

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 500 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 10 509 221,-
Felleskostn.: Kr 5 766,-
Selger: Martin Solvang

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 96/104 kvm
Tomtstr.: 2765 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 620
Andelsnr.: 89
Oppdragsnr.: 1007240052

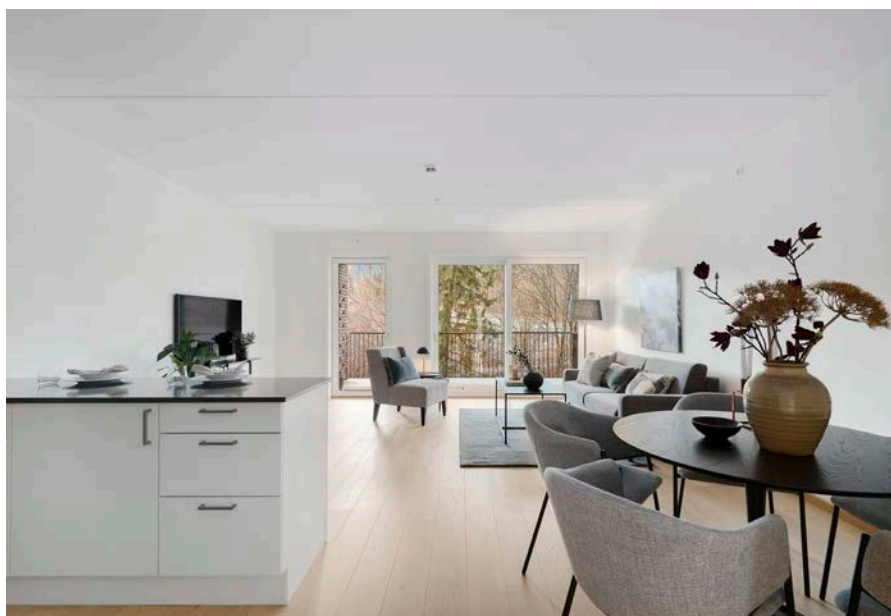
Moderne, attraktiv og nyere 4-roms med 2 balkonger og felles takterrasse.

Velkommen til Aslakveien 26C!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Røakollen. Umiddelbar nærhet til flotte turområder, med turveier i nærområdet og mot Bogstad/Sørkedalen. Det finnes gode muligheter for sportslige aktiviteter i området, med bl.a. friidrettsbane, fotballbaner, treningssentre.

Leiligheten kan skryte av:

- Nybygg fra 2019
- 3 soverom
- Heisadkomst
- 2 garasjeplasser
- Mulighet for elbil lader
- Utgang fra stue til vestvendt balkong
- Utgang fra soverom til balkong med flott utsikt
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Fyring og varmtvann inkl. (a-konto)
- Tv/internett inkl.
- Felles takterrasse
- Sykkelbod med sykkeldusj
- Ski og smørebod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	78
Meglerbrev info fra forretningsfører	81
Årsmøte 2025	89
Vedtekter	122
Husordensregler	137
Protokoll til årsmøte 2025	141
Analyserapport fra Mycoteam	146
Energirapport	150
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 kvm Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 96 kvm Entré/gang, kjøkken med åpen løsning, stue/spisestue, dusjbad/wc og separat toalett, 3 soverom , Garderobe

TBA fordelt på etasje

5. etasje

15 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2765 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesområde mellom og rundt bebyggelsen. Fellesområder er beplantet med diverse prydbusker, trær og opparbeidet med gangarealer, sittegrupper og lekestativer.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Røakollen. Umiddelbar nærhet til flotte turområder, med turveier i nærområdet og mot Bogstad/Sørkedalen. Det finnes gode muligheter for sportslige aktiviteter i området, med bl.a. friidrettsbane, fotballbaner, treningssentre. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning, ellers er det gangavstand til Røa sentrum, med alle dets forretninger, butikker, bibliotek, servicetilbud og treningssentre. Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon (buss) på Ullerntoppen, ellers er det T-bane på Røa. Barnehager og skoler i nærområdet.

Adkomst

Adkomst direkte fra Aslakveien. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Rønningen Kanvas-barnehage, Motessoribhg. Solsikken Lilleputt og Ullernkollen barnehage.

Skolekrets

Montessoriskolen Lyse, Lysejordet skole, Huseby skole, Bjørnsletta skole, Hovsetter skole, Persbråten videregående skole og Ullern videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Ullerntoppen med linje 1N og 46 ca 200 m

T-bane: Røa med linje 2 ca 1,3 km

Trikk: Sollerud med linje 13 ca 4,6 km

Tog: Lysaker stasjon med 10 ulike linjer ca 5,9 km

Bygningssakkyndig

Jan Nicolai Vedeler Aamot

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt dekke og grunnmurer oppført i betong. Forankret til faste masser/fjell.

Sammendrag selgers egenerklæring

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

det har vært muggsopp i bygget men det er rettet på

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: af gruppen

Beskrivelse av arbeidet: det vet utbygger

Innhold

Leilighet beliggende i 5 etasje i nybygg fra 2019.

Det medfølger garasje plass nr 152 og 192 i felles garasjeanlegg samt 8 m² kjellerbod.

Gjennomgående 1-stavs eikeparkett i leiligheten.

Leiligheten inneholder entré/gang med eget omklæringsrom og skap.

Bad med flislagte overflater, varme i gulv, dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass og vegghengt toalett samt servant med skap.

WC med vegghengt toalett og servant.

Kjøkken i åpen løsning med stue. Moderne innredning med glatte fronter, benkeplate i kompositt og integrert platetopp og komfyr.

Stuen er av god størrelse med plass til både sofagrupp og spisegruppe, samt her er det utgang til romslig vestvendt balkong på hele 10 m².

Hovedsoverommet har utgang til balkong vendt mot indre gårdsrom.

Soverom 2 og 3 har fransk balkong og garderobeskap.

Alle soverom har god plass til dobbeltseng og nattbord hvis ønskelig.

Standard

Vinduer:

Malte vindusrammer, vinduskarmer og dører til franske balkong i tre med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Dører:

Brannklassifisert/lydisolert EL30/DB40 entrédør med malte dørrammer, dørkarmer og dørblad med tittehull og glatte overflater.

Malte dørrammer, dørkarmer og malte dørblader med 3-lags isolerglass fra byggeåret til balkongene. Slagdører innvendig med malte glatte overflater.

Balkonger:

Overbygde balkonger på ca. 10m². og ca. 5m². med adkomst fra stue/spisestue og hovedsoverommet. Franske balkonger med rekkverk i stål fra de to minste soverommene. Balkongene er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk i stål.

Balkongdekkene er belagt med tretremmer. Flott utsyn over fellesområder og skogsholt.

Gulv:

Èn-stavs eikeparkett i entre/gang, soverom, kjøkken og spisestue/stue.

Vegger:

Stenderverksvegger belagt med pussede og malte gipsplater.

Himling:

Pussede og malte Leca/betong himlinger med V-fug. Nedforete gipshimlinger med pussede og malte overflater i entré/gang. Innfelte spotter. Himlingshøyde i entré/gang er oppmålt til ca. 2,29 meter, ellers er himlinger oppmålt til ca. 2,62-2,64 meter.

Garderobeskap, reoler og hyller:

Garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter på soverom og i garderobe.

Bad samt wc:

Flislagte veggoverflater på dusjbad/wc. Malte vegger og sokkelfliser på separat toalett. Pussede og malte gipshimlinger. Nedforet himling med innfelte LEDspotter. Flislagte gulvoverflater. Åpent sluk dusjhjørnet. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran. Veggkonstruksjoner forventes å være utført med våtromsplater og smøremembraner.

Dusjbad/wc/vaskerom er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel.

Separat toalett er utstyrt innredet og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner.

Vegghengte toaletter med innebygget TECE sisterner med utstyrt med Safetybag. Med Safetybag ledes eventuelt lekkasjevann fra sisternen direkte til toalettet. Toaletter med safetybag krever ikke lekkasjehull/spalte for lekkasjevann. Vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon med punktavsug i himlinger og tilluft via luftespalter under dørbladene.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med stålgrep. LED-underbelysning og malte veggoverflater mellom benkestammer og veggskap. Benkeplater i komposittsten. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn og avtrekksventilator, avsatt plass for kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Synlig komfyrvakt. Praktisk U-formet kjøkken med god skap- og benkeplass. Integrert avtrekksvifte over kokesone med direkte utsug via balansert avtrekk i boligen.

Vannledninger:

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken, dusjbad/wc og separat toalett. Fordelingsskap med fordelingsstammer og stengeventiler.

Felles

fordelerskap for vann og varmefordeling.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er i plast.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjonssystem i bygget. Dette er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene.

Varmtvannstank:

Felles varmtvann i gården.

Vannbåren varme:

Vannbåren gulvvarme i alle rom med egne separate soner. Fordelingsskap med fordelingsstammer og stengeventiler. Felles fordelerskap for vann og varmefordeling.

Info fra takstmann:

Leilighetsbygg oppført i 2019. Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms leilighet med to overbygde balkonger. Åpent kjøkken mot spisestue/stue. Leiligheten fremstår som pent holdt, uten nevneverdige avvik.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Leiligheten har ikke fått noen TG 3 eller TG2. For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Samt flat-skjerm stue.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger to biloppstillingsplasser i felles parkeringsgarasje under bygget.

Muligheter for montering av lader for el-bil.

Det er garasjeplass 158 og 192. Det forekommer administrasjonskostnad ved overføring av garasjeplasser som blir 1650 kr totalt for begge plasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7241172

Diverse

Felles sykkelbod med sykkeldusj, samt en ski og smørebod.

Ansvarlig for nøkkelbestilling er styret. Oppgi nøkkel-/brikkenummer og antall og send bestilling til storklokken@styrerommet.no. Sendes rekommandert.

Innkrevning eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. 4 256,- er årlig kostnad for eiendomsskatt delt på 4 betalinger.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>

For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Pågående reklamasjonssak-Klimakontroll

Borettslaget har gjennomført en klimakontroll som viser at det kan være forhøyet fuktighet og forekomst av muggsopp i betongdekkene, i henhold til informasjon gitt av Obos 09.02.2024. Boligselskapet, sammen med Seljen boligsameie, har med det rettet

en reklamasjonssak mot byggherre Aslakveien 20 AS. Dette er en pågående reklamasjonssak under utredning og utbedring. Obos informerer at Aslakveien 20 AS (byggherre) vil gjennomføre kartlegging og prøvetaking i alle leiligheter med oppstart i november 2023. Påviste behov for nødvendige utbedringer vil gjennomføres fortløpende med oppstart i 1. kvartal 2024. Saken vil bli fulgt opp i regi av Aslakveien 20 AS (byggherre) og ansvarlig totalentreprenør AF Gruppen. I følge årsmøte 2025 gir styret fullmakt til å ta ut stevning mot Aslakveien 20 AS. Oppfordrer interessenter til å sette seg godt inn i vedlagt årsmøte.

Bakgrunnen for ovennevnte reklamasjonssak er at det er blitt funnet forhøyet fuktighet og muggsoppsporer i betongdekkene mellom etasjene. Selger informerer videre at det er gitt grønne prøver fra Mycoteam datert 25.01.2024. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven. Styret undersøker derimot mangler for sameiet generelt. Viser til årsrapport.

AF Gruppen Norge (AF) skal i perioden 03.03.2026 – ca 15.07.2026 utføre utbedringsarbeider i borettslaget ref. rettsforlik av 14.11.2025. Oppstart av stillasarbeider og opprigging i løpet av uken før oppstart, i uke 9, fra 23 februar. Arbeidene vil omfatte stillasarbeider, utbedring og/eller undersøkelser på samtlige balkonger, balkongrekkverk i stål og heissjakter. For de fleste balkongene vil AF etablere stillas med utvendige trapper for tilkomst til balkongene, vi har derfor ikke behov for tilkomst igjennom disse leilighetene. For leiligheter vi må ha tilkomst igjennom vil vi varsle og avtale dette med den enkelte eier. Arbeidene vil foregå oppgangsvis, varighet ca 3 uker pr oppgang. Gjennomføres i følgende rekkefølge: Aslakveien 28C-28B-28A-26C-26B-26A. Den enkelte beboer må derfor innstille seg på at det med jevne mellomrom kommer håndverkere på balkongen i en 3 ukers periode. Arbeidstiden vil være mandag-torsdag 07.00-15.30 og fredag 07.00-13.30.

Tidligere reklamasjonssak - Smale garasjeplasser

Borettslaget har hatt en reklamasjonssak oppe grunnet smale garasjeplasser. I 2022 uttalte SINTEF følgende: Ut fra våre anbefalinger i Byggforskserien 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg fra 2015, kan vi fastslå at 150 av 201 parkeringsplasser i Røakollen garasjesameie av ulike grunner ikke er av tilfredsstillende kvalitet. Årsaken til dette er i hovedsak manglende bredde, men også manglende manøvreringsareal, og i noen tilfeller begge deler. Styreleder har informerte at saken ble tapt i retten, hvor det ikke var noen som anket.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er bygget med felles balansert ventilasjonanlegg.

Oppvarming via gulvvarme i de fleste rom og varmtvann. A-konto oppvarming, inkl. i felleskostnadene. Ellers elektrisk.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 500 000

Omkostninger kjøper

10 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

18 121 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 921 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 509 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 518 121 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 520 921 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 526

Informasjon om eiendomsskatt

Innkrevning eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn årlig i en separat faktura utenom felleskostnadene.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 312 421 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 249 684 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 766,- pr. md.

A-konto oppvarming: pr. dags dato kr 585,- / Eventuelt fremtidig endring til 1070,- fra 10.04.2026

Garasje: pr. dags dato kr 200,-

Felleskostnader: pr. dags dato kr 4 981,-

Fordeling felleskostnader er oppgitt av forretningsfører.

I tillegg dekker felleskostnader kommunale avgifter, felles forsikring, felles strøm, forretningsførsel, vaktmestertjenester, renhold, tv/bredbånd, og generell drift og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuelle vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 766

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden er infridd for denne andelen.

Andel fellesformue

Kr 65 832

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Storklokken Borettslag

Organisasjonsnummer

920615465

Andelsnummer

89

Om borettslaget

Borettslaget består av 130 andelsleiligheter.

Storklokken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920615465, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 11 / 620

Første innflytting skjedde i 2019.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207843482

Lånenr.: 98207843482

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,79%

Restsaldo: 191 602 159,00

Innfrielsesdato: 30.12.2059

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Fordeling fellesgjeld er oppgitt av forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr.: 36 576 264,- hvor innbetalt andel fellesgjeld det året var kr. 37 486 381,-

Budsjett for 2024 er kr.: -1 016 256,-

Budsjett for 2025 er kr.: 78 148

Arbeidskapital for 2024 : kr. 367 231,-

For boligselskapene Seljen boligsameie og Storklokken borettslag, er det en pågående reklamasjonssak som er under utredning og utbedring. Dette er en reklamasjon som boligselskapene på vegne av alle beboerne har rettet mot byggherre Aslakveien 20 AS. Pågående reklamasjonssaker som er under utredning, er: Mulig forhøyet restfuktighet og muggsoppvekst i betongdekker/etasjeskillere. Gjeldene for alle leiligheter.

Det er gitt varsel om svar innen 13.mai 2024 av Aslakveien 20 AS. Svaret er: Etter at muggsoppveksten ble avdekket, har forholdet har blitt grundig undersøkt og utredet, blant annet av Mycoteam, som er Norges ledende fagmiljø innenfor fukt- og muggsopprelaterte skader. Målinger og laboratorieundersøkelser har vist at betongen på Røkollen i dag er så tørr at det ikke lenger er grunnlag for vekst av muggsopp. Mengdene av muggsoppspor og -fragmenter som i dag måles i leilighetene på Røkollen, ligger på nivå med eller under det som er vanlig og forventet i norske boliger, og langt under verdiene som måles i uteluften.

Etter Mycoteams vurdering er det av hensyn til inneklimate ikke behov for å gjennomføre tiltak i noen av leilighetene på Røkollen.

Saken er ikke endelig avsluttet.

Ved behov for å stille spørsmål knyttet til disse sakene, send en henvendelse per e-post til: roakollen@obos.no

Styregodkjennelse

Det praktiseres styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 620 i Oslo kommune. Andelsnr. 89 i Storklokken
Borettslag med orgnr. 920615465

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/11/620:

20.10.1964 - Dokumentnr: 13667 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rett til utskilt tomt

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1965 - Dokumentnr: 11516 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

ANG DELING AV HUS

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1965 - Dokumentnr: 15503 - Bestemmelse om gjerde

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60253 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60254 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20534 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Rettighetshaver: OSLO KOMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20535 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20536 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 582912 - Best. om adkomstrett
Rett til fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620 F
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620 F
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av uteoppholdsareal
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286557 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:625
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om fellesareal

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:619
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 124 plasser
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:625
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 20 plasser
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:625
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:625
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 31.10.2019
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.09.2020: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bebyggelse, mottatt 13. mars 2020.
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.10.2021: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker, mottatt 27.08.2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.08.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligformål.

Ostadalsveien 52 - oppføring av basestasjon for mobil kommunikasjon
Saksnummer: 202510815
Siste bevegelse: Siste dok. 29.09.2025

Aslakveien 24 - 28 - Oppføring av tre boligblokker - Blokk A, B og C
Saksnummer: 202509423

Ostadalsveien 34-40 - oppføring av ny pumpestasjon - Ullerntoppen

Saksnummer: 202514367

Siste bevegelse: Siste dok. 11.12.2025

Høyspenttrasé |

Det ligger en høyspenttrasé sør for bygg B. Avstand fra byggets fasade til midten av traséen er ca. 30 meter. Bygget ligger innenfor generell sone for utredning av magnetfelt. Utbyggers rådgiver har konkludert med at det elektriske feltet er langt under grenseverdien på 5,0 kV/m. Statnett planlegger fornyet kraftlinje fra Hamang i Bærum til Smestad i Oslo. Se link: <https://www.statnett.no/her-bygger-vi/region-ost/nettplan-stor-oslo/hamang-barum-smestad/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Oppdragstaker

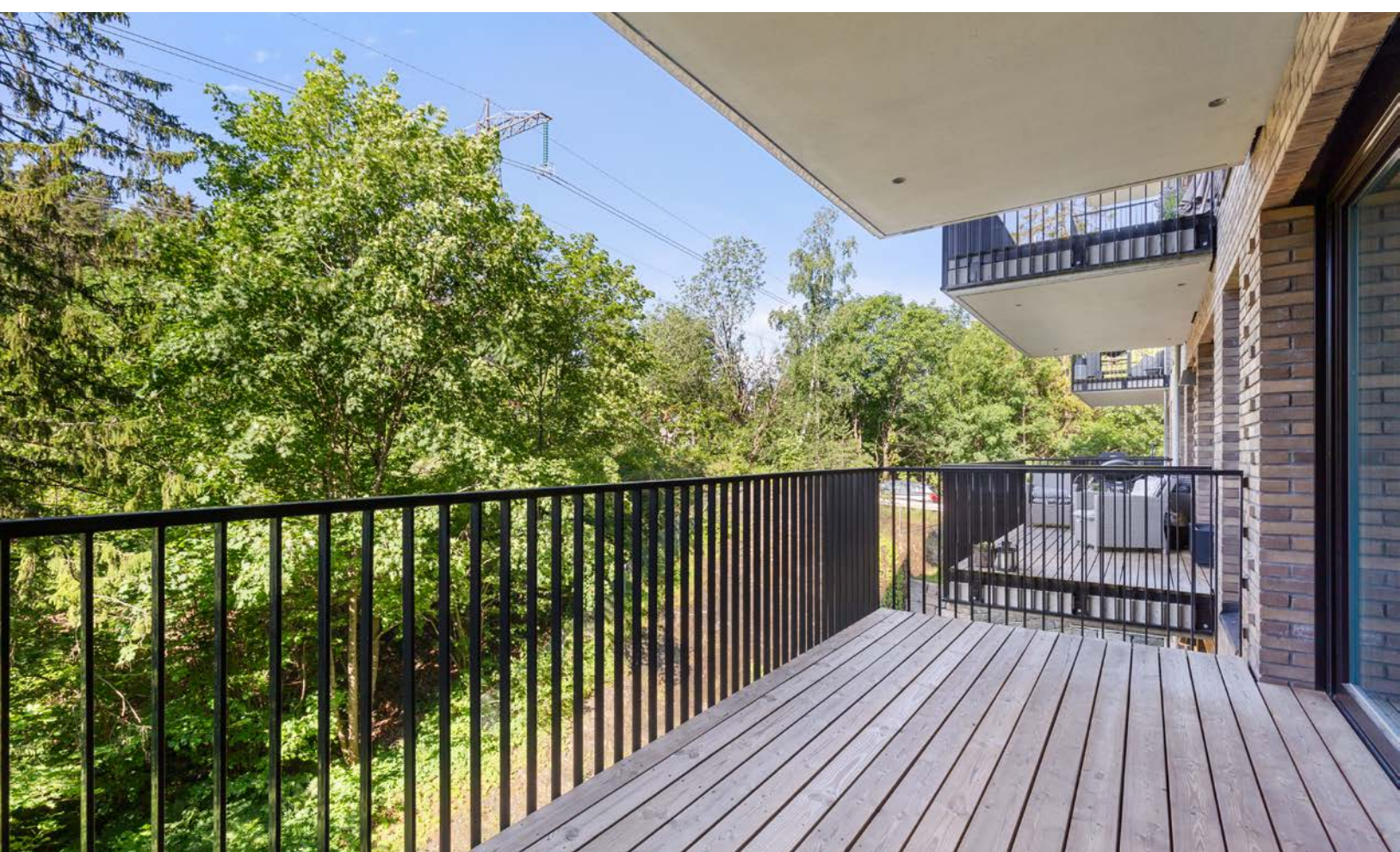
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

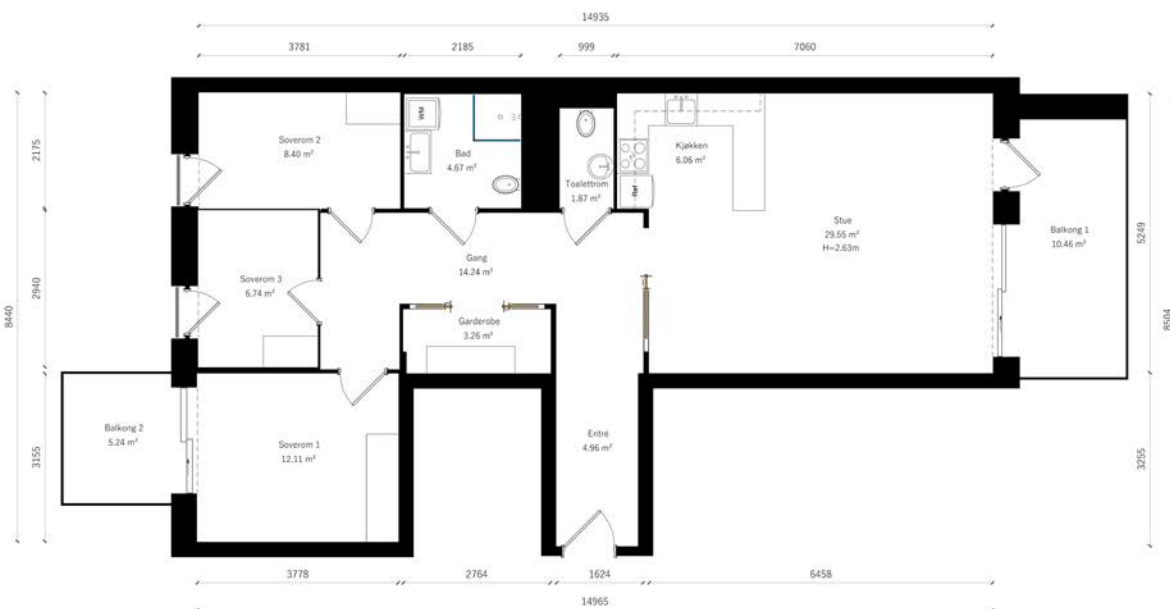
Salgsoppgavedato

13.03.2026









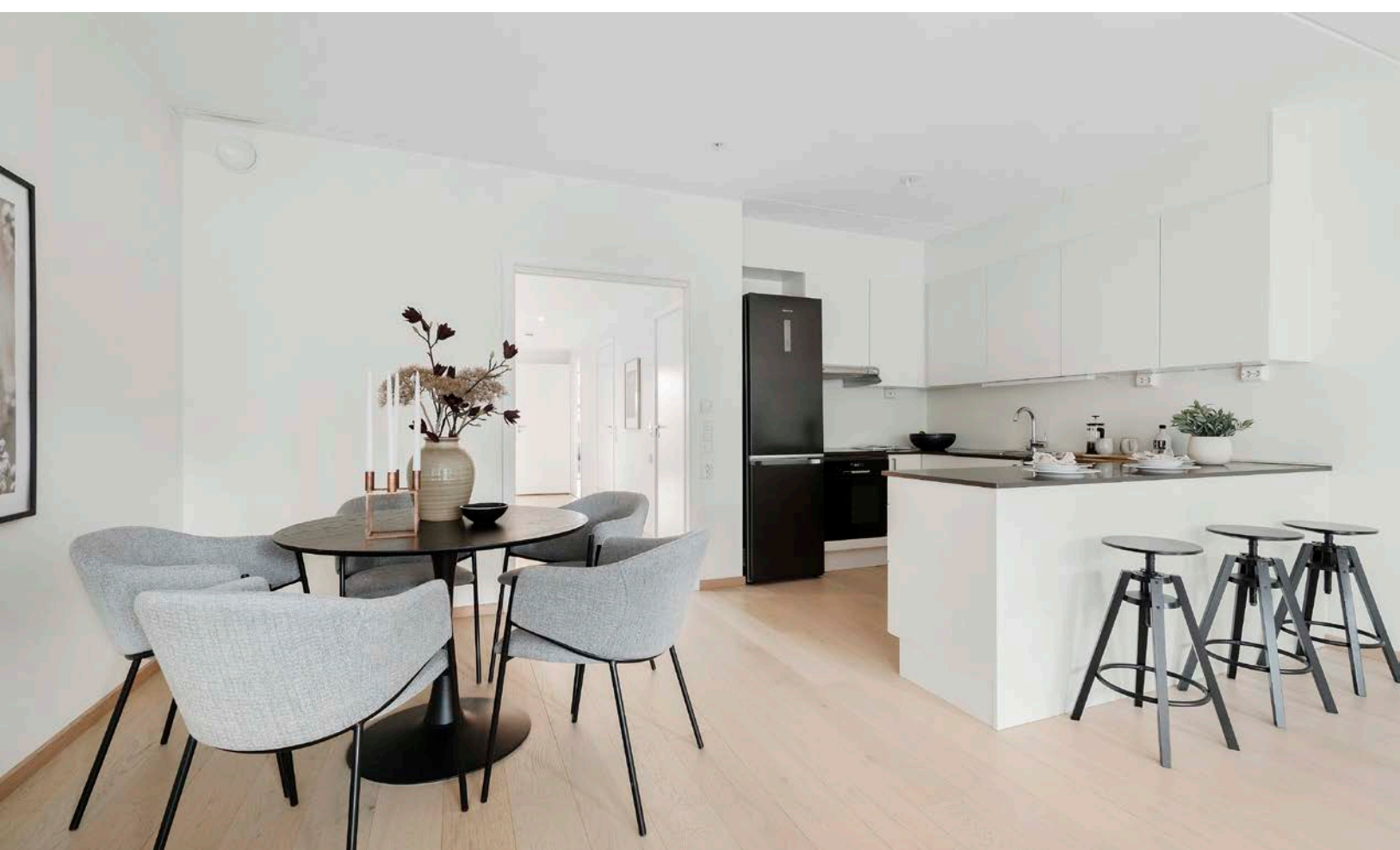
Aslakveien 26C
5.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert



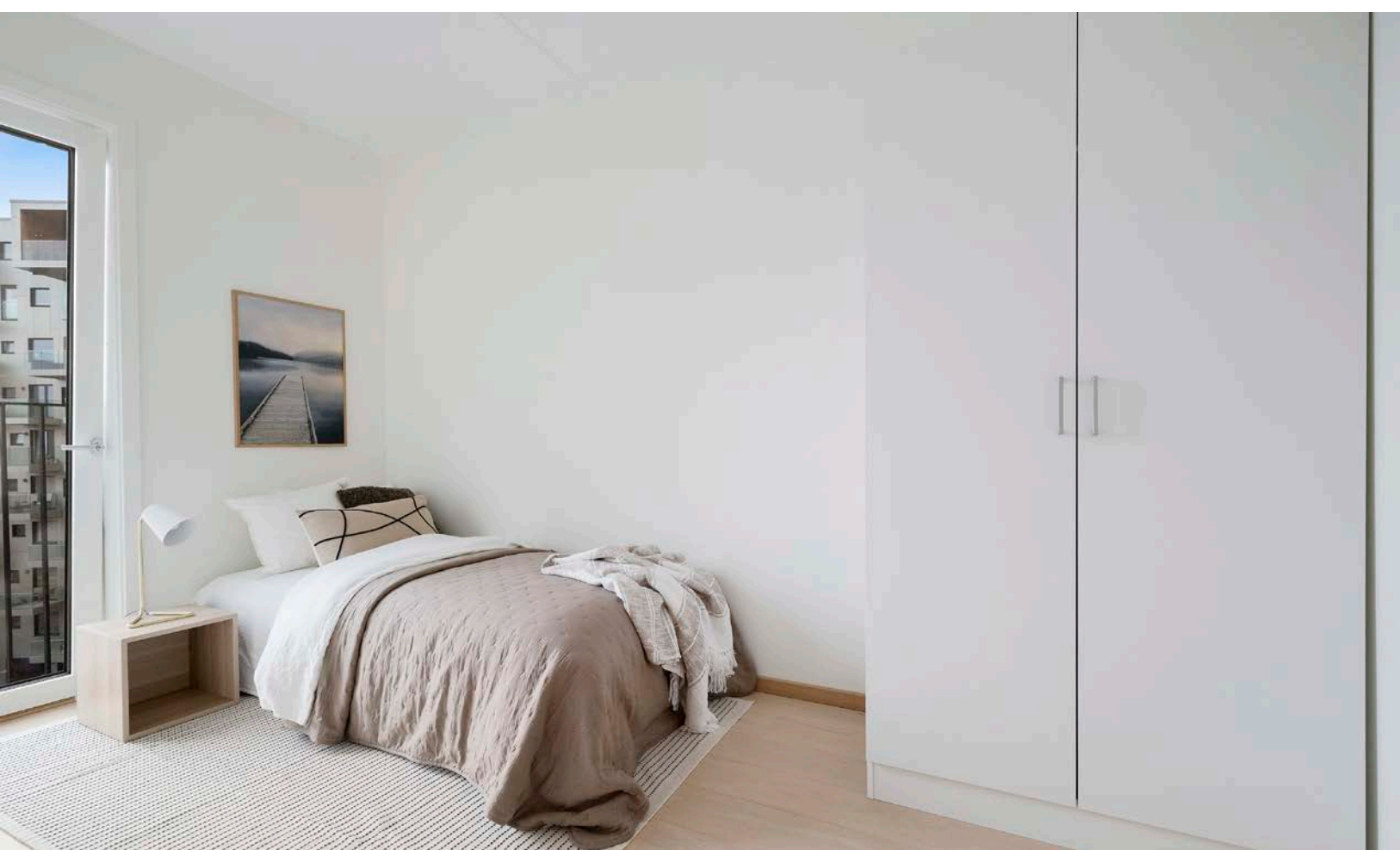


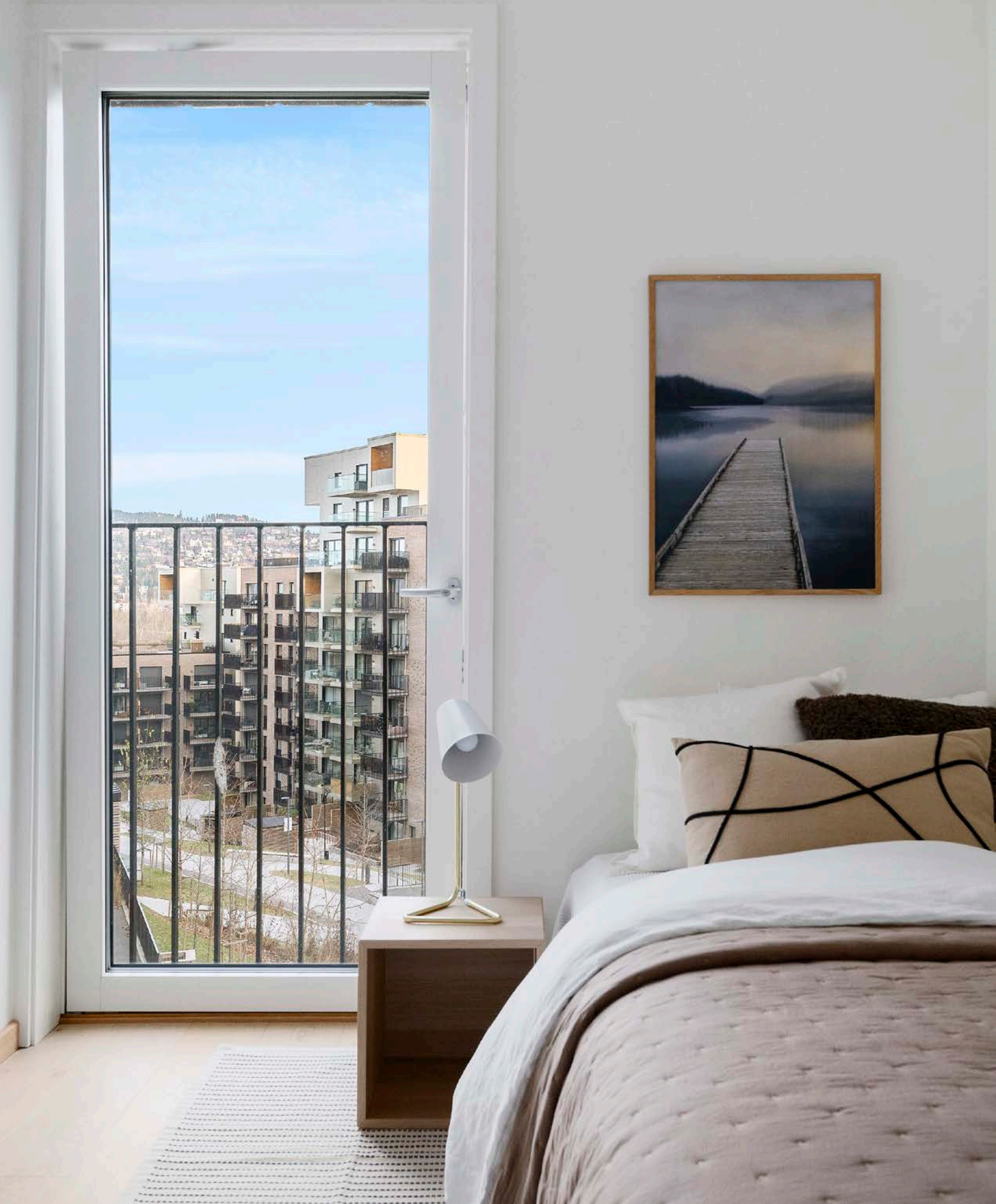






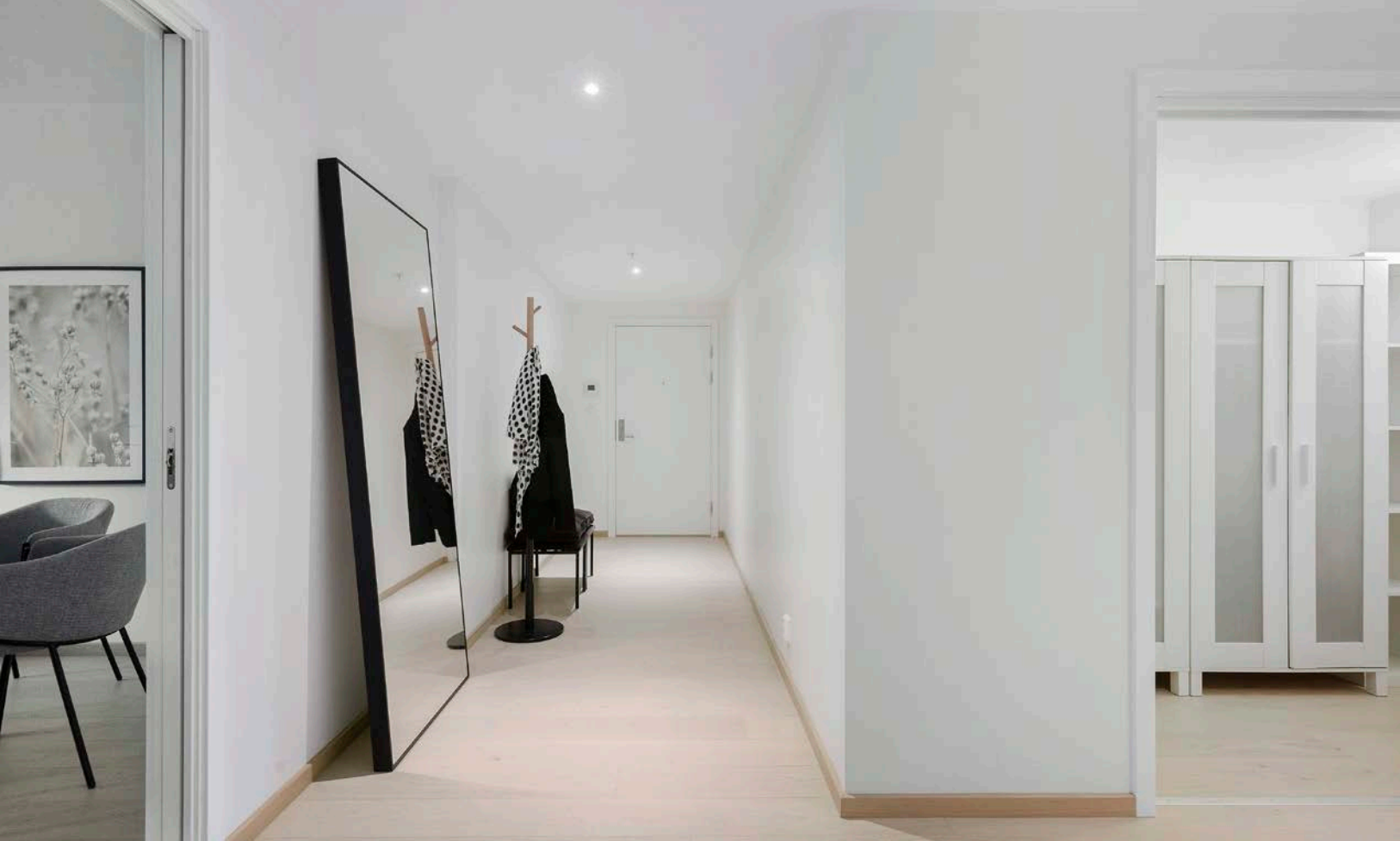






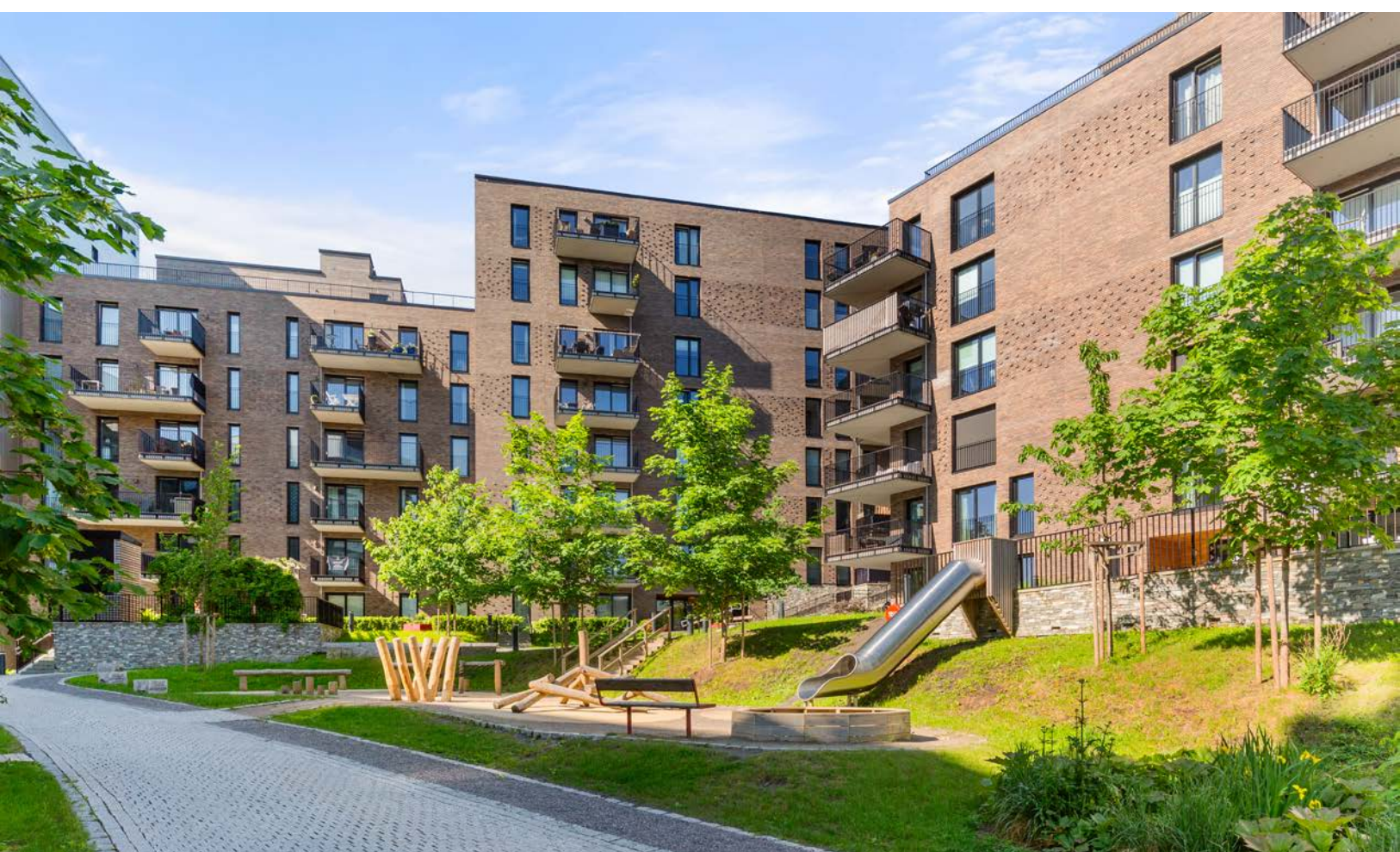




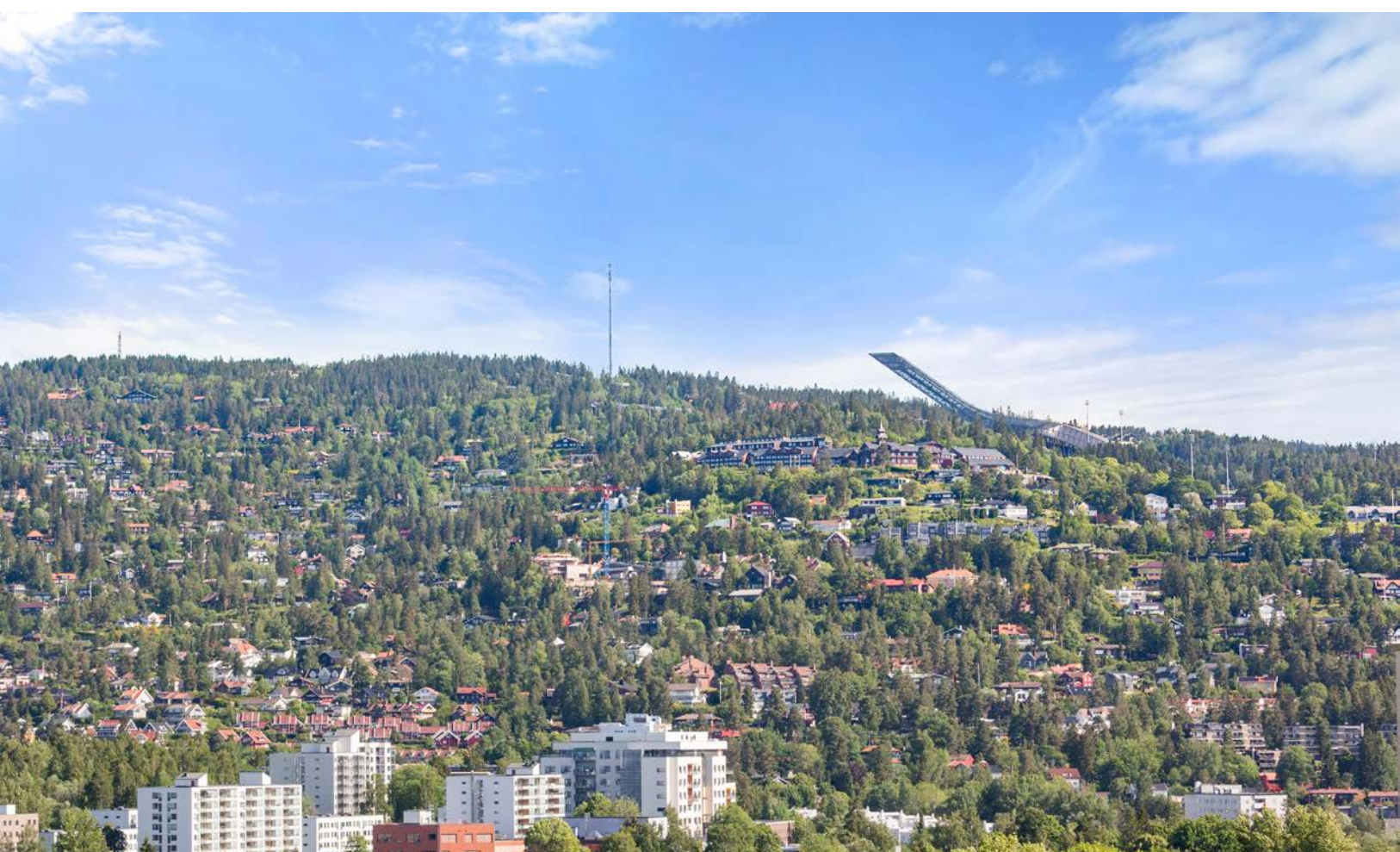


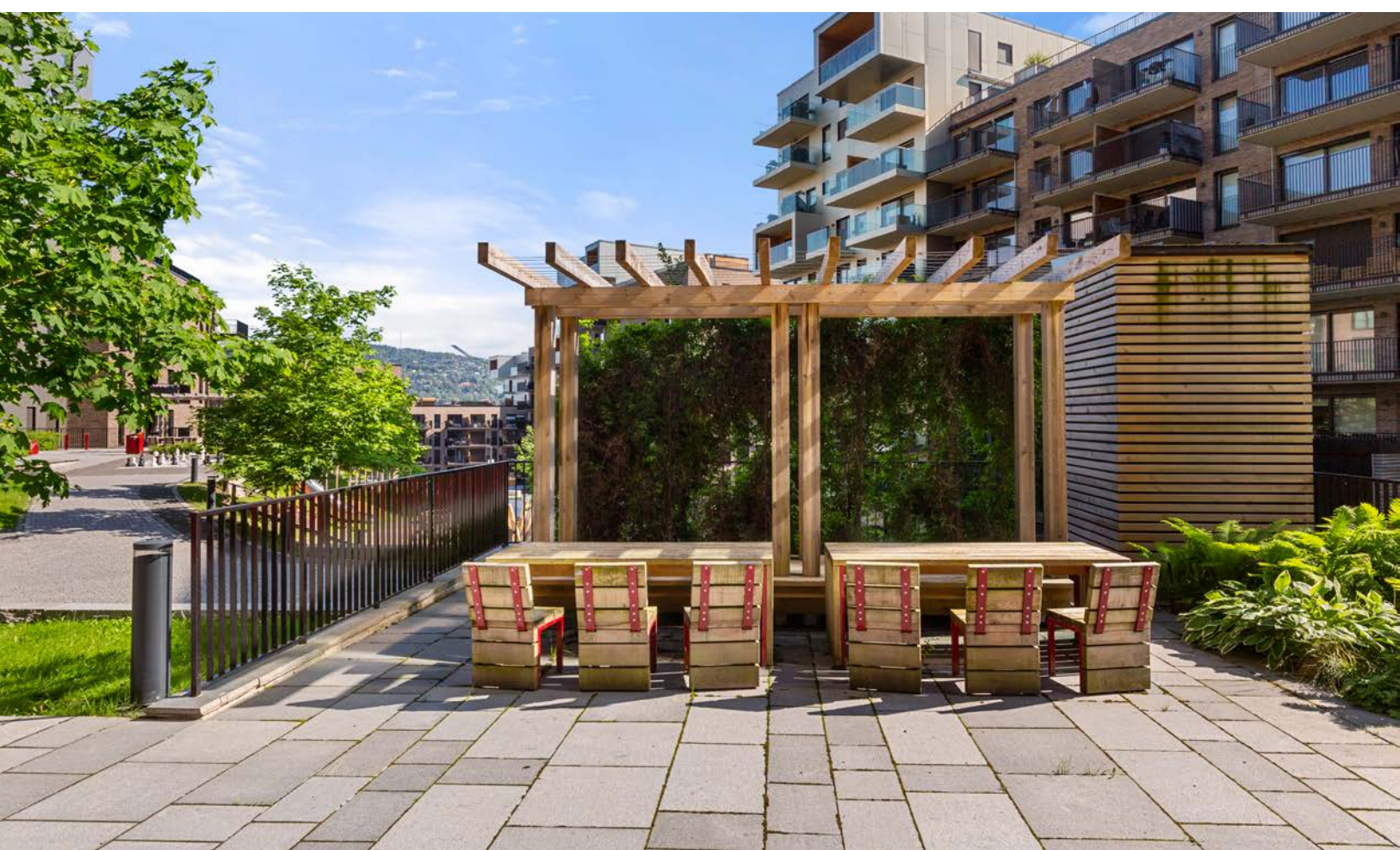
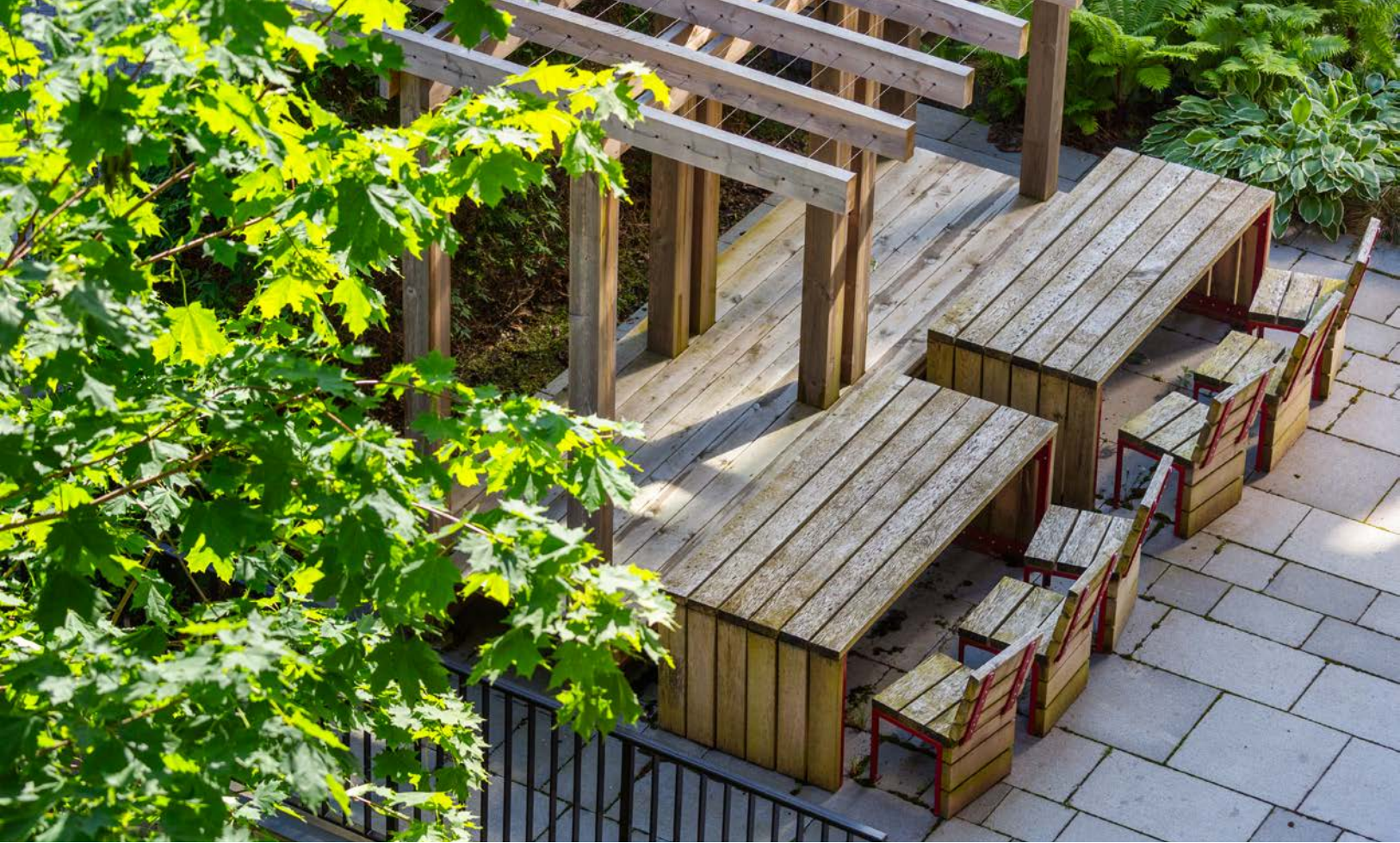




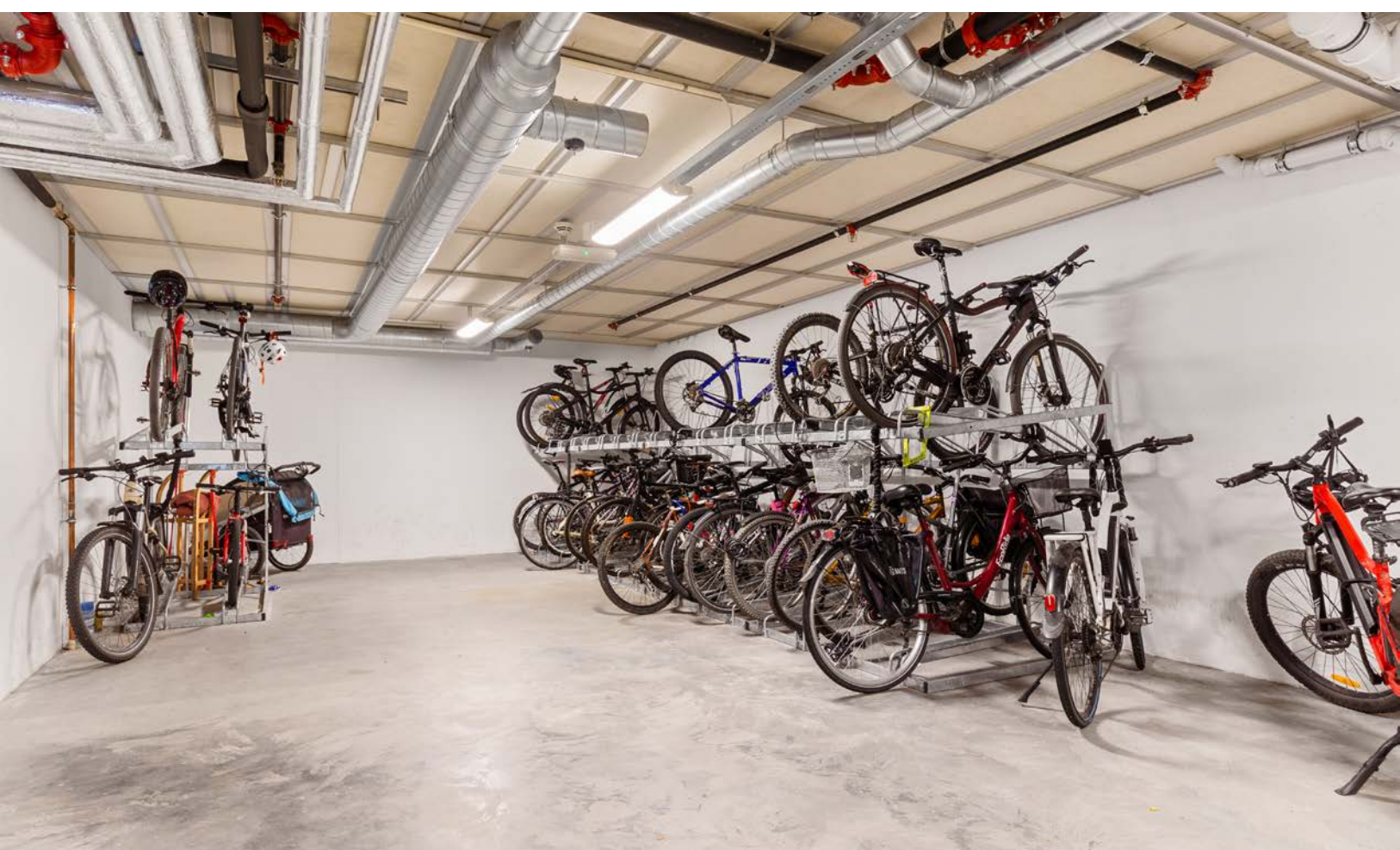


















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Aslakveien 26 C, 0753 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 620

Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 12018-26009

Referansenummer: UR8846

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Leilighetsbygg oppført i 2019. Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms leilighet med to overbygde balkonger. Åpent kjøkken mot spisestue/stue. Leiligheten fremstår som pent holdt, uten nevneverdige avvik. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i teglstenskonstruksjoner og etasjeskillere i trebjelkelag. Utvendige fasader er pussede og malte. Saltakskonstruksjoner, antatt tekkt med taksten.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner ikke vurdert.
- Hulltaking er ikke utført da våtrommets våtsoner vender inn mot bygningsmessige konstruksjoner og rør og ventilasjonssjakter.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringsstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særsilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

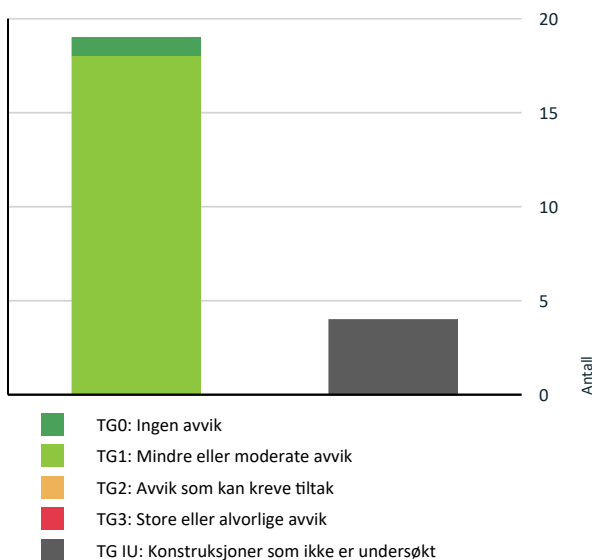
Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningssloven innvendig, utvendig eller i tiliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal

Sammendrag av boligens tilstand

fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > dusjbad/wc og separat toalett > Hultaking i tilleggende konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2020

Anvendelse

Boligselskapet består av 51 seksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vindusrammer, vinduskarmer og dører til franske balkong i tre med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utføringer og lister ikke er løst. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

TG 1 Dører

Brannklassifisert/lydisolert EL30/DB40 entrédør med malte dørrammer, dørkarmer og dørblad med tittehull og glatte overflater.

Malte dørrammer, dørkarmer og malte dørblader med 3-lags isolerglass fra byggeåret til balkongene.

Normal brukstid/levetid for dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straksiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Balkonger

Overbygde balkonger på ca. 10m². og ca. 5m². med adkomst fra stue/spisestue og hovedsoverommet. Franske balkonger med rekkverk i stål fra de to minste soverommene. Balkongene er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk i stål. Balkongdekkene er belagt med tretremmer. Flott utsyn over fellesområder og skogsholt.

Balkongen er oppmålt fra innsiden av rekkverket og avrundet til nærmeste hele tall i arealoversikten.

Det er ikke mulig å kontrollere eventuelt fall på underliggende balkongkonstruksjoner da disse er belagt med tretremmer.

Balkongen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

En-stavs eikeparkett i entre/gang, soverom, kjøkken og spisesue/stue.

Normal tid før sliping/oljing av parkettgulv er 10-20 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Det kan stedvis oppleves noe svipt i parkettgulvet, dette varierer noe gjennom årstiden. Dette er ikke unormalt da parkettgulvet er lagt flytende.

*

Stenderverksvegger belagt med pussede og malte gipsplater.

Normal tid før maling av veggflater, malt er 10-15 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte Leca/betong himlinger med V-fug. Nedforete gipshimlinger med pussede og malte overflater i entré/gang. Innfelte spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Normal tid før maling av plater, malt er 10-20 år.

Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12-20 år.

Himlinger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i entré/gang er oppmålt til ca. 2,29 meter, ellers er himlinger oppmålt til ca. 2,62-2,64 meter.

TG 1U Etasjeskillere

Etasjeskillere i Leca/betongplank, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Setninger, skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun små høydeforskjeller som antas å være grunnet ujevnheter i isolasjonsmateriale eller parkettgulvet.

Enkelte setninger kan likevel ha oppstått i gården, som kan ha medført til skjevheter i bygget uten at disse er bemerket.

TG 1 Innvendige dører

Slag- og skyvedører med glatte overflater og glass.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utføringer ikke er løst. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Garderobeskap, reoler og hyller

Garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter på soverom og i garderobe.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

VÅTROM

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

Generell

Dusjbad/wc og separat toalett fra byggeåret. Separat toalett er ikke å betrakte som et våtrom. Felles dokumentasjon fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på dusjbad/wc. Malte vegger og sokkelfliser på separat toalett.

Normal bruks/levetid for keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte gipshimlinger. Nedforet himling med innfelte LED-spotter (spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg').

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

1 TG 1 Overflater gulv

Flislagte gulv.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

TG 0 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.

Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Åpent sluk dusjhjørnet. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Sluk, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner forventes å være utført med våtromsplater, tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Normal bruks/levetid for membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbade/vaskerom er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget TECE sistene. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel.

Separat toalett er utstyrt innredet og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sistene.

Vegghengte toaletter med innebygget TECE sistene med utstyrt med Safetybag. Med Safetybag ledes eventuelt lekkasjevann fra sistene direkte til toalettet. Toaletter med safetybag krever ikke lekkasjehull/spalte for lekkasjevann.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

Tilstandsrapport

TG 1 Varme

Vannbåren gulvvarme.

Varmerør for vannbåren varme kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Fordeleskapet er montert i vegg mellom entré/gang og dusjbad/wc.

Varme i gulv var påslått ved befaring.

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med punktavsug i himlinger og tilluft via luftespalter under dørbladene.

5. ETASJE > DUSJBAD/WC OG SEPARAT TOALETT

TG IU Hulltaking i tilliggende konstruksjon

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ingen indikasjoner eller tegn til fukt, ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll/fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner er ikke utført, da dette er fysisk umulig grunnet felles rør/luftesjakt. Våtrommet vender inn mot hverandre og sjakter med føringsrør.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN MED ÅPEN LØSNING

TG 1 Innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med stålgrep. LED-underbelysning og malte veggoverflater mellom benkestammer og veggskap. Benkeplater i komposittsten. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn og avtrekksventilator, avsatt plass for kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Synlig komfyrvakt. Praktisk U-formet kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det er foretatt søk med fuktmåler på utsatte steder uten bemerkninger.

Det er normalt at kjøkkeninnredninger, benker og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med mindre bruksslitasje på kjøkkenbenker og kjøkkenfronter.

5. ETASJE > KJØKKEN MED ÅPEN LØSNING

TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekksvifte over kokesone med direkte utsug via balansert avtrekk i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken, dusjbad/wc og separat toalett.

Fordelingsskap med fordelingsstammer og stengeventiler. Felles fordelerskap for vann og varmfordeling.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

TG er satt på bakgrunn av fremvist felles dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er i plast. Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrommene.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

TG er satt på bakgrunn av fremvist felles dokumentasjon.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonssystem i bygget. Dette er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler.

På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende.

Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist.

TG er satt på bakgrunn av fremvist felles dokumentasjon.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann i gården.

Berederne er ikke inspisert/kontroller.

Tilstandsrapport

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Andre installasjoner

Personheis i bygget. Dørcalling med portåpner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Tilstanden er ikke videre vurdert og funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

TG II Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom med egne separate soner.

Fordelingsskap med fordelingsstammer og stengeventiler. Felles fordelerskap for vann og varmfordeling.

Varmerør for vannbåren varme kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Fordelerskapet er montert i vegg mellom entré/gang og dusjbad/wc.

Varmerør i gulv var påslått ved befaring, men det er ikke utført funksjonstest av boligens varmekilder.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

TG er satt på bakgrunn av fremvist felles dokumentasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk spredernet.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i vegg i teknisk rom/bod. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

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.

2020

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

Tilstandsrapport

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, jmfør 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

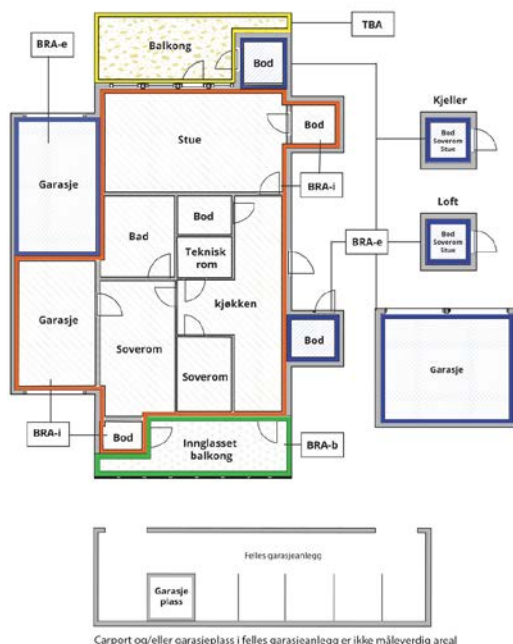
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
5. etasje	96			96	16
SUM	96	8			16
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
5. etasje	Entré/gang, kjøkken med åpen løsning, stue/spisestue, dusjbad/wc og separat toalett, 3 soverom, garderobe		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling".

Areal oppmålt i henhold til NS3940:2023 gjelder på oppmålingstidspunktet. Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løssøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har to balkonger. Balkongene er oppmålt til ca. 9,8m². og ca. 4,9m². Balkongene er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealene inngår i TBA arealet.

Seksjonen har ved befaring bruksrett til én bod (nr. B101 5013) i felles kjeller på ca. 7,6m². Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Seksjonen har bruksrett til to oppmerket biloppstillingsplass i felles parkeringsgarasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av eventuelle skjevheter i vegger, innhuk, nisjer og kanaler/sjakter er arealet i boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	96	0

Kommentar

Leilighet

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
Eier fremviste og ga opplysninger om boligen		

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	620	0	0	2765.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Aslakveien 26 C							
Hjemmelshaver Storklokken Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5013/Storklokken Borettslag	5013	OBOS - Tlf. 2286 5500	Martin Solvang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
89

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	3 725 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms hjørneleilighet med to overbygde balkonger. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Ullerntoppen. Umiddelbar nærhet til flotte turområder, med turveier i nærområdet og mot Bogstad/Sørkedalen. Det finnes gode muligheter for sportslige aktiviteter i området, med bl.a. friidrettsbane, fotballbaner, treningssentre. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning, ellers er det gangavstand til Røa sentrum, med alle dets forretninger, butikker, bibliotek, servicetilbud og treningssentre. Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon (buss) på Ullerntoppen, ellers er det T-bane på Røa. Barnehager og skoler i nærområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesområde mellom og rundt bebyggelsen. Fellesområder er beplantet med diverse prydbusker, trær og opparbeidet med gangarealer, sittegrupper og lekestativer.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader er ikke opplyst. Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. betjening av fellesgjeld, garasje, renhold/strøm fellesarealer, a-konto varmtvann/fyring (avregnes årlig iht. forbruk), forsikring, felles drift av boligselskapet.

Parkering

Det medfølger to biloppstillingsplass i felles parkeringsgarasje under bygget. Muligheter for montering av lader for el-bil. Felles sykkelbod med sykkelvaskeri/smørebed.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.05.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	Rapportutkast godkjent av selger pr. epost.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 rent 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

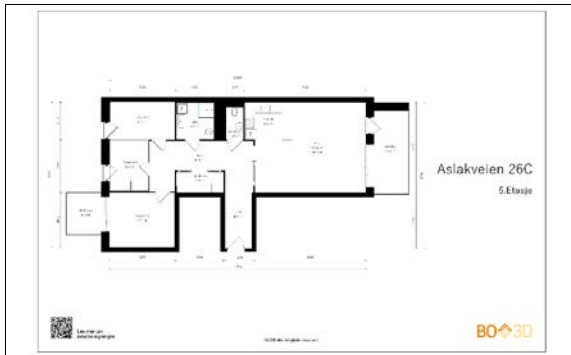
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UR8846>

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

Andre bilder





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martin Solvang

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Aslakveien 26C

0753 OSLO

0301-11/620/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

det har vært muggsopp i bygget men det er rettet på

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: af gruppen

Beskrivelse av arbeidet: det vet utbygger

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Aslakveien 26C - Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ullerntoppen Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Røa Linje 2	17 min 1.3 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 12.7 km

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 150 elever, 14 klasser	17 min 1.1 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	18 min 1.2 km
Huseby skole (1-7 kl.) 568 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	23 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	18 min 1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	23 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

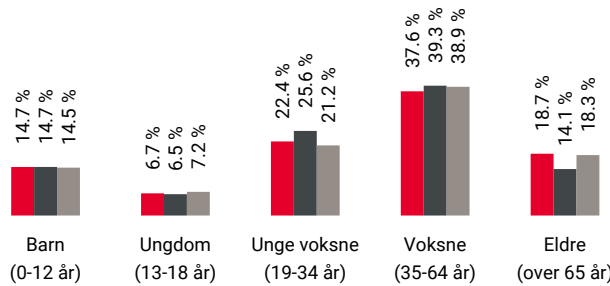
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.4 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5 ... 51 barn	7 min 0.6 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Røa Næringspark PostNord	3 min 0.2 km
Joker Rustad Ullern PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



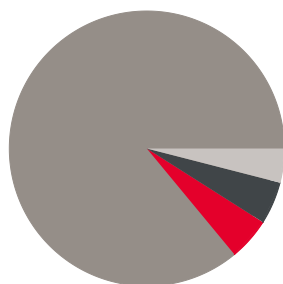
Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Ullernåsen Boligsameie	5 min	🚶
Fotball, lekeplass, treningsapparater m....	0.4 km	
⚽ Søndre Rød ballbinge	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Basic Treningssenter	5 min	🚶
🚴 Mudo Røa	5 min	🚶

Boligmasse



5% enebolig
5% rekkehus
86% blokk
4% annet

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Røa Torg

16 min 🚶



Apotek 1 Røa

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
35% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



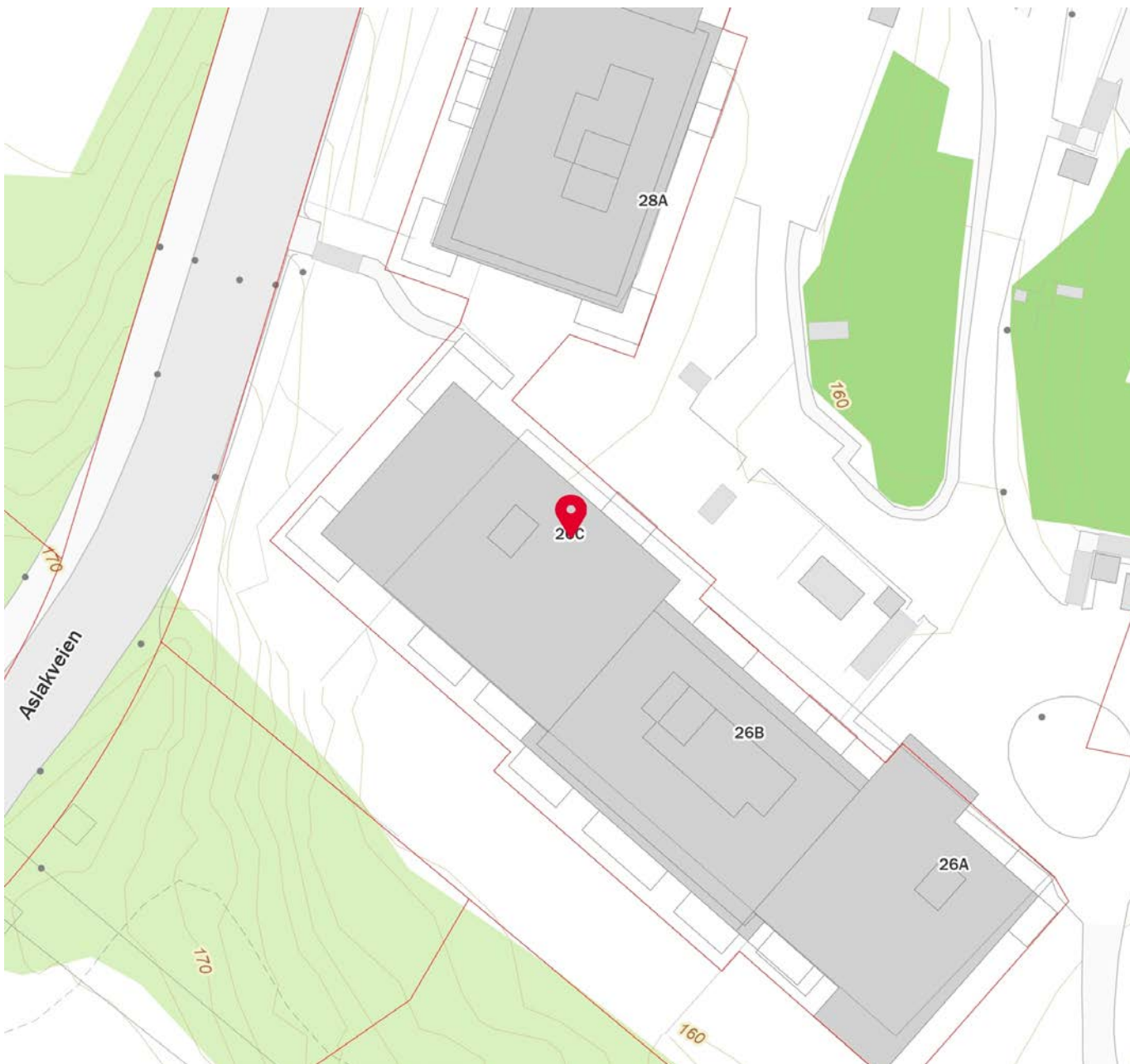
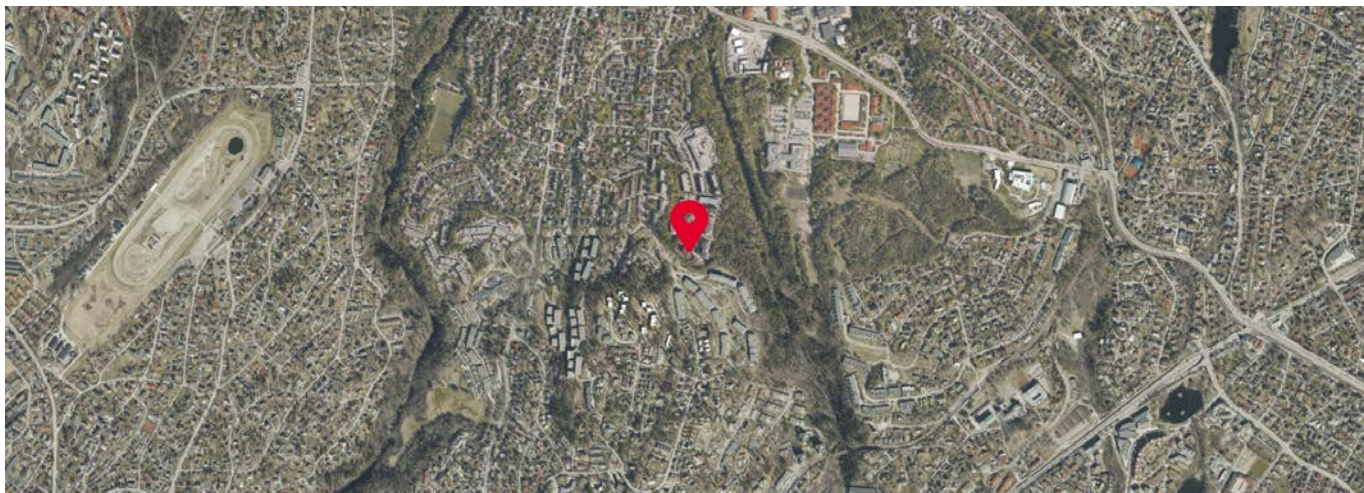
0%

47%

■ Søndre Rød/Mosekollen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Jonas Huser
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Deres ref.: 1007240052 . Vår ref.: 0715-1-5013

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Storklokken Borettslag
Organisasjonsnr: 920615465
Andelseier: Solvang, Martin
Medeier:
Leilighetsnummer: 5013
Adresse: Aslakveien 26 C, 0753 OSLO
Andelsnummer: 89
Gnr. 11
Bnr. 620

Borettsinnskudd: Kr. 3 725 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7241172.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelt krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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 spesifisering, 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.

Garasje plass nr. 8, 32, 35, 49, 57, 59, 76, 101, 122, 123, 124, 152, 153, 190 og 192 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget eller seksjonseier i Seljen boligsameie.

Energiavregning: Ja. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til styret på storklokken@styrerrommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbestilling er styret. Oppgi nøkkel- /brikkenummer og antall og send bestilling til storklokken@styrerrommet.no. Sendes rekommandert. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09. Leiligheter med gasspeis må avlese målerstand ved overtakelse og sende eierskiftemelding til styret i Røakollen garasjesameie på roakollen-garasjesameie@styrerrommet.no og til OBOS på oef@obos.no. Følgende leiligheter har gasspeis: 8001, 8002, 8007,

8008, 9001, 9002, 9007, 9008, 10001 og 10002. Garasjesameiet har inngått serviceavtale med Alfa Olis og all kontakt skal foregå via e-post: service@alfaolis.no. Gass- og servicekostnad faktureres de leilighetene dette omfatter. Eierliste med kontaktinformasjon blir sendt Alfa Olis en gang årlig, som sender informasjon om servicetidspunkt minimum 14 dager i forkant. Eier av gasspeis forplikter seg til å gjøre leiligheten tilgjengelig ifbm. årlig serviceintervall. Innkreving eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn årlig i en separat faktura utenom felleskostnadene. Send e-post til rådgiver i OBOS, silje.kyvik.storesund@obos.no, ved spørsmål om eiendomsskatt. Den tidligere reklamasjonssaken knyttet til mulig fuktproblematikk i betongkonstruksjoner er nå avsluttet. Borettslaget har inngått forlik, og det foreligger ingen rettslige tvister. Eventuelle mangler som er identifisert vil bli utbedret av AF Gruppen kostnadsfritt for borettslaget. Omfattende tekniske undersøkelser er gjennomført, og det er bekreftet at det ikke lenger foreligger fuktproblematikk i betongkonstruksjoner eller etasjeskillere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207843482
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	191 178 615,00
Innfrielsesdato:	30.12.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 5 766,00,-

Herv:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	585,00	1 070,00 fra 01.04.2026
Lån nr: 9820784348; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820784348; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	4 981,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	252,-
Fradragsberettigede kostnader:	49 294,-
Annen formue:	63 186,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207843482
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

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/Henning Hoel, e-post: storklokken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarse 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 <u>ikke</u> 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. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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 borettslaget 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 715
STORKLOKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORKLOKKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Samfunnshus Vest (Røa samfunnshus), Tore Hals Mejdells vei 8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Forslag om fullmakt for styret til å ta ut stevning mot A20/OBOS

Med vennlig hilsen,

Styret i STORKLOKKEN 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

Styreleder Henning Hoel

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marie Rygh Krefting foreslått. Protokollvitner velges i møte.

Sak 4

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 5

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. 0715 Storklokken Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024-715.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for samlet styrehonorar foreslås satt til kr 398.000,- i tråd med budsjett for 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 398.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Charlotte Egner
- Erik Hagen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Nordmoen
- Nina Langeland

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i møtet
- Velges i Møtet
- Vivian Svendsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Storklokken borettslag 2025.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Erik Hagen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vigdis Lem Røed
-

Forslag om fullmakt for styret til å ta ut stevning mot A20/OBOS

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Historikk / bakgrunn

Saksfremstillingen her gir informasjon om status nå, men det oppfordres til å lese informasjon på Vibbo med tema «Betongsaken» for de andelseiere som ønsker utfyllende informasjon om tidligere saksgang/hendelsesforløp (her ligger det 34 publiseringer).

Mangler knyttet til fukt i etasjeskiller

Styrets vurdering på bakgrunn av undersøkelser som er gjort og råd fra vår advokat, er fremdeles at det i utgangspunktet er en høy risiko ved å fremme mangelskrav mot A20 på bakgrunn av fukt i etasjeskillene. Etter tingrettens dom i Seljen hvor man ikke fikk medhold i krav om utbedring, men et betydelig prisavslag på 48. mill. (10%) på bakgrunn av samme problemstilling ble det gjennomført et nytt møte med vår advokat onsdag 4. september.

Konklusjonen er at dommen i saken til Seljen (som ikke er rettskraftig) ikke endrer vårt syn i forhold til prosessrisiko mv., og at borettslaget i utgangspunktet ikke bør gå til rettslige skritt på bakgrunn av etasjeskillene når man ikke har noen unormal forekomst av fukt, bakterier/mugg e.l.

Problemstillingene er imidlertid relativt like i Storklokken og Seljen, og dersom Seljen skulle nå frem med sin sak er det styrets vurdering at det vil både styrke vår sak rettslig og gi bedre muligheter for en forhandlingsløsning knyttet til denne problemstillingen.

Ankebehandlingen er berammet i oktober. Det er uheldig at ankebehandlingen kommer så sent i forhold til spørsmålet om evt. prisavslag grunnet fuktproblematikken i betongen. Både styret og andelseierne ville hatt et bedre beslutningsgrunnlag hvis man hadde hatt resultatet etter ankebehandlingen når man skal anbefale/beslutte om man tar ut stevning mot A20 på grunnlag av fuktproblematikk i etasjeskillene. Det er likevel viktig å presisere at sakene ikke er direkte sammenlignbare (jf. her også notat fra advokat).

Generalforsamlingen må nå beslutte om man skal ta ut stevning før man får lagmannsrettens dom i saken mellom Seljen og A20.

Øvrige mangler ved bygningsmassen

I hovedsak har borettslaget som nevnt tidligere jobbet videre med å undersøke følgende mangler (i tillegg til fuktproblematikk i betong/etasjeskiller):

- Fuktproblematikk i konstruksjonen mot fasade
- Evt. mangler knyttet til vannbåren varme
- Evt. mangler knyttet til balkonger
- Evt. mangler knyttet til takterrasser

Undersøkelsene viser at det ikke ser ut til å være (gjennomgående) mangler knyttet til vannbåren varme, men det er et par leiligheter som følges opp.

Vedrørende yttervegger har undersøkelser ikke vist noen større mangler for de leilighetene som er undersøkt grundig.

Derimot viser undersøkelser av balkongene at disse etter vårt syn har flere typer mangler. Det er her bl.a. flere steder tegn til tegn til oppfukting og inntrengning av vann, og man har funnet montasje-feil som fører til feil fall inn mot bygningsmassen.

Det ser også ut til at det mangler fuging under samtlige balkongdører, og det er også manglende isolering i underkant av balkongdørene.

Av andre mangler er det også funnet manglende tetting av balkonger/balkongdører (skal være to-trinns tetting), og det er også en del mangelfull utførelse på fasaden (herunder mangler knyttet til gjennomføringer).

Det er også rust på rekkverk flere steder, og for rekkverk på takterrassene er manglene akseptert og i hovedsak utbedret av A20.

Notat fra vår advokat – status pr i dag

Styret har bedt vår advokat lage et notat om status/vurderinger pr i dag for å gi generalforsamlingen et oppdatert beslutningsgrunnlag. Notatet er vedlagt i sin helhet i innkallingen.

I forhold til fagmessige vurderinger av mangler vises det til følgende:

- Trykktesting og termografering viser at det ikke er særlige utfordringer knyttet til varmetap og luftlekkasjer.
- De grundige undersøkelsene av leilighet A2017 avdekket ingen skadelige eller unormale nivåer av soppforekomst.

Derimot vises det til at det er entydig konkludert med mangler knyttet til takterrassen, vinduer, balkonger og yttervegger. Dette er mangler som potensielt kan medføre betydelige vedlikeholdsutgifter for borettslaget. A20 har avvist manglene.

Borettslaget må innen fristen i november beslutte om man skal ta ut stevning i saken. Denne beslutningen bør i stor grad basere seg på en fagmessig og juridisk vurdering. Det vises her til at det fortsatt pågår undersøkelser og at vi pr. dato ikke har en endelig anbefaling fra vår advokat:

Avklaringer knyttet til faktum og bevis er pågående og så snart vi har et tilstrekkelig grunnlag vil styret få anbefaling om videre søksmål mot A20 eller ikke...

Sweco arbeider med å lage en spesifisert kostnadsberegning av hva det vil koste å utbedre manglene som er avdekket, som kan medføre at kravsregningen lander over 90 MNOK. Det er foreløpig liten grunn til å tro at dagens priser for utbedring vil ligge under det grovmaskede estimatet som Sweco ga i 2024.

For å ha et enda sikrere bevismessig ståsted særlig knyttet til de konstruksjonsmessige manglene Sweco har avdekket, er det ønskelig å undersøke flere balkonger/leiligheter. Per i dag har vi kun 6 leiligheter, alle konsentrert i bygg A. Det hadde derfor vært fordelaktig å ha minimum et tilsvarende utvalg i bygg B.

Per nå fremstår det sannsynlig at det vil bli gitt en anbefaling om å forfølge kravene videre, men det er litt for tidlig å konkludere helt sikkert.

Styrets innstilling

Borettslaget har allerede lagt ned betydelige midler i kostnader til fagmessige undersøkelser og juridisk bistand, og styret vil understreke at det også er en økonomisk risiko ved å ta ut en stevning med betydelige sakskostnader (herunder til sakkyndige) på begge sider. Det er imidlertid også en betydelig økonomisk risiko ved ikke å forfølge de bygningsmessige manglene som Sweco har påpekt, da borettslaget alternativt selv må dekke fremtidige utbedrings- og vedlikeholdskostnader knyttet til disse manglene.

Styret ønsker å sondere mulighetene til å få til et forlik som er akseptabelt for borettslaget, men det er usikkert om dette er mulig å få til. Styret ber derfor om å få generalforsamlingens fullmakt til å ta ut en stevning mot A20, og styret vil i en slik vurdering legge betydelig vekt på vurderinger/råd fra vår advokat.

Styret anbefaler derfor årsmøtet å stemme for forslaget om å gi styret fullmakt til å ta ut stevning mot A20.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta ut stevning mot A20.

Vedlegg

4. 20250502 Statusoppdatering til styret.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

1. Mangler – krav mot utbygger

Dette er en sak som har vært arbeidskrevende for styret og det vises her også til informasjon som er gitt pr e-post / Vibbo i perioden (se tema «Betongsaken»).

Situasjonen i dag er at det ikke er forhøyet fuktighet i etasjeskillene (under gulvet), at det ikke er aktiv vekst av bakterier eller sopp og at det heller ikke er funn av bakterier og sopp som avviker fra et akseptert normalnivå. Denne konklusjonen er lik for alle 10 leiligheter som det ble tatt prøver i, og fremstår derfor som en sannsynlig konklusjon for byggene som sådan. Pegasus, Polygon og Sweco er av felles oppfatning om at det på denne bakgrunn ikke lenger er sannsynlig mangel knyttet til forhøyet fukt i etasjeskillene.

I hovedsak har borettslaget som nevnt tidligere jobbet videre med å undersøke følgende mangler (i tillegg til fuktproblematikk i betong/etasjeskiller):

- Fuktproblematikk i konstruksjonen mot fasade
- Evt. mangler knyttet til vannbåren varme
- Evt. mangler knyttet til balkonger
- Evt. mangler knyttet til takterrasser

Undersøkelsene viser at det ikke ser ut til å være (gjennomgående) mangler knyttet til vannbåren varme, men det er et par leiligheter som følges opp.

Vedrørende yttervegger har undersøkelser ikke vist noen større mangler for de leilighetene som er undersøkt grundig.

Derimot viser undersøkelser av balkongene at disse etter vårt syn har flere typer mangler. Det er her bl.a. flere steder tegn til tegn til oppfukting og inntrengning av vann, og man har funnet montasjefeil som fører til feil fall inn mot bygningsmassen.

Det ser også ut til at det mangler fugging under samtlige balkongdører, og det er også manglende isolering i underkant av balkongdørene.

Av andre mangler er det også funnet manglende tetting av balkonger/balkongdører (skal være to-trinns tetting), og det er også en del mangelfull utførelse på fasaden (herunder mangler knyttet til gjennomføringer).

Det er også rust på rekkverk flere steder, og for rekkverk på takterrassene er manglene akseptert og i hovedsak utbedret av A20.

Saken mellom Seljen og A20

Tingrettens dom er anket, og ankebehandling er berammet i oktober. Det er uheldig at ankebehandlingen kommer så sent i forhold til spørsmålet om evt. prisavslag grunnet fuktproblematikken i betongen. Både styret og andelseierne ville hatt et bedre beslutningsgrunnlag hvis man hadde hatt resultatet etter ankebehandlingen når man skal anbefale/beslutte om man tar ut stevning mot A20 på grunnlag av fuktproblematikk i etasjeskillene. Generalforsamlingen må nå beslutte om man skal ta ut stevning før man får lagmannsrettens dom. Stevning må tas ut innen ett år fra forliksrådets innstilling i saken den 11. november 2024, og dom antas å foreligge etter dette tidspunktet).

For øvrig viser styret til saksfremstillingen i egen sak hvorvidt generalforsamlingen skal gi styret fullmakt til å ta ut stevning eller ikke.

HMS

Styret benytter HMS-systemet som ligger i «Styrerommet» fra Obos. I løpet av perioden er det enkelte oppgaver som er overført fra borettslagets HMS-rutiner til hhv. utomhussameiet og garasjesameiet.

Det foretas jevnlig kontroll av fellesarealer. Informasjon om HMS-arbeidet sendes ut til beboere en gang i året, samt informasjon om egenkontroll av brannslukningsutstyr etc. Videre er det flere rutiner knyttet til fagmessige kontroller med forskjellige intervaller (eks. vil det i 2025 være 5-årig kontroll av brannslukningsapparat).

Gjennom Vibbo har alle beboere mulighet for å melde om avvik eller skader på avfallshåndtering, skadedyr, brannvern, elektrisitet, gass, sentralvarme, garasje, ventilasjon, renhold, skader etc.

Henvelnelser til styret:

Styret har arbeidet med å systematisere og effektivisere dialog med andelseiere og eksterne i Vibbo og via e-post. Etter vår erfaring syn er svartiden fra styret nå betydelig kortere.

Tilganger og postkasseskilt:

Det er blitt utført bestillinger av nøkkelbrikker når andelseiere har meldt inn behov for dette. Ved overtagelse av leilighet eller endring av telefonnummer etc. har styret gitt tilgang til garasjeportsystemet etter henvendelser fra andelseiere. Det samme gjelder for oppdatering av navnelister og postkasseskilt ved inngangsdørene.

Bruksoverlating / utleie

Hovedregelen for bruksoverlating/utleie etter Borettslagslova § 5-5 er at andelseier kan leie ut sin andel i opptil 3 år så lenge andelseier selv (eller nærstående) har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie krever styrets godkjenning, men styret kan bare nekte godkjenning dersom leietakers forhold gir saklig grunn til det. For å få godkjent utleie må andelseier søke om dette i Vibbo, se informasjon om søknadsprosessen for utleie på

<https://vibbo.no/storklokken/tema/utleie>

Aslak boliggruppe

Boligruppen er lokalisert i de to første etasjene i oppgang 28A. Her er det åtte små leiligheter og et fellesområde. Beboerne eier sine leiligheter som har alle fasiliteter inklusive kjøkken selv om særlig middagen inntas sammen i fellesområdet. Bofellesskapet drives av Vestre Aker bydel. Alle beboerne har en jobb å passe, egne fritidsaktiviteter og i helgene er det felles adspredelser.

Røkollen Garasjesameie:

Seljen boligsameie og Storklokken borettslag eier sammen Røkollen garasjesameiet som består av en anleggseiendom. Begge borettslag har representanter i styret.

Henvendelser til garasjestyret sendes pr e-post:

roakollen-garasjesameie@styrerommet.no

Røkollen Utomhussameie:

Sameiet forvalter felles utomhusområder til alle 5 blokkene på Røkollen, herunder også renovasjonsløsningene.

Henvendelser til utomhussameiet sendes pr e-post:

roakollen-utomhussameie@styrerommet.no

Eksterne aktører - rammeavtaler

Styret har gjennomgått samtlige rammeavtaler, og begynt prosessen med konkurranseutsetting og bytte av leverandører der dette anses som gunstig for borettslaget.

Styret har pr. dato opp eksisterende leverandør på renholdstjenester og vaktmestertjenester og inngått nye avtaler.



Til generalforsamlingen i Storklokken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Reviserforening og autorisert regnskapsførerselskap 12 av 13 0115 Storklokken Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STORKLOKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 615 465, KUNDENR. 715

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 710 743	3 510 784
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		27 704 658	36 576 264
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 850	12 276
Aktivering anleggsmidler		0	-64 332
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-30 050 000	-37 486 381
Innsk. øremerk. bankkto		-7 576	-4 238
Endring i egenkapital i fellesanlegg		-6 444	166 370
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 343 512	-800 041
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		367 231	2 710 743

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 830 392	4 201 872
Kortsiktig gjeld	-1 463 161	-1 491 129
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	367 231	2 710 743

STORKLOKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 615 465, KUNDENR. 715

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		13 941 793	12 650 483	14 231 724	15 273 792
Innkrevde felleskostnader	2	6 106 700	5 742 797	5 833 276	6 433 356
Andre inntekter	3	1 998 051	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 046 544	18 393 280	20 065 000	21 707 148
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-74 448	-30 456	-30 456	-50 000
Styrehonorar	5	-423 000	-216 000	-275 000	-398 000
Avskrivninger	15	-15 850	-12 276	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 625	-23 100	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-105 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-174 645	-165 855	-176 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-2 992 461	-109 392	-490 000	-250 000
Kontingenter		-25 800	-26 000	-25 800	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-1 534 747	-1 305 657	-867 000	-1 389 000
Forsikringer		-310 556	-282 979	-315 000	-378 000
Kommunale avgifter	9	-1 777 297	-1 790 614	-1 662 000	-1 894 000
Kostnader sameie	14	-1 930 863	-1 548 766	-1 635 000	-1 635 000
TV-anlegg/bredbånd		-473 117	-451 599	-475 000	-494 000
Andre driftskostnader	10	-633 113	-741 020	-873 000	-801 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 496 521	-6 703 714	-6 849 256	-7 526 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		11 550 023	11 689 566	13 215 744	14 181 148
Innbetalt andel fellesgjeld		30 050 000	37 486 381	0	0
DRIFTSRESULTAT		41 600 023	49 175 947	13 215 744	14 181 148
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 868	62 883	0	0
Finanskostnader	12	-13 963 232	-12 662 566	-14 232 000	-14 103 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 895 365	-12 599 683	-14 232 000	-14 103 000
ÅRSRESULTAT		27 704 658	36 576 264	-1 016 256	78 148
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		27 704 658	0		
Til annen egenkapital		0	36 576 264		

STORKLOKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 615 465, KUNDENR. 715

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	617 738 100	617 738 100
Tomt		198 271 900	198 271 900
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	33 850	27 406
Andre varige driftsmidler	15	79 992	95 842
Miljøbankkonto, øremerket		235 335	200 056
SUM ANLEGGSMIDLER		816 359 177	816 333 304
OMLØPSMIDLER			
Forsukksbetalte kostnader		822 897	754 726
Andre kortsiktige fordringer	16	40 223	216 014
Driftskonto OBOS-banken		363 693	1 336 879
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 430	0
Sparekonto OBOS-banken		589 149	1 894 252
SUM OMLØPSMIDLER		1 830 392	4 201 872
SUM EIENDELER		818 189 569	820 535 176
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 129 * 5 000		645 000	645 000
Opptjent egenkapital	18	169 396 705	141 692 047
SUM EGENKAPITAL		170 041 705	142 337 047
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	238 461 879	268 511 879
Borettsinnskudd	20	408 000 000	408 000 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	222 824	195 121
SUM LANGSIKTIG GJELD		646 684 703	676 707 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		66 753	243 468
Skyldige offentlige avgifter	22	19 648	0
Påløpte renter		69 714	1 247 661
Påløpte kostnader		101 305	0
Energiavregning	17	1 205 706	0
Annen kortsiktig gjeld	23	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 463 161	1 491 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		818 189 569	820 535 176
Pantstillelse	24	816 000 000	2 486 590 000
Garantiansvar	14	963 417	1 065 564

Oslo, 23.04.2025
Styret i Storklokken Borettslag

Henning Hoel/s/

Thorbjørn Grindhaug/s/

Halfdan Jensen/s/

Vigdis Lem Røed/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 618 057
Garasjeleie	302 104
Eiendomsskatt	224 972
Parkering	-3 500
Nedbetaling	-30 133
Kapitalkostnader på IN-lån	13 851 562
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	90 231
Overført til kapitalkostnader	-13 941 793
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 111 500

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 106 700

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Reklamasjon	500 000
Saksomkostninger	1 498 051
SUM ANDRE INNTEKTER	1 998 051

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-74 448
SUM PERSONALKOSTNADER	-74 448

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 423 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 175, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 515 090
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 622
Andre konsulenthonorarer	-463 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 992 461

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-788 879
Drift/vedlikehold VVS	-21 858
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 547
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 692
Drift/vedlikehold brannsikring	-383 528
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-209 244
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 534 747

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-235 471
Vann- og avløpsavgift	-1 184 656
Renovasjonsavgift	-357 170
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 777 297

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 205
Vaktmestertjenester	-284 040
Renhold ved firmaer	-301 049
Andre fremmede tjenester	-26 424
Trykksaker	-29
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 175
Andre kontorkostnader	-48
Porto	-325
Kontingenter	-5 275
Bank- og kortgebyr	-3 092
Velferdskostnader	-1 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-633 113

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 815
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 278
Andre renteinntekter	2 775
SUM FINANSINNTEKTER	67 868

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-13 941 793
Renter på leverandørgjeld	-244
Andre rentekostnader	-21 195
SUM FINANSKOSTNADER	-13 963 232

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	617 738 100
SUM BYGNINGER	617 738 100

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 10462/16672 deler av Røakollen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 687 350.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 129/381 deler av Røakollen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 276 067.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom

Tilgang 2020	63 413	
Avskrevet tidligere	-28 687	
Avskrevet i år	-9 059	
		25 667

Grillplass

Tilgang 2024	64 333	
Avskrevet tidligere	-3 217	
Avskrevet i år	-6 791	
		54 325

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	79 992
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-15 850
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	40 223
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 223

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 207 580
SUM INNETEKTER	-1 207 580

KOSTNADER

Strømvaregning	1 874
SUM INNETEKTER	1 874

SUM ENERGIAVREGNING	-1 205 706
----------------------------	-------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-141 416
Egenkapital fra IN tidligere	139 488 121
Egenkapital fra IN 2024	30 050 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	169 396 705

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-408 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	139 488 121	
Nedbetalt i år, IN	30 050 000	
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-238 461 879

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr**OBOS Boligkreditt AS Første avdrag er 30/01-2025
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025**

3012, 9005	200
4011	250
9008	650
4012	850
9003	900
6006	1 050
8002	1 100
2014	1 200
2013, 5009	1 250
3017, 3018, 5005	1 350
1002, 5016, 7006	1 400
5015, 8007	1 450
6012	1 500
2001, 3001, 7012	1 550
4010	1 650
5010	1 700
6009	1 900
2003, 3014, 4009	2 000
7005	2 050
3002, 4003	2 100
5003, 5012	2 150
1004, 2006, 6005	2 200
5011	2 300
2005, 7009	2 350
1005, 7007	2 400
8004	2 450
9004	2 500
7013	2 550
1003	2 650
3004	2 700
2011, 2016, 3005	2 750
4019	2 800
4005	2 850
3015, 4004, 4007, 6015	2 900
3006, 4018, 5004	2 950
2017, 3020, 4006, 4013	3 000
2012, 3021, 5013	3 050
1001, 3019, 6002, 7014	3 200
3016	3 250
4014, 5014, 9002	3 300
7002	3 350
8006	3 450
9007	3 500
4008	3 600
7004	3 900
10002	4 050
10001	4 350

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-408 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-408 000 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-222 824
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-222 824

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-14 430
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 218
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 648

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	408 000 000
Pantelån	238 461 879
Bregnede IN-forpliktelser	169 538 121
TOTALT	816 000 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	617 738 100
Tomt	198 271 900
TOTALT	816 010 000

Innstilling til valg i Storklokken borettslag 2025

Oslo 6. mars 2025

Disse vervene er på valg

- 2 styremedlemmer (2-års periode)
- 2 varamedlemmer (1-års periode)
- 1 OBOS delegert (1-års periode)
- 1 vara til OBOS delegert (1-års periode)
- 3 medlemmer til valgkomiteen (1-års periode)

Valgkomiteens arbeid

Storklokken borettslag skal avholde ordinært årsmøte 21. mai 2025.

Som grunnlag for valgkomiteens arbeid ble det enighet i valgkomiteen om at kandidatene skulle vurderes ut fra kriterier som erfaring og kompetanse, kapasitet, holdninger og motivasjon. I tillegg ønsket valgkomiteen å vektlegge mangfold og kontinuitet i styret.

Valgkomiteen sendte ut informasjon om hvilke poster som er på valg og muligheten for å melde inn kandidater på Vibbo 26. januar med frist 6. februar. Som følge av få kandidater ved fristens utløp ble fristen utvidet til 16. februar. Det ble også informert i Facebook-gruppen til Storklokken, og valgkomiteen har også forhørt seg med naboer om aktuelle kandidater.

Det har vært utfordrende for valgkomiteen å rekruttere kandidater i år, særlig med tanke på en bredere representasjon av beboere i alle livsfaser og aldersgrupper. Valgkomiteen tar gjerne innspill til hvordan rekrutteringsprosessen kan videreutvikles i fremtiden, og håper også flere vil engasjere seg som kandidater til vervet.

Valgkomiteen ønsker å takke årets kandidater for engasjementet. De som meldte interesse for å stille til valg ble kontaktet av valgkomiteen for samtale og nærmere drøftelser. Samtaler ble gjennomført i februar. Det ble også gjennomført samtaler med styrets leder. Valgkomiteen har vurdert kandidatene ut fra de tidligere nevnte kriteriene.

Et medlem av valgkomiteen stiller til valg som varamedlem i styret, og har derfor fratrådt valgkomiteens arbeid med innstillingen av kandidater til valget.

Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater til valgkomiteen. Det bemerkes at det er ønskelig med 3 medlemmer i valgkomiteen, og at det kun er 1 kandidat som stiller til valg. Et medlem fratrådte valgkomiteen i slutten av 2024 grunnet flytting og 1 medlem tar ikke gjenvalg, men stiller til annet verv. Vi oppfordrer alle andelseiere til å vurdere på nytt om de kan tenke seg å stille, og så eventuelt fremme benkeforslag på generalforsamlingen. Ut fra den positive erfaringen vi som har vervet i år har gjort oss, kan vi varmt anbefale vervet.

Valgkomiteen fremmer på denne bakgrunn innstilling til nytt styre med varamedlemmer og OBOS delegert med vara i Storklokken borettslag. En kort, overordnet beskrivelse av kandidatene inkluderes som vedlegg til valgkomiteens innstilling i informasjonen til årsmøtet.

Valgkomiteens innstilling

Det er valgkomiteens vurdering at de innstilte kandidatene er egnet til å ivareta de pågjeldende verv, og samtidig at det samlede styret vil ha gode forutsetninger for å være velfungerende.

Valg av styremedlem for 2 år:

- Valgkomiteen innstiller **Erik Hagen** som styremedlem i Storklokken borettslag

Valg av styremedlem for 2 år:

- Valgkomiteen innstiller **Charlotte Egner** som styremedlem i Storklokken borettslag

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

- Valgkomiteen innstiller **Mathias Nordmoen** som varamedlem i Storklokken borettslag
- Valgkomiteen innstiller **Nina Langeland** som varamedlem i Storklokken borettslag

Valg av 1 OBOS delegert og 1 vara for 1 år:

- Valgkomiteen innstiller **Erik Hagen** som OBOS delegert i Storklokken borettslag
- Valgkomiteen innstiller **Vigdis Lem Røed** som vara for OBOS delegert i Storklokken borettslag

Valg av 3 medlemmer til valgkomite:

Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater til valgkomiteen.

Vivian Svendsen stiller som kandidat til valgkomiteen

Styret med Obos-delegerte i Storklokken borettslag etter valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn	Adresse	Valgt til
Styreleder	Henning Hoel	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, Pilestredet 29 B	Våren 2026
Styremedlem	Thorbjørn Grindhaug	Rolfsbuktalléen 16	Våren 2026
Styremedlem	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	Våren 2026
Styremedlem	Charlotte Egner	Aslakveien 28 C	Våren 2027
Styremedlem	Erik Hagen	Aslakveien 26 B	Våren 2027
Vara	Mathias Nordmoen	Aslakveien 26 A	Våren 2026
Vara	Nina Langeland	Aslakveien 28 C	Våren 2026
OBOS delegert	Erik Hagen	Aslakveien 26 B	Våren 2026
OBOS delegert vara	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	Våren 2026

Valgkomiteen har bestått av:

Vivian Svendsen , Aslakveien 26 C

Nina Langeland, Aslakveien 28 C (Deltatt i valgkomiteens arbeid, men fratrådt innstilling)

Julie Larsen, Aslakveien (fratrådt høsten 2024 som følge av flytting)

Vedlegg: Presentasjon av kandidatene med egne ord

Charlotte Egner, kandidat styremedlem 2 år

Jeg er 51 år gammel og har bodd i Storklokken borettslag siden sommeren 2022. Til daglig jobber jeg som advokat. Jeg har sittet i styret i 1 år, først som varamedlem og nå sist som styremedlem. Jeg stiller gjerne til gjenvalg dersom det er ønskelig å velge meg. Jeg lover å jobbe for å ivareta våre felles interesser for å få et best mulig veldrevet borettslag.

Erik Hagen, kandidat styremedlem 2 år og OBOS delegert

73 år - yrkesaktiv til 31.12.2019 - konsulentvirksomhet i 1,5 år min bransje de siste 34 årene. Country Manager /Sales Manager innen Ortopedi - Leveranser til norske helsevesen mm Spesiale på hofter/kneproteser samt skulderproteser. Frivillig engasjement innen idrett - Ready - Oslo golfklubb - Skiforeningen - nå det siste året - Røde Kors Ukraina-innsamling og forsendelse av klær.

Styremedlem i 84-85 Østre Kragaskogen sameie. Styreleder 1985-1992 i Østre Kragaskogen Sameie, 227 seksjoner. Enebolig 1992-2009. Styremedlem 2010-2011 Vesteråsveien 14. Styreleder 2011 - 2020 i Vesteråsveien 14 (21 seksjoner). Varamedl. Storklokken 23-24 - 24 Styremedlem i Røakollen Utomhus sameie.

Generelt ønsker jeg å engasjere meg i nabolaget. Det må være et stort forbedringspotensial i styrearbeidet i Storklokken B/R. Responstid på besluttede saker - innspill og spørsmål fra beboere. Kort sagt: Kommunikasjon. Samarbeid m Seljen og Lerkesporet. Garasjesameiet må ha bedre informasjonsflyt.

Mathias Nordmoen - Kandidat varamedlem 1 år

36 år. Utdannet jurist. Jobbet 2 år som advokat (familierett, barnerett og arbeidsrett) - jobber nå som seniorrådgiver hos Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet. Er også sensor og veileder på Oslo Met og UiO.

Jeg ønsker å engasjere meg 1 år som vara med spesielt fokus på betongsaken. Jeg har erfaring med rettssaker og vil kunne være et nyttig supplement til både styret og vår advokat.

Jeg anser meg selv som positiv, løsningsorientert og konstruktiv og mener selv jeg vil ha mye å bidra med.

Nina Langeland - Kandidat varamedlem 1 år

Jeg er 56 år, jobber som kommunikasjonsdirektør og er utdannet sosialantropolog. Har vært medlem av valgkomiteen i Storklokken i seks år. Nå stiller jeg til valg som vara. Motivasjonen er å bidra til et hyggelig og veldrevet Storklokken. Jeg har bodd her siden bygget sto ferdig i 2019, og trives veldig godt i området med alle de fine turmulighetene.

Tidligere har jeg bodd i mindre sameier på Uranienborg og Grünerløkka, og har vært styreleder, styremedlem og vara i disse sameiene.

Vivian Svendsen - Kandidat valgkomiteen 1 år

Jeg er 70 år og har bodd i Storklokken siden november 2019. Har samboer, to voksne barn og fire barnebarn. Av utdannelse er jeg Cand. polit med hovedfag i pedagogikk fra UiO. To master of

management programmer fra BI. Er frivillig i besøkstjeneste i Oslo Røde Kors siden 2010. I år er jeg delegat til årsmøtet til Oslo Røde Kors.

Opptatt av et trivelig og ordnet borettslag for store og små, og et styre som er motivert for å gjøre en god innsats for fellesskapet.

NOTAT

Til: Storklokken Borettslag v/ styret

Fra: Ida C. Stavnes Høisæther
Rime Advokatfirma DA

Dato: 2. mai 2025

STATUSOPPDATERING – AVDEKKEDE MANGLER OG MULIG SØKSMÅL MOT ASLAKVEIEN 20 AS

A. Innledning

Det har siden november 2023 pågått en kartlegging av mulige mangler i Storklokken-byggene – først i forbindelse med avdekket forhøyet restfuktighet og muggsopp på betongdekkene/etasjeskillene og dernest påfølgende kartlegging av mangler knyttet til balkonger, vinduer, yttervegger og takterrasse.

B. Kort om de undersøkelser og tiltak som er gjennomført i 2024

I 2024 ble det gjennomført følgende undersøkelser:

- Februar 2024: Sirkulert spørreundersøkelse fra Polygon vedr. opplevd inneklima.
- Mars 2024: Prøvetaking av vegger og gulv i utvalgte tilgjengelige leiligheter; A1003, A3004, A3010, A3011, A6005, A7003, B1004, B3021, B4019, B5019.
- Primo august 2024: Undersøkelser av takterrassen over bygg B samt balkonger, vinduer, overganger, yttervegger for enkelte tilgjengelige leiligheter i august 2024; A3004, A4003, A4004, A5003, A5005, A6001.
- Ultimo august 2024: Grundig testundersøkelse og prøvetakning i leilighet A 2017.

- September 2024: Termografering av enkelte tilgjengelige leiligheter; A2007, A3010, A4006, A6003, A8002, B2012, B3021, B4013, B6006, B9001 og B9008.
- Oktober 2024: Trykktesting av enkelte tilgjengelige leiligheter; A2017, A 5001, A 5002, A 5003 og A 5004.

Dokumentasjon og rapporter fra de ulike undersøkelsene er oversendt tidligere og vedlegges derfor ikke på nytt.

C. *Swecos arbeid – konklusjoner*

Undersøkelsene har gitt oss et noe bedre grunnlag å bygge videre konklusjoner og arbeid på. Selv om undersøkelsene kun er utført i et utvalg leiligheter og sånn sett har preg av å være stikkprøver, gir de langt på vei entydige konklusjoner. Fra et bevismessig ståsted, dersom søksmål skal tas ut mot A20, vil det være ønskelig med et noe bredere informasjonsgrunnlag, se nærmere om dette under pkt. F.

Trykktestingen og termograferingen avdekket at det ikke er noen særlige utfordringer knyttet til varmetap og luftlekkasjer. Denne kartleggingen er derfor avsluttet på Swecos anbefaling.

Testundersøkelsene i leilighet A2017 ble gjennomført for å gjøre mer grundige undersøkelser knyttet til en dypere undersøkelse av potensielle inneklimateproblemer og muggsoppforekomst. Leilighet A2017 ble åpnet opp og det ble gjennomført en rekke undersøkelser av Polygon og Pegasus. Det ble ikke avdekket noen betydelige nivåer utover det som anses normalt. Det ble totalt benyttet en god del ressurser på å finne ut om det er unormal forekomst av muggsopp. Prøvetakningen som ble gjennomført våren 2024 sammenholdt med prøvetakningen i august 2024 har ført til at Pegasus mener det ikke er avdekket noen skadelige eller unormale nivåer av soppforekomst.

Sweco foretok august 2024 en kontrollrunde knyttet til takterrassen over bygg B, samt vinduer, balkonger og yttervegger. Det ble i denne forbindelse avdekket mangler knyttet til alle kontrollerte forhold.

D. *Reklamasjoner mot A20*

Foruten reklamasjonen sendt fra styret i Storklokken mot A20 knyttet til betongfukt og muggsopp, ble det høsten 2024 sendt reklamasjon til A20 knyttet til de avdekkede forholdene rundt balkonger, vinduer, yttervegger, takterrasse samt rust på rekkverk på balkonger og takterrasser. A20 har avvist samtlige reklamasjoner. Avklaringer knyttet til faktum og bevis er pågående og så snart vi har et tilstrekkelig grunnlag vil styret få anbefaling om videre søksmål mot A20 eller ikke.

E. Tidspunkt for forventet avklaring fra Seljen

Som kjent har Seljen eget søksmål mot A20 som har pågått siden våren 2024. Tingrettsdommen ble anket til lagmannsretten og er berammet til 7. – 22. oktober 2025. Det er ut fra dette forventet at dom vil foreligge rundt medio/ultimo november 2025. Det er viktig å merke seg at kravene til Seljen og Storklokken er vesentlig forskjellige – også eventuelle krav knyttet til betongfukt og muggsopp – og ikke er fullt ut sammenlignbare. Vurderingen om å ta ut søksmål vil ikke bygge på Seljens forhold, men være konsentrert rundt Storklokkens forhold basert på det dokumentasjonsgrunnlaget vi har.

F. Frist for å ta ut søksmål i november 2025

Storklokken tok ut forliksklage mot A20 høsten 2024, først og fremst for å avbryte foreldelsesfrister. Saken ble innstilt i Forliksrådet etter begge parter ønske og foreldelse er utsatt frem til 18. november 2025. Det betyr at det må tas ut søksmål for tingretten innen dette tidspunktet dersom kravene skal være i behold. Det er fremmet krav om retting og prisavslag/erstatning knyttet til alle reklamerte forhold, herunder muggsopp og konstruksjonsmessige mangler.

A20 har avvist samtlige krav. Det er anført at det ikke foreligger mangler og at det er reklamert for sent og/eller bygger på foreldede krav. Det er ikke overraskende at kravene er avvist gitt den totale størrelsen på kravene som ligger i størrelsesorden rundt MNOK 90. Innsigelser knyttet til for sen reklamasjon og foreldelse er standard prosedyre i slike saker, nær sagt uavhengig av om det er grunnlag for det eller ei. Sweco arbeider med å lage en spesifisert kostnadsberegning av hva det vil koste å utbedre manglene som er avdekket, som kan medføre at kravsberegningen lander over 90 MNOK. Det er foreløpig liten grunn til å tro at dagens priser for utbedring vil ligge under det grovmaskede estimatet som Sweco ga i 2024.

For å ha et enda sikrere bevismessig ståsted særlig knyttet til de konstruksjonsmessige manglene Sweco har avdekket, er det ønskelig å undersøke flere balkonger/leiligheter. Per i dag har vi kun 6 leiligheter, alle konsentrert i bygg A. Det hadde derfor vært fordelaktig å ha minimum et tilsvarende utvalg i bygg B.

Per nå fremstår det sannsynlig at det vil bli gitt en anbefaling om å forfølge kravene videre, men det er litt for tidlig å konkludere helt sikkert.

oooOOOooo

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 715 Selskapsnavn: STORKLOKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Storklokken borettslag org. nr 920 615 465

vedtatt i stiftelsesmøte 15.02.21018, endret på ekstraordinær generalforsamling 30.08.2019 og generalforsamling 27.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Storklokken 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.

(3) Borettslaget er deleier i utomhussameiet på gnr 11 bnr 338. Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget er sammen med Seljen Boligsameie eier av en anleggseiendom på gnr 338 bnr 619, hvor borettslagets parkeringsbehov ivaretas. Eiendommen er organisert som et eget sameie. Garasjesameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjekjelleren og forholdet mellom sameierne.

Det er fastsatt følgende Sameiebrøk basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom: Storklokken borettslag (hus A og B), gnr 11 bnr 620 10462/16672 Seljen boligsameie (hus C), gnr 11 bnr 621 6210/16672 Sameiets navn er Røakollen garasjesameie, heretter: Sameiet. Det er to boligselskaper som eier anleggseiendommen sammen. Det ene er et boligsameie, og det andre er et borettslag. I fellesskap betegnes disse som Sameiere/Sameierne

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet 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) Åtte av borettslagets andeler vil utgjøre et bofellesskap, Aslak boliggruppe SA, og skal eies av ungdom med nedsatt funksjonsdyktighet. Dette gjelder leilighetene 2007, 2008, 2009, 3007, 3008, 3009, 3010 og 3011. Leilighetene befinner seg i 2. og 3. etasje i hus A. Eierne av disse åtte andelene erverver også et fellesrom leilighet 2000 i byggets 2. etasje og har eksklusiv bruksrett til dette arealet, samt vedlikeholdsplikten for det. I tillegg har eierne av leiligheter i boliggruppene også eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sine respektive etasjer. Andelseierne i leilighetene 3007, 3008 og 3011 har også ervervet bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.), samt for garasjeplassene på lik linje med de øvrige leilighetene i borettslaget.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil 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) Ved omsetning av de leilighetene i Aslak boliggruppe SA, må erververen i tillegg godkjennes av bofellesskapets styre og Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen. Dersom det skal være aktuelt med MVA-refusjon, jf. vedtektenes punkt 6-1 (7), skal kommunen bekrefte at den nye eieren har fått innvilget heldøgns helse og omsorgstjenester.

(4) Omsetningsprisen for de åtte klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres maksimalt med byggekostnadsindeksen med basis i indeksen for xx.xx.2019. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrekk i salgsprisen

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

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

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) Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder også de åtte andelene omtalt i punkt 2-1 (4), men ikke den generelle forkjøpsretten for OBOS-medlemmer. Kjøper av en av disse åtte leilighetene må oppfylle de øvrige vilkårene for å bli eier av en slik leilighet, jf. punkt 2-2 (3). Dette gjelder uavhengig av om forkjøpsretten benyttes eller ikke.

(3) 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 pkt. 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 opptil 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. Boret 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) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantennener og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Styret i Storklokken borettslag og Seljen boligsameie har ansvaret for å opprettholde en felles serviceavtale for gassanlegget de to boligselskapene eier. Følgende leiligheter i Storklokken borettslag er koblet til gassanlegget; 8001, 8002, 8007, 8008, 9001, 9002, 9007, 9008, 10001 og 10002. Det er ikke mulig å utvide anlegget til andre leiligheter. Eierne av leilighetene som er knyttet til gassanlegget vil bli fakturere for kostnadene knyttet til serviceavtale og gassforbruk.

Andelseierne plikter å gi servicepersonell tilgang til leiligheten ved nødvendig kontroll av gassanlegget.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i anleggseiendommen borettslaget er medeier i. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

(8) Garasje plass nr. 8, 35, 49, 57, 76, 101, 123, 124, 152 og 153 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget eller seksjonseier i Seljen boligsameie. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Storklokken borettslag og Seljen boligsameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Storklokken borettslag eller seksjonseiere i Seljen boligsameie.

(9) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(10) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret eller via en underleverandør som fakturerer beboer direkte for faktisk forbruk.

Andelseier som ikke disponerer ladepunkt, men som ønsker dette, kan med styrets godkjenning installere dette.

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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 skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets 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.

(5) Den enkelte andelseieren som skal motta eller som har mottatt merverdiavgiftsrefusjon fra borettslaget iht. punkt 6-1 (7) nedenfor plikter å sørge for at borettslaget v/forretningsfører til enhver tid har nødvendig dokumentasjon som kan fremlegges overfor avgiftsmyndighetene. Dersom borettslaget må tilbakebetale hele eller deler av tidligere utbetalt merverdiavgiftsbeløp til avgiftsmyndighetene, og dette ikke skyldes forhold på borettslagets hånd, plikter den aktuelle andelseieren som tidligere har fått beløpet utbetalt å dekke borettslagets kostnader, herunder etterberegnet merverdiavgift, tilleggsavgift og eventuelle rentekostnader.

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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

(7) Dersom borettslaget får merverdiavgiftsrefusjon som følge av oppføring av boligene omtalt i punkt 2-1 (4), enten for oppføring av boligene eller for drift av disse etter ferdigstillelse, skal refusjonen tilfalle de omtalte boligene. Refusjon knyttet til oppføring skal fordeles mellom boligene iht. oppføringskostnadene for hver enkelt bolig, mens refusjon knyttet til driften skal like deles mellom boligene. Eierne av boligene omtalt i punkt 2-1 (4), eller samvirkeforetaket eierne er deltakere i, står for alt arbeid knyttet til søknader om MVA-kompensasjon og nødvendig rapportering i den forbindelse.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. De åtte leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret. Varamedlemmer har møterett i styrets møter.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 6-1(7), 8-1 (1) og 11-1 (3).

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.

VEDLEGG 1 STORKLOKKEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
 à jour pr: 10.11.23

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
A1001	1	100		1001	
A1002	2	41	HC	1002	
A1003	3	77		1003	
A2000			Aslakveien boliggruppe	KOM 16	
A2001	4	146		2001	Klesbod 2001
A2002	5	116		2002	
A2003	6	78		2003	
A2004	7	75		2004	
A2005	8	9		2005	
A2006	9	112		2006	
A3001	13	30		3001	Klesbod 3001
A3002	14	14		3002	
A3003	15	103		3003	
A3004	16	80		3004	
A3005	17	104		3005	
A3006	18	24		3006	
A3007	19	92		3007	
A3008	20	91		3008	
A4001	24	79		4001	Klesbod 4001
A4002	25	81		4002	
A4003	26	83		4003	
A4004	27	82		4004	
A4005	28	96, 76	76 omsettelig	4005	
A4006	29	25, 138		4006	
A4007	30	72		4007	
A4008	31	65 + 101	101 omsett.	4008	
A4009	32	69		4009	
A5001	33	97 + 151		5001, KOM 17	Klesbod 5001
A5002	34	73, 124	124 omsett.	5002	
A5003	35	98		5003	
A5004	36	93		5004	
A5005	37	87	HC	5005	
A5006	38	109, 59	59 omsettelig	5006, KOM 23, KOM24	
A5007	39	110		5007	
A5008	40	31		5008	
A5009	41	67		5009	
A6001	42	117		6001	
A6002	43	115		6002	
A6003	44	6		6003	
A6004	45	74		6004	
A6005	46	66		6005	
A7001	47	113		7001	

A7002	48	13		7002	
A7003	49	130		7003	
A7004	50	70		7004	
A7005	51	85		7005	
A8001	52	71, 120,118,153	153 omsettelig	8001	
A8002	53	95		8002	
A9001	54	99	HC	9001	
A9002	55	89, 35	35 omsettelig	9002	
A2007	10	-		2007	
A2008	11	-		2008	
A2009	12	-		2009	
A3007	19	92		3007	
A3008	20	91		3008	
A3009	21	-		3009	
A3010	22	-		3010	Klesbod 3010
A3011	23	90		3011	Klesbod 3011
B1004	56	173		1004	
B1005	57	172		1005	
B2010	58	148		2010, KOM 20	
B2011	59	147		2011	
B2012	60	149		2012	
B2013	61	-		2013	
B2014	62	-		2014	
B2015	63	43		2015	
B2016	64	126		2016	
B2017	65	128		2017	
B3012	66	157		3012	Klesbod 3012
B3013	67	40		3013, KOM 13	
B3014	68	38		3014	
B3015	69	88		3015	
B3016	70	165		3016, KOM 22	
B3017	71	-		3017	
B3018	72	152	Omsettelig	3018	
B3019	73	102		3019	
B3020	74	125		3020	
B3021	75	127, 32	32 Omset.	3021	
B4010	76	37		4010	Klesbod 4010
B4011	77	161		4011	
B4012	78	36		4012	
B4013	79	61		4013	
B4014	80	68		4014	
B4015	81	-		4015	
B4016	82			4016	
B4017	83	58		4017	
B4018	84	56		4018	
B4019	85	86		4019	
B5010	86	33		5010	Klesbod 5010
B5011	87	53		5011	
B5012	88	162		5012	
B5013	89	158, 192	192 omsettelig	5013	

B5014	90	163		5014	
B5015	91	57	Omsettelig	5015	
B5016	92	-		5016	
B5017	93	94		5017	
B5018	94	166		5018	
B5019	95	175		5019	
B6006	96	154		6006	Klesbod 6006
B6007	97	54		6007	
B6008	98	50		6008	
B6009	99	168		6009, KOM 15	
B6010	100	171,190	190 omsettelig	6010	
B6011	101	123	Omsettelig	6011, KOM 12	
B6012	102	-		6012	
B6013	103	44	HC	6013	
B6014	104	159	HC	6014	
B6015	105	174		6015	
B7006	106	55		7006	Klesbod 7006
B7007	107	60		7007	
B7008	108	156		7008	
B7009	109	160		7009	
B7010	110	42		7010	
B7011	111	-		7011	
B7012	112	8	Omsettelig	7012	
B7013	113	155		7013	
B7014	114	136		7014	
B7015	115	150		7015	
B8003	116	64		8003	Klesbod 8003
B8004	117	62		8004	
B8005	118	170		8005	
B8006	119	45		8006, KOM 18	
B8007	120	52		8007	
B8008	121	164		8008	
B9003	122	63		9003	Klesbod 9003
B9004	123	47		9004	
B9005	124	46		9005, KOM 11	
B9006	125	84	HC	9006	
B9007	126	34		9007	
B9008	127	39		9008	
B10001	128	48/49	49 omsettelig	10001	
B10002	129	51		10002	

HUSORDENSREGLER FOR STORKLOKKEN BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 25.09.2019. Endret på ordinær generalforsamling 26.04.21.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00 alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må så langt som mulig unngås etter klokken 19.00 på hverdager, på lørdager skal boring unngås før klokken 10.00, samt hele dagen søndager og helligdager

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i garasjen eller i kjellerbod.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret der man bekrefter å være kjent med politivedtektene for dyrehold, straffebestemmelsene for dyrehold samt borettslagets regler for

dyrehold. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser i borettslaget:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område herunder også i garasjen.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
5. Hunde- og kattehår må fjernes fra fellesområder, spesielt viktig i egen etasje.
6. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, plikter dyreeier å komme frem til en løsning som begge parter kan leve med.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander (som sko, paraplyer, blomster etc.) stående i gangene. Barnevogner og rullatorer skal settes på anviste plasser (under trappen i inngangspartiet eller i sykkelbod). Sykler skal plasseres i sykkelbod. Annet sportsutstyr o.l. plasseres i egen bod.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst eller hindrer rømningsvei.

På taket av hus A og B (28 C, 28 A og 26 B) er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

I hus A og B (28 B og 26 B) er det etablert et ski- og sykkelrom til felles disposisjon for beboerne i borettslaget. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av dette rommet.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes

styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

....., den/..... Styrets leder:

Protokoll til årsmøte 2025 for STORKLOKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920615465

Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Samfunnshus Vest (Røa samfunnshus), Tore Hals Mejdells vei 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:

Styreleder Henning Hoel

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Marie Rygh Krefting foreslått. Protokollvitne Michael Riedl

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. 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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for samlet styrehonorar foreslås satt til kr 398.000,- i tråd med budsjett for 2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 398.000,-.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Charlotte Egner

Erik Hagen

Følgende stilte til valg:

Charlotte Egner

Erik Hagen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Langeland

Mathias Nordmoen

Følgende stilte til valg:

Nina Langeland

Mathias Nordmoen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigrun Fosse

Asbjørn Håkonseth

Vivian Svendsen

Følgende stilte til valg:

Sigrun Fosse

Asbjørn Håkonseth

Vivian Svendsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Hagen

Følgende stilte til valg:

Erik Hagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Vigdis Lem Røed

Følgende stilte til valg:

Vigdis Lem Røed

9. Forslag om fullmakt for styret til å ta ut stevning mot A20/OBOS

Historikk / bakgrunn

Saksfremstillingen her gir informasjon om status nå, men det oppfordres til å lese informasjon på Vibbo med tema «Betongsaken» for de andelseiere som ønsker utfyllende informasjon om tidligere saksgang/hendelsesforløp (her ligger det 34 publiseringer).

Mangler knyttet til fukt i etasjeskiller

Styrets vurdering på bakgrunn av undersøkelser som er gjort og råd fra vår advokat, er fremdeles at det i utgangspunktet er en høy risiko ved å fremme mangelskrav mot A20 på bakgrunn av fukt i etasjeskillene. Etter tingrettens dom i Seljen hvor man ikke fikk medhold i krav om utbedring, men et betydelig prisavslag på 48. mill. (10%) på bakgrunn av samme problemstilling ble det gjennomført et nytt møte med vår advokat onsdag 4. september.

Konklusjonen er at dommen i saken til Seljen (som ikke er rettskraftig) ikke endrer vårt syn i forhold til prosessrisiko mv., og at borettslaget i utgangspunktet ikke bør gå til rettslige skritt på bakgrunn av etasjeskillene når man ikke har noen unormal forekomst av fukt, bakterier/mugg e.l.

Problemstillingene er imidlertid relativt like i Storklokken og Seljen, og dersom Seljen skulle nå frem med sin sak er det styrets vurdering at det vil både styrke vår sak rettslig og gi bedre muligheter for en forhandlingsløsning knyttet til denne problemstillingen.

Ankebehandlingen er berammet i oktober. Det er uheldig at ankebehandlingen kommer så sent i forhold til spørsmålet om evt. prisavslag grunnet fuktproblematikken i betongen. Både styret og andelseierne ville hatt et bedre beslutningsgrunnlag hvis man hadde hatt resultatet etter ankebehandlingen når man skal anbefale/beslutte om man tar ut stevning mot A20 på grunnlag av fuktproblematikk i etasjeskillene. Det er likevel viktig å presisere at sakene ikke er direkte sammenlignbare (jf. her også notat fra advokat).

Generalforsamlingen må nå beslutte om man skal ta ut stevning før man får lagmannsrettens dom i saken mellom Seljen og A20.

Øvrige mangler ved bygningsmassen

I hovedsak har borettslaget som nevnt tidligere jobbet videre med å undersøke følgende mangler (i tillegg til fuktproblematikk i betong/etasjeskiller):

- Fuktproblematikk i konstruksjonen mot fasade
- Evt. mangler knyttet til vannbåren varme
- Evt. mangler knyttet til balkonger
- Evt. mangler knyttet til takterrasser

Undersøkelsene viser at det ikke ser ut til å være (gjennomgående) mangler knyttet til vannbåren varme, men det er et par leiligheter som følges opp.

Vedrørende yttervegger har undersøkelser ikke vist noen større mangler for de leilighetene som er undersøkt grundig.

Derimot viser undersøkelser av balkongene at disse etter vårt syn har flere typer mangler. Det er her bl.a. flere steder tegn til tegn til oppfukting og inntrengning av vann, og man har funnet montasjefeil som fører til feil fall inn mot bygningsmassen.

Det ser også ut til at det mangler fuging under samtlige balkongdører, og det er også manglende isolering i underkant av balkongdørene.

Av andre mangler er det også funnet manglende tetting av balkonger/balkongdører (skal være to-trinns tetting), og det er også en del mangelfull utførelse på fasaden (herunder mangler knyttet til gjennomføringer).

Det er også rust på rekkverk flere steder, og for rekkverk på takterrassene er manglene akseptert og i hovedsak utbedret av A20.

Notat fra vår advokat – status pr i dag

Styret har bedt vår advokat lage et notat om status/vurderinger pr i dag for å gi generalforsamlingen et oppdatert beslutningsgrunnlag. Notatet er vedlagt i sin helhet i innkallingen.

I forhold til fagmessige vurderinger av mangler vises det til følgende:

- Trykktesting og termografering viser at det ikke er særlige utfordringer knyttet til varmetap og luftlekkasjer.
- De grundige undersøkelsene av leilighet A2017 avdekket ingen skadelige eller unormale nivåer av soppforekomst.

Derimot vises det til at det er entydig konkludert med mangler knyttet til takterrassen, vinduer, balkonger og yttervegger. Dette er mangler som potensielt kan medføre betydelige vedlikeholdsutgifter for borettslaget. A20 har avvist manglene.

Borettslaget må innen fristen i november beslutte om man skal ta ut stevning i saken. Denne beslutningen bør i stor grad basere seg på en fagmessig og juridisk vurdering. Det vises her til at det fortsatt pågår undersøkelser og at vi pr. dato ikke har en endelig anbefaling fra vår advokat:

Avklaringer knyttet til faktum og bevis er pågående og så snart vi har et tilstrekkelig grunnlag vil styret få anbefaling om videre søksmål mot A20 eller ikke...

Sweco arbeider med å lage en spesifisert kostnadsberegning av hva det vil koste å utbedre manglene som er avdekket, som kan medføre at kravsberegningen lander over 90 MNOK. Det er foreløpig liten grunn til å tro at dagens priser for utbedring vil ligge under det grovmaskede estimatet som Sweco ga i 2024.

For å ha et enda sikrere bevismessig ståsted særlig knyttet til de konstruksjonsmessige manglene Sweco har avdekket, er det ønskelig å undersøke flere balkonger/leiligheter. Per i dag har vi kun 6 leiligheter, alle konsentrert i bygg A. Det hadde derfor vært fordelaktig å ha minimum et tilsvarende utvalg i bygg B.

Per nå fremstår det sannsynlig at det vil bli gitt en anbefaling om å forfølge kravene videre, men det er litt for tidlig å konkludere helt sikkert.

Styrets innstilling

Borettslaget har allerede lagt ned betydelige midler i kostnader til fagmessige undersøkelser og juridisk bistand, og styret vil understreke at det også er en økonomisk risiko ved å ta ut en stevning med betydelige saks kostnader (herunder til sakkyndige) på begge sider. Det er imidlertid også en betydelig økonomisk risiko ved ikke å forfølge de bygningsmessige manglene som Sweco har påpekt, da borettslaget alternativt selv må dekke fremtidige utbedrings- og vedlikeholdskostnader knyttet til disse manglene.

Styret ønsker å sonde mulighetene til å få til et forlik som er akseptabelt for borettslaget, men det er usikkert om dette er mulig å få til. Styret ber derfor om å få generalforsamlingens fullmakt til å ta ut en stevning mot A20, og styret vil i en slik vurdering legge betydelig vekt på vurderinger/råd fra vår advokat.

Styret anbefaler derfor årsmøtet å stemme for forslaget om å gi styret fullmakt til å ta ut stevning mot A20.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta ut stevning mot A20.

✓ **Vedtatt. med overveldende flertall**

Analyserapport, støv

Aslakveien 26 C
Leilighet B5013
0753 OSLO

PRØVESTEDSADRESSE

202311021

PROSJEKTNUMMER

Inneklimakontroll,
støvprøver nov 2023

EMNE

Kolbjørn Mohn Jenssen

RAPPORTANSVARLIG

25.01.2024

RAPPORTDATO

8034.1000.01.01

DERES REF.

Aslakveien 20 AS v/Strøm

OPPDAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDAGSGIVER

Aslakveien 20 AS

ANSVARLIG PRØVETAKER

Mycoteam

RAPPORT UTARBEIDET AV

Kolbjørn Mohn Jenssen
daglig leder

TELEFON

+4791536246

EPOST

kmj@mycoteam.no

VEDLEGG

Resultat-tabell og utdrag av skriv om *Vurdering av
grenseverdier – utbedringsstrategi Røakollen*

KOPI

Beboer

RAPPORT GODKJENT AV

Johan Mattsson
fagsjef

1. Innledning

Aslakveien 26 C, B5013

I denne rapporten er det presentert nivå av sporer og muggsoppfragmenter i støv i leiligheten sett i forhold til forventet normal verdi. Det er fuktstrålemugg det legges vekt på i undersøkelsen.

Støvvurderingen følger skriv av 9. oktober 2023 om «Vurdering av grenseverdier – utbedringsstrategi Røakollen» - se vedlegg.

2. Resultater

I vedlagt tabell finnes analyseresultatene for prøvene som ble tatt i leiligheten og gjennomsnitt av resultatene.

3. Vurdering og konklusjon

Inneklimaprøvene i form av støvprøver viser meget lav gjennomsnittsverdi for fuktstrålemugg og ingen tiltak ansees som nødvendig å utføre i leiligheten.

Generelt

Inneklimaet påvirkes av svevestøv. Det er generelt viktig å holde støvnivået nede. En moderne leilighet med meget godt isolerte vegger og varme gulv gjør at støv legger seg mindre enn i eldre boliger. Moderne ventilasjon flytter lufta fra soverom og til avtrekk på bad og kjøkken – og da virvles mer støv opp enn i tradisjonelle boliger.

Økt støvsuging og luftrensing, gjerne sammen med befuktning i vintermånedene, er et enkelt tiltak som vil redusere denne ulempen.

Det er en fordel å holde støvnivået under ca 5 % som et mål.

Vi gjør oppmerksom på at verdiene og vurderingene av fuktstrålemugg baserer seg på hva man forventer å finne i en normal leilighet hvor inneklimaet ikke er unormalt påvirket av konstruksjon/bruk.

Vedlegg

Resultat-tabell og utdrag av skriv om *Vurdering av grenseverdier*

Tabell 1. Mycotape DNA-analyse Inneklimakontroll (målte verdier), 20.11.2023, Aslakveien 26 C, leilighet B5013.

Mycolab ID	279868	279869	279870	279871	279872	279873	279874	279875	Snitt
Prøvested	Stue/kjøkken, møbel/inventar	Stue/kjøkken, møbel/inventar	Soverom, venstre, møbel/inventar	Soverom, venstre, møbel/inventar	Soverom, midt, møbel/inventar	Soverom, midt, møbel/inventar	Soverom, høyre, møbel/inventar	Soverom, høyre, møbel/inventar	Totalvurdering leilighet
Støvdække %	1,6	2,2	5,4	1,9	2,3	4,4	8,8	8,8	4,4
Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	63	61	62	8	52	31	16	47	43

Vurdering av grenseverdier – utbedringsstrategi Røakollen

Inneklimaet i de nybygde blokkene på Røakollen har de siste to årene vært utstrakt testet for å undersøke om det er et normalt, godt inneklima eller om tiltak må gjøres for å oppnå dette.

Bakgrunn

Da boligene ble ferdigstilt, ble det funnet forhøyet fuktighet i betongdekkene mellom etasjene. Dette ga mistanke om at det kunne finnes muggsoppvekst på betong og isopor som ligger nede i gulvene. Betongdekket med mulig soppvekst ligger 10 cm under parketten i leiligheten. Det er mistanke om at dette kan spre seg til inneklimaet via skillevegger som går ned til betongdekket.

Testprosedyre

Muggsoppen *fuktstrålemugg* er registrert på betongdekkene, og arten er hyppig påvist i inneklimaet. Dette er en vanlig muggsopp å finne i norske boliger, men høye verdier i støv indikerer at soppen er tilført fra konstruksjonen.

Avvik fra forventet verdi vil da være et godt kriterium for å foreslå utbedring av leiligheten.

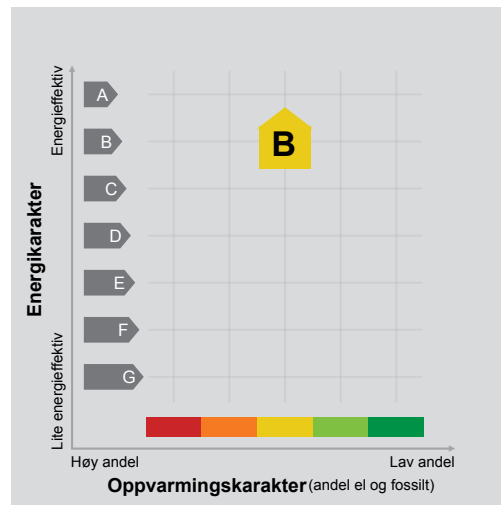
Forventet verdi er definert på en firedelt skala hvor grønn (≤ 30) og lysegrønn (≥ 31 og ≤ 110) er normal, forventet verdi, gul verdi (≥ 111 og < 600) er forhøyet og rød verdi (≥ 601) tyder på skader. Grunnlaget for denne vurderingen er de aktuelle spore-ekvivalentene pr 10 cm² areal oppgitt i parentes.

- Prøvetaking
 - Det tas to Mycotape DNA-prøver i stue/kjøkken og i hvert soverom/arbeidsrom. Prøvene tas på separate steder i rommet. Det tas ikke prøver i gang og på bad.
- Vurdering
 - Hvis én prøve er rød, rengjøres flaten og ny prøve tas etter 14 dager. Ny vurdering gjøres etter dette.
 - Hvis to eller flere prøver er røde, utbedres leiligheten.
 - Hvis gjennomsnittet av alle prøver gir gul verdi, utbedres leiligheten.
 - Hvis gjennomsnittet gir grønn eller lysegrønn verdi, er leiligheten godkjent.

Utbedring bør gjøres med fuging mot vegger/skyvedører som går ned til betongdekket. Det skal heller ikke være luftlekkasjer ved rørgjennomføringer o.l.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STORKLOKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	620
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300606843
Merkenummer	Energiattest-2025-220507
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Student



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

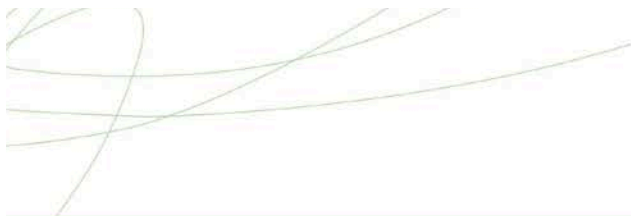
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2019

Bygningsmateriale:

BRA: 96

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Aslakveien 26C	300606843	H0201	0	0	69
Aslakveien 26C	300606843	H0301	0	0	79
Aslakveien 26C	300606843	H0401	0	0	89
Aslakveien 26C	300606843	H0501	0	0	99
Aslakveien 26C	300606843	H0601	0	0	109

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	96 m²
Totalt BRA	96 m²
Oppvarmet luftvolum	260 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,10 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	22.8.2022
--------------------	-----------

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	Student
-------	---------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	12,7 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	4,9 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	12,8 kWh/år
--------	-------------

Pumper	0,0 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

TotaltNettoEnergibehov	89,1 kWh/år
------------------------	-------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 234 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	75,36 kWh/(m ² ·år)
--	--------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 230 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	75,36 kWh/(m ² ·år)
---	--------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 234 kWh/år
---	--------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 234 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	7 234 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	63,3 %
--------------------------------------	--------



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Aslakveien 26C
0753 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser**Telefon:** 913 68 759
E-post: jonas.huser@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre