 Oslo 1

enova

Energiattest



Adresse **Birch-Reichenwalds gate 12, 0483 OSLO**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316591**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80194811**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **182**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **295,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **295,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 960 kWh**

Birch-Reichenwalds gate 12, 0483 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Birch-Reichenwalds gate 12, 0483 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Birch-Reichenwalds gate 12

Nabolaget Åsen - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	7 min 0.5 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	11 min 0.9 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km	
Grefsenveien Linje 11N, 12N	2 min 0.2 km	
Storo Linje 4, 5	5 min 0.4 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km	

BARNEHAGER

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km	
Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 149 barn	4 min 0.3 km	
Sandakerveien Fus barnehage (0-5 å... 65 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Storo	2 min
Nærbutikken Storo	4 min

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	9 min
Apotek 1 Lillo	5 min
Storo Vinmonopol	9 min

SPORT

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

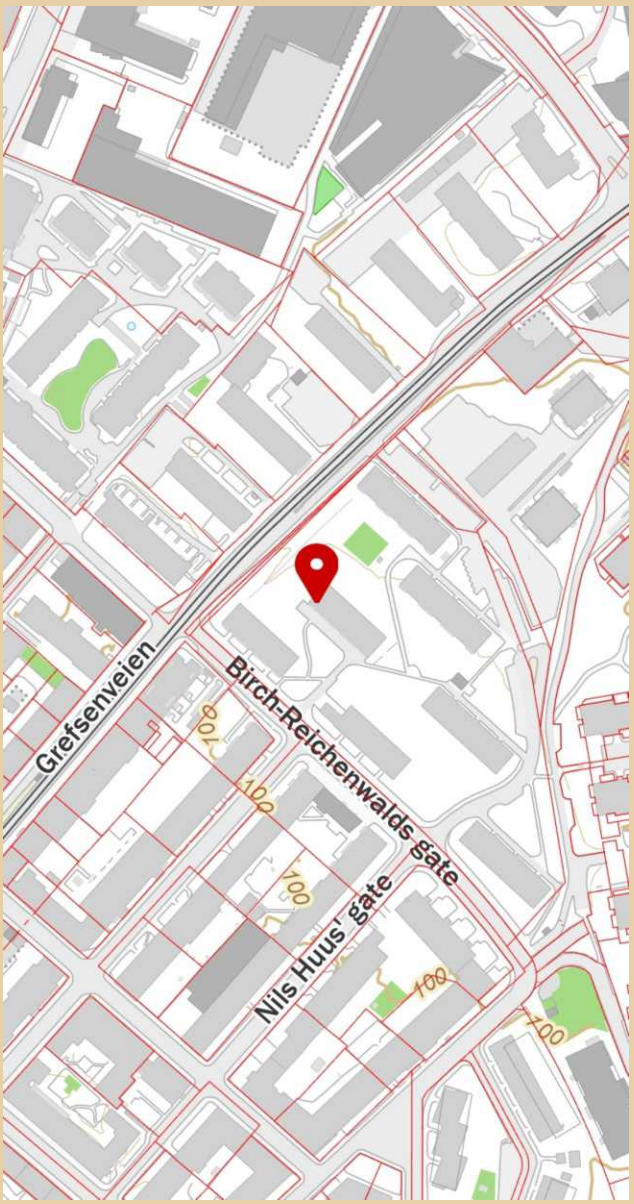
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Birch-Reichenwalds gate 12, 0483 Oslo
Gnr. 76, Bnr. 182, andelsnr. 14 i STORO BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260124

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
