

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Marianne Falmark Andersen

Mobil 454 33 494

E-post marianne.falmark.andersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 990 000,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 9 999 796,-
Felleskostn.: Kr 5 731,-
Selger: Lars Harr Vogth-Eriksen
Liv Othilie Harr

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 97/102 kvm
Tomtstr.: 2765 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 620
Andelsnr.: 36
Oppdragsnr.: 1007260006

Aslakveien 28C

Attraktiv og gjennomgående 4-roms leilighet som ligger høyt og fint til i byggets 5. etasje, med direkte adkomst via heis. Boligen byr på to solrike balkonger, tre gode soverom, et fullstendig bad og et separat toalettrom. Her får du en moderne bolig uten fellesgjeld og ingen dokumentavgift, i tillegg til garasjeplass med el-lader. En gjennomført, praktisk og komfortabel leilighet som dekker behovene til både par, familier og de som ønsker litt ekstra plass.

Boligen kan fremheves med:

- Gjennomgående
- V.v og oppvarming inkl. i FK
- Garasje med el-lader
- 2 balkonger
- 3 soverom
- 5 etasje
- Bad og toalettrom
- Heis
- Bod på 5 kvm i kjeller
- Felles Takterrasse
- Sykkelvask og smørebod
- Ingen fellesgjeld
- Ingen dok.avgift



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	164
Nabolagsprofil	169
Budskjema	177

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 102 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

5. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré, toalettrom, bad, omkleddingsrom, 3 soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

5. etasje

16 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget tilbyr veldrevne og innholdsrike fellesarealer som er tilpasset både hverdag og fritid. Sykler, ski og annet sportsutstyr oppbevares på anviste plasser, og det er tilrettelagt for barnevogner i trapperommene så lenge de ikke hindrer adkomst eller rømningsveier. På taket av hus A og B (28C, 28A og 26B) finner du flotte og opparbeidede takterrasser som alle beboere fritt kan benytte. Her kan man nyte solen, utsikten og et hyggelig utemiljø, under forutsetning av hensynsfull bruk som ikke skaper ulempe for andre. Videre kan borettslaget skilte med en bilfri og trygg gårdsplass med gode lekearealer, oppvarmet garasjekjeller, dedikerte sykkelboder med sykkelusj, smøreverksted for ski og en moderne, gjennomført infrastruktur. Fellesarealene består av trapper og reposter i betong med belegg. inngangspartiet har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2765 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Felles eiertomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med frodige grøntarealer, lekeplasser og beplantning som skaper en lun og innbydende atmosfære gjennom hele året. For familier med barn er dette et svært barnevennlig område, med flere lekeplasser plassert lett tilgjengelig mellom boligene. De er trygt skjermet for biltrafikk og ligger i et oversiktlig, åpent tun hvor de minste kan leke fritt og trygt. Området har også gode interne gangveier som gjør det lett å bevege seg gjennom feltet, enten du skal på en liten luftetur eller videre ut til de flotte turområdene i nærheten.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv og etterspurt beliggenhet på idylliske Røkollen, et rolig, veletablert og familievennlig boligområde med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Området er kjent for sine grønne omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og et bredt spekter av fritidsaktiviteter. Her bor man i naturskjønne og luftige omgivelser, samtidig som man har gangavstand til Røa sentrum med butikker, caféer, restauranter, bibliotek, apotek, vinmonopol og øvrige servicetjenester.

I nærområdet finner du både Rema 1000, Joker og treningssenter, og Røa sentrum ligger omtrent 15 minutter unna til fots. Det finnes også gode kollektivmuligheter med både rutebuss og de rosa "dør-til-dør"-bussene som er tilrettelagt for aldersvennlig transport. Røa byr i tillegg på to moderne kjøpesentre med et variert og praktisk utvalg av tjenester og spesialbutikker.

Rundt Aslakveien finner du et variert nettverk av tur- og sykkelstier som slynger seg gjennom nærmiljøet og videre mot Bogstad, Sørkedalen og Mærradalen, perfekt for friluftsliv året rundt. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og skøyteis på vinteren, og de store omkringliggende skogsområdene byr på flotte muligheter for både løping, turløyper og langrenn. Dette er et område som virkelig kombinerer bynær beliggenhet med natur på sitt beste.

For den som liker å holde seg aktiv, byr nærområdet på et svært godt og variert tilbud av idretts- og treningsmuligheter. I umiddelbar nærhet finner du både friidrettsbane, fotballbaner, idrettsanlegg og flere treningssentre kun få minutter unna. I tillegg ligger både Søndre Rød ballbinge og Ullernåsen Boligsameie i kort gangavstand, som populære møteplasser for lek og uformell aktivitet for barn. For voksne finnes et rikt treningsutvalg med både SATS, EVO og andre treningssentre i nærheten. Alt dette gjør området spesielt attraktivt for deg som ønsker en aktiv og engasjerende hverdag, enten du trener regelmessig eller bare vil ha gode muligheter rett utenfor døren.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Busslinje 1N og 46 fra Ullerntoppen ligger bare et par minutters gange fra boligen, og Røa T-banestasjon (Linje 2) nås på ca. 13 minutter til fots. Dette gir rask adkomst til Majorstuen, Nationaltheatret og Oslo sentrum. I tillegg ligger Lysaker stasjon en kort biltur unna med både regiontog, lokaltog og Flytoget, noe som gjør området ideelt for pendlere.

Alt i alt får du en beliggenhet som kombinerer trygghet, ro og naturnær livsstil med umiddelbar nærhet til skole, barnehager, kollektivtransport, handlemuligheter og et rikt aktivitetstilbud. Et område som passer like godt for familier som for deg som ønsker en komfortabel og balansert hverdag.

Adkomst

Adkomst via Offentlig, interne gang- og stikkveier. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området. Bygget består av en boligblokk over 5 etasjer med felles garasjeanlegg i kjeller. Området består hovedsakelig av moderne boligblokker. Bygningen stod ferdig i 2019 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner, fasade forblendet med tegelstein. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med belegg eller shingel.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) ligger ca. 7 minutters gange fra leiligheten.

Barnehagen har 57 barn og ligger i et rolig og etablert boligområde.

Montessoribarnehagen Solsikken Lilleputt (1-5 år) ligger ca. 9 minutters gange unna.

Barnehagen har 51 barn og tilbyr montessoripedagogikk i trygge og oversiktlige omgivelser.

Ullernkollen barnehage (1-5 år) ligger ca. 10 minutters gange fra leiligheten. En populær nærbarnehage med godt uteområde og solid fagmiljø. Barnehagen har 49 barn.

Barneskoler:

Huseby skole (1-7 trinn) ligger ca. 14 minutters gange fra leiligheten. En etablert og populær barneskole med godt omdømme i området.

Lysejordet skole (1-7 trinn) ligger ca. 16 minutters gange unna. Skolen er kjent for et trygt og inkluderende miljø, og er et naturlig valg for mange familier i nærområdet.

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 trinn) ligger ca. 20 minutters gange fra boligen. Et alternativt pedagogisk tilbud som tiltrekker seg elever fra et større område, samtidig som den ligger innen komfortabel gangavstand.

Montessoriskolen Lyse (1-10 trinn) ligger ca. 17 minutters gange unna. Skolen tilbyr montessoripedagogikk i rolige omgivelser, og er et godt valg for familier som ønsker

en mer individuell læringstilnærming.

Fritid:

Søndre Rød ballbinge ligger kun 4 minutters gange fra leiligheten. Et populært område for ballspill og uorganisert lek, perfekt for både barn og ungdom.

Ullernåsen Boligsameie ligger ca. 6 minutters gange unna. Et hyggelig aktivitetsområde for fotball, lekeplass, treningsapparater og sosiale møteplasser.

Basic Treningssenter ligger bare 2 minutters gange fra leiligheten, og gir et lavterskel og lett tilgjengelig treningstilbud i nærområdet.

Mudo Røa ligger også ca. 2 minutter unna og tilbyr variert trening, inkludert kampsport, styrke og kondisjon, tilpasset både voksne og ungdom.

I tillegg ligger SATS treningssenter på Røa kun 7 minutter med bil fra leiligheten, og EVO treningssenter kun 6 minutter med bil fra leiligheten.

Skolekrets

Ungdomsskoler:

Hovseter skole (8-10 trinn) ligger ca. 19 minutters gange fra leiligheten. En populær ungdomsskole med et godt læringsmiljø og et bredt fag- og aktivitetstilbud.

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 trinn) ligger ca. 20 minutters gange fra boligen. Et alternativt pedagogisk tilbud som tiltrekker seg elever fra et større område, samtidig som den ligger innen komfortabel gangavstand.

Montessoriskolen Lyse (1-10 trinn) ligger ca. 17 minutters gange unna. Skolen tilbyr montessoripedagogikk i rolige omgivelser, og er et godt valg for familier som ønsker en mer individuell læringstilnærming.

Videregående skoler:

Persbråten videregående skole ligger ca. 17 minutters gåtur fra leiligheten. Skolen er kjent for et bredt utdanningsprogram og et trygt, inkluderende miljø.

Ullern videregående skole ligger ca. 9 minutter med bil fra leiligheten. Dette er en moderne og populær skole med et stort tilbud innen både studieforberedende og yrkesfaglige retninger.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten har du svært gode kollektivforbindelser:

Busslinje 1N og 46 fra Ullerntoppen ligger kun ca. 4 minutters gange fra leiligheten.

Disse linjene gir deg raske og effektive forbindelser mot både Majorstuen, sentrum og lokale knutepunkter på Røa og Ullern.

Trikkelinje 13 stopper på Sollerud, som ligger rundt 7 minutter med bil fra boligen.

Fra Sollerud har du gode forbindelser videre mot sentrum, Skøyen og Lilleaker, med hyppige avganger gjennom store deler av dagen.

Røa T-banestasjon (Linje 2) ligger ca. 13 minutters gange fra boligen.

Linjen tar deg raskt til Østerås, Majorstuen, Nationaltheatret og videre til Oslo sentrum, med kort reisetid og gode overgangsmuligheter.

Lysaker stasjon ligger kun en kort reise unna, ca. 10 minutter med bil.

Herfra går både regiontog, lokaltog og Flytoget, i tillegg til flere busslinjer. Dette gir svært gode pendlermuligheter i alle retninger. Totalt har du tilgang til åtte ulike kollektivlinjer i området, noe som sikrer fleksible og raske reiseveier enten du pendler, skal til sentrum eller beveger deg lokalt i bydelen.

Reisetid til Oslo S er ca. 19 minutter med bil fra leiligheten. Herfra har tilgang du til totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/35dB).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Skyvedører til balkonger med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca.10,9 m².

Balkonggulv i impregneret trevirke oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,21 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

—

Utgang fra soverom til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca.5,4 m².

Balkonggulv i impregneret trevirke oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,21 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

—

To "Franske balkonger" fra to soverom. Rekkverk i stål med stående spiler, ble målt til ca.1,20 m.

—

Bemerkning:

Når det ikke er tak over balkong, anbefales det en oppkant på ca. 5 -10 cm fra balkongdekket/gulvet og opp til underkant av dørterskelen.

Dette bidrar til å hindre at smeltevann trenger inn under døren og sikrer bedre fuktsikring.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 7 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

TGIU

5.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til delevegg til nabo, våtrom og felles sjakt (med tanke på å ikke bryte branncelle).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Gulv måles ikke.

Overflatesøk gir indikasjoner, men er ikke tilstrekkelig for å vurdere tilstandsgrad uten ytterligere undersøkelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Tidligere "muggsopp" tematikk som var relevant ved vårt erverv av boligen, er påvist og bekreftet at ikke er relevant for denne enheten. Dette er bekreftet med prøver utført av fagkyndig selskap, arrangert i regi av Styret for hele borettslaget. Saken omhandlet tidligere uvist situasjon vedr. potensiell rester av muggsopp i betongdekke fra bygging (i sjikt flere lag under innvendig gulv) grunnet restfukt fra byggeperiode.

Derimot er dette som sagt bekreftet ikke relevant med negative prøver for leiligheten. Saken er lukket.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oslo Vest Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bistand til montering av nye taklamper samt demontering av lampe på bad.

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

Svar: Ja. Pågående oppfølging av styret mot utbygger ifbm. nylig utløp av 5års garantiperiode (ved nytt bygg). Kjenner ikke til detaljer, annet enn at div innmeldte krav kan resultere i ett forlik med en konkret sum i favør borettslaget.

Innhold

Velkommen til Aslakevein 28C!

En stilfull og gjennomgående 4-roms leilighet beliggende i attraktive Røakollen. Leiligheten ligger høyt og luftig til i byggets 5. etasje, med direkte adkomst via heis, og byr på to solrike balkonger med flotte lysforhold gjennom hele dagen. Balkongen fra stuen er på 10,9 kvm, mens hovedsoverommet har en privat balkong på 5,4 kvm. I tillegg har de to øvrige soverommene hver sin franske balkong som slipper inn rikelig med lys. Det er også gulvvarme i de fleste rom, noe som gir en behagelig og moderne komfort året rundt.

Her bor du med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, inkludert butikker, skoler, kollektivtransport og flotte turområder. Marka ligger like ved og byr på fantastiske tur- og treningsmuligheter året rundt. Røa sentrum ligger også i kort gangavstand, med et bredt utvalg av servicetilbud, caféer og butikker.

Leiligheten har en moderne og åpen kjøkken- og stueløsning, hvor kjøkkenet er levert av Sigdal, kjent for tidløst design og god kvalitet. Videre finner du tre gode soverom, ett praktisk walk-in-closet, et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, samt et separat toalettrom. Planløsningen er svært funksjonell og passer perfekt både for barnefamilier, par og andre som ønsker god plass. I tillegg medfølger garasjeplass med elbillader samt bod i kjeller på 5 kvm, som gir gode lagringsmuligheter.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Ingen forhold er gitt TG 2 eller TG 3.

TG IU: Våtrom>5.etasje>bad>Tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til delevegg til nabo, våtrom og felles sjakt (med tanke på å ikke bryte branncelle). Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. Overflatesøk gir indikasjoner, men er ikke tilstrekkelig for å vurdere tilstandsgrad uten ytterligere undersøkelser.

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

Svar: Ja. I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier). Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

Svar: Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Svar: Ja

Fremlagt samsvarserklæring:

Utførende firma: Assemblin AS

Type arbeid: Nyanlegg.

Arbeidsbeskrivelse: "Installasjon i nytt leilighetsbygg."

Datert: 01.11.2019

Lovlighet:

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

Kommentar: Dette i henhold til tegninger som har blitt tilsendt.

Nyere håndverkstjenester:

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

Svar: Nei

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.

- Lyspærer medfølger ikke (Philips hue).
- Lamper med stikkontakt medfølger ikke, gjelder også taklamper som er koblet med stikkontakt.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Inngår i felleskostnadene.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen disponerer el-bil lader og eier betaler både et fast, månedlig beløp på kr 89 for abonnement, og i tillegg betaler eier for faktisk strømforbruk.

Det faste beløpet bestemmes av styret, og beboeren faktureres direkte for den strømmen som faktisk brukes fra en ekstern leverandør.

Solforhold

Svært gode solforhold fra begge balkongene. Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7241172

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er bygget med felles balansert ventilasjonanlegg.

Oppvarming via gulvvarme i de fleste rom. A-konto oppvarming, inkl i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Selger informerer om at de bruker ca. 350,- i mnd i strømutgifter.

Energiavregning: 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

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 990 000

Omkostninger kjøper

9 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 999 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 008 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 011 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Eiendomsskatt

Kr 196 734 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Innkrevning eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn årlig i en separat faktura utenom 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 primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

A-konto oppvarming: pr. dags dato kr 550,-

Garasje: pr. dags dato kr 200,-

Felleskostnader: pr. dags dato kr 4 981,-

Drift og vedlikehold

Vaktmester og renhold
Kommunale avgifter (vann, avløp)
Forsikring
TV/bredbånd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 731

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden er infridd for denne andelen.

Forkjøpsfrist

2026-01-28T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Storklokken Borettslag

Organisasjonsnummer

920615465

Andelsnummer

36

Om borettslaget

Borettslaget Storklokken ligger høyt og fritt til mellom det etablerte villaområdet på Ullerntoppen og det vakre landskapsvernområdet Mærradalen. Borettslaget består av 130 andelsleiligheter fordelt på to bygg, og er en del av det større boligprosjektet Røakollen, hvor OBOS totalt oppfører fem bygg. Området er tilrettelagt for et trygt og bilfritt nærmiljø med rikelig med lekeplasser, tre store felles takterrasser, oppvarmet garasjekjeller, sykkelboder med sykkeldusj, smøreverksted for ski og en moderne infrastruktur.

I nærområdet finner du både Rema 1000, Joker og treningssenter. Røa sentrum ligger kun rundt 15 minutter unna til fots, og i tillegg går det både rutebuss og de rosa "dør-til-dør"-bussene for aldersvennlig transport. I Røa sentrum finner du to moderne kjøpesentre med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, tjenester og Vinmonopol. 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

Beboere i borettslaget har intern forkjøpsrett, deretter gjelder OBOS sin forkjøpsrett. Forkjøpsretten ble forhåndsvarslet 22.01.2026 med meldefrist 29.01.2026. Vi kan bekrefte at ingen har meldt interesse for ovennevnte andel innen fristen.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for regnskap 2023 var kr: 36 576 264,-
Årsresultat for regnskap 2024 var kr: 27 704 658 ,-
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.

Selger opplyser om: Tidligere "muggsopp" tematikk som var relevant ved vårt erverv av boligen, er påvist og bekreftet at ikke er relevant for denne enheten. Dette er bekreftet

med prøver utført av fagkyndig selskap, arrangert i regi av Styret for hele borettslaget . Saken omhandlet tidligere uvvist situasjon vedr. potensiell rester av muggsopp i betongdekke fra bygging (i sjikt flere lag under innvendig gulv) grunnet restfukt fra byggeperiode. Derimot er dette som sagt bekreftet ikke relevant med negative prøver for leiligheten. Saken er lukket.

Styregodkjennelse

Det praktiseres styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

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

Fra vedtekter:

2. (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 garasje plass 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.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt. 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 bestemmelser i Husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 620 i Oslo kommune.Andelsnr. 36 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 rammetillatelse på eiendommen datert 18.11.2016
Det er utstedt igangsettelsestillatelse på eiendommen datert 12.06.2017
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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.10.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

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

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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.

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport datert 30.01.2026

Egenerklæring datert 21.01.2026

Energiattest datert 12.12.2025

Informasjon kommunale avgifter og eiendomsskatt datert 21.01.2026

Byggetegninger datert:

- Arealplan bygg C: Tegningen er datert 8. juli 2016.

- Plan 5 etasje (1): Tegningen er sist revidert 30. august 2019

- Plan 5 etasje (2): Tegningen er sist revidert 15.10.2019

Reguleringskart datert 21.01.2026

Kommuneplanen datert 2015 til 2030

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 utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.09.2020: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bebyggelse, mottatt 13. mars 2020

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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 vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 111 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Ansvarlig megler bistås av

Marianne Falmark Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
marianne.falmark.andersen@aktiv.no
Tlf: 454 33 494

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.02.2026

















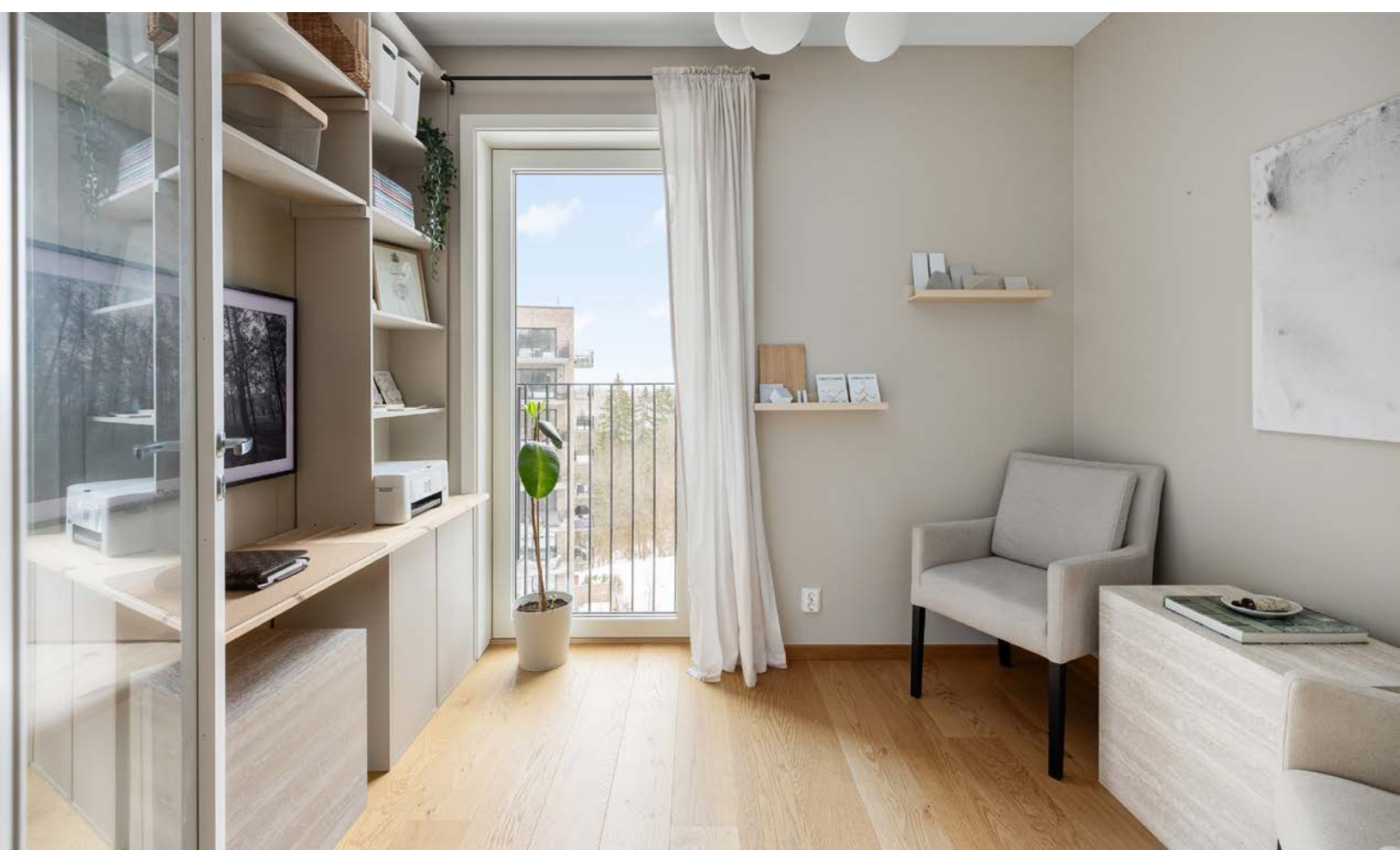






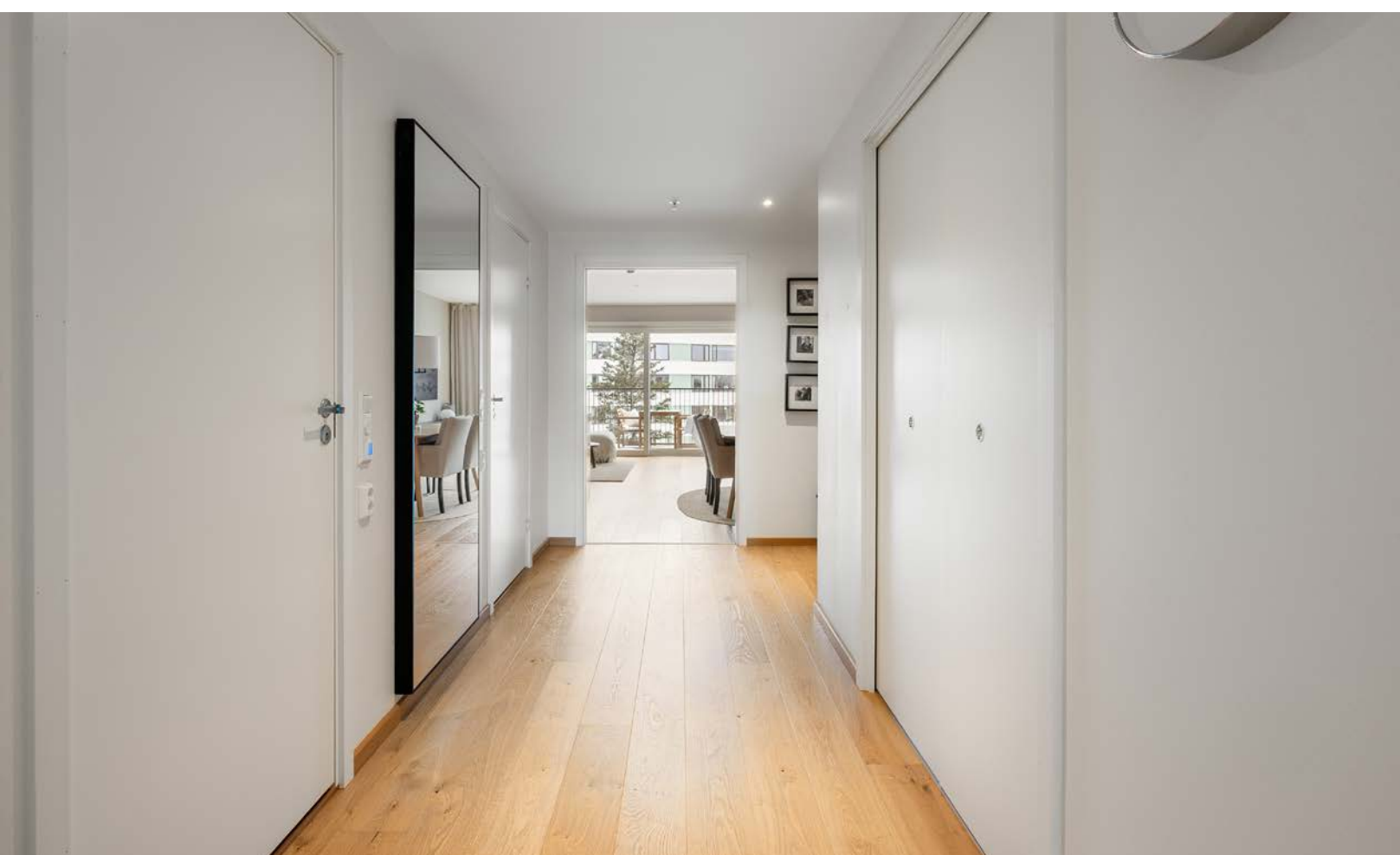




























Vedlegg

Tilstandsrapport

 4-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

 Aslakveien 28C , 0753 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 11, bnr. 620

 Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22179-26019

Referansenummer: LR5314

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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

4-roms borettslag leilighet i 4.Etasje med to balkonger.
Beliggende i bydel Vestre Aker, Røa.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Balkonger:

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca.10,9 m² og ca. 5,4 m² med utgangs fra soverom.
Balkonggulv i impregneret trevirke oppe på støpt betongdekke.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,21 m.
To "Franske balkonger" fra to soverom. Rekkverk i stål med stående spiler, ble målt til ca.1,20 m.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med felles balansert ventilasjonanlegg.
Oppvarming via gulvvarme i de fleste rom.

Toalettrom:

Toalettrom fra byggeårene.
Flislagt gulv med varmekabler.
Ellers glatte, malte, vegg og himlingsflater.
Vegghengt servant med speil over.
Veggmønstert toalett med lekkasjearlser.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Bad:

Flislagt baderom fra byggeårene.
Plastsluk i nedsenket dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostattstyrt blandebatteri.
Veggmønstert toalett.
Avtrekk i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Kjøkken:

"Sigdal" kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøll/frys.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjearlser med sensor og magnetventil er installert.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

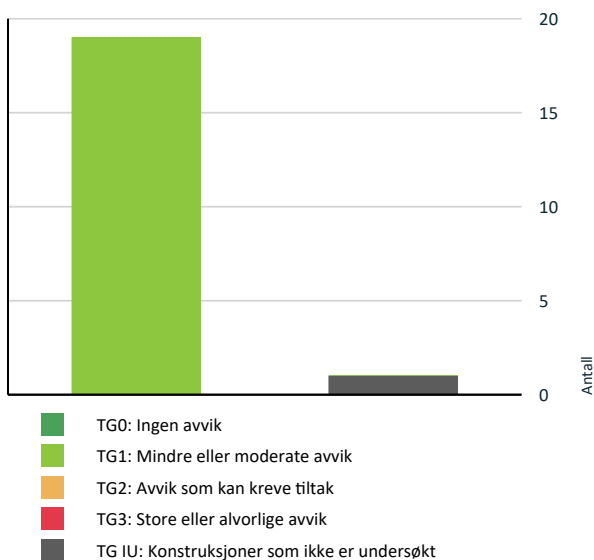
Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan

Sammendrag av boligens tilstand

medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

4-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER



Byggeår

2019

Anvendelse

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/35dB).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Skyvedører til balkonger med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca.10,9 m².

Balkonggulv i impregneret trevirke oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,21 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Tilstandsrapport

Utgang fra soverom til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca.5,4 m².
Balkonggulv i impregnert trevirke oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,21 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

To "Franske balkonger" fra to soverom. Rekkverk i stål med stående spiler, ble målt til ca.1,20 m.

Bemerkning:

Når det ikke er tak over balkong, anbefales det en oppkant på ca. 5 -10 cm fra balkongdekket/gulvet og opp til underkant av dørterskelen.
Dette bidrar til å hindre at smeltevann trenger inn under døren og sikrer bedre fuksikring.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.

Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og cellekonstruksjoner, fasade forblendet med tegelstein.

Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med belegg eller shingel.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.

Drenerings funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen.

Grunnmur er utført i betong med støpt såle.

Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg.

Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.

Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leiligheten yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad og toalettrom.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme i stue/kjøkken, bad, toalettrom, gangen og soverommene.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badet.
Ellers glatte, malte, flater.

—

Himlinger:

Glatte, malte flater.

Downlights i entré og på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,63 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 7 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige tredører fra byggeår.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverommene:

Garderobeskap.

Omkledningsrom:

Åpen garderobeløsning.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt badrom fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

På byggetidspunktet var det krav til uavhengig kontroll og dokumentasjon for å oppnå ferdigattest. Ferdigattest foreligger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan arbeidene er utført. Dette innebærer at løsningene ikke kan bekreftes.

Fremlagt dokumentasjon i ettertid kan påvirke vurderingen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

—

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fukttinntrengning.

Tilstandsrapport



5.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

5.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislågt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsone.

5.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.

Sluk i nedsenket dusjsone.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Tilstandsrapport

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

5.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett (sealingbag løsning).

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

5.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

5.ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til delevegg til nabo, våtrom og felles sjakt (med tanke på å ikke bryte branncelle).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuksøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Overflatesøk gir indikasjoner, men er ikke tilstrekkelig for å vurdere tilstandsgrad uten ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

"Sigdal" kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøl/frys.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal og forventet bruksslitasje er registrert.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.



5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Motorenhet er lokalisert i skap over ventilator.

Eventuelle fettfilter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

5.ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeårene.

Overflater:

Flislagt gulv med varmekabler.

Ellers glatte, malte, vegg og himlingsflater.

Installasjoner:

Vegghengt servant med speil over.

Veggmøntert toalett (sealingbag løsning) og lekkasjevarslar montert under.

Avtrekkventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør fra byggeår.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på toalettrom.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer fra byggeår.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

1 TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og på soverommene.

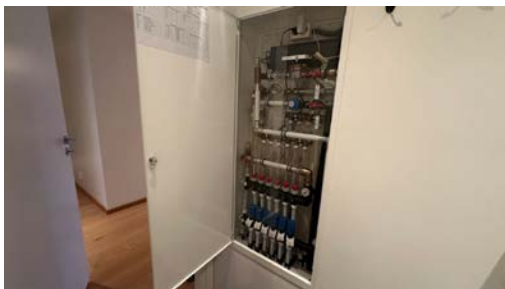
Rørstokk og hjemmesentral for anlegget er montert på toalettrom.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt, da dette krever eget utstyr for måling.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til både varmesystemet, vannbåren varme og tilhørende komponenter, anbefales regelmessig service og ettersyn. Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre og kontroll av trykkforhold og koblinger. Slike vedlikeholdstiltak er viktige for å opprettholde anleggets energieffektivitet og funksjonalitet over tid.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring og alder.



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 forenklete 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.

Sikringsskap lokalisert i omkleddingsrom.

EL-anlegg fra byggeårene.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Overspenningsvern er montert.

Hovedbryter og 10 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.

2019 Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.

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

Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).

Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt samsvarserklæring:

Utførende firma: Assemblin AS

Type arbeid: Nyanlegg.

Arbeidsbeskrivelse: "Installasjon i nytt leilighetsbygg."

Datert.: 01.11.2019

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 Opplyst av eier ved befaring.

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

Nei Ikke opplyst om annet.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei



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

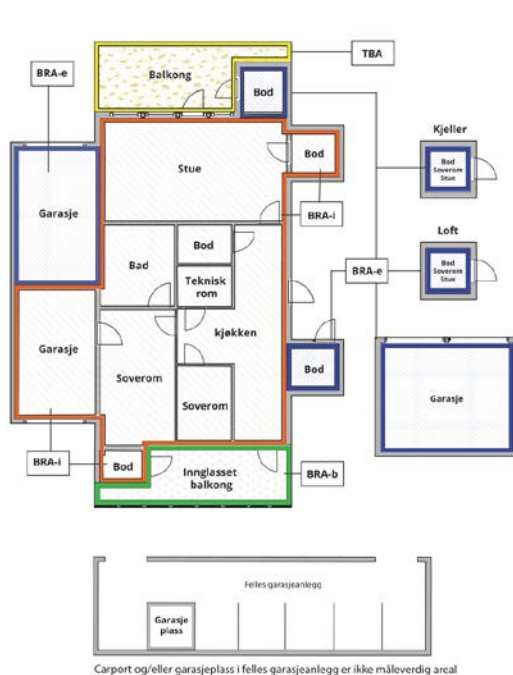
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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 byggt teknisk 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

4-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	97			97	16
Kjeller (Bod)		5		5	
SUM	97	5			16
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, toalettrom, bad, omkleddingsrom, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller (Bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, toalettrom, bad, omkleddingsrom, 3 soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca.10,9 m².

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 5,4 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 5,3 m².
Boden er merket med nr: 5004

Felles garasjeanlegg:
Garasjeplass ble målt til ca.14,4 m².
Plassen er merket med nr: 93.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømming.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Lars Harr Vogth-Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	620		0	2765.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Aslakveien 28C

Hjemmelshaver

Storklokken Borettslag

Eier(e) av leiligheten: Liv Othilie Harr Vogth-Eriksen & Lars Harr Vogth-Eriksen

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
920615465			Vogth-Eriksen Lars Harr, Vogth-Eriksen Liv Othilie Harr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

36

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 7 etasjer.

Med felles garasjeanlegg i kjeller.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygningen stod ferdig i 2019 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner, fasade forblendet med tegelstein.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med belegg eller shingel.

Rammetillatelse 18/11-2016

Igangset. til 12/06-2017

Ferdigattest 28/10-2021

Midl. brukstill. 31/10-2019

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.01.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	30.01.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.01.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.01.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	30.01.2026	Oversendt plantegning til kunde og megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier	30.01.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.01.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	10.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

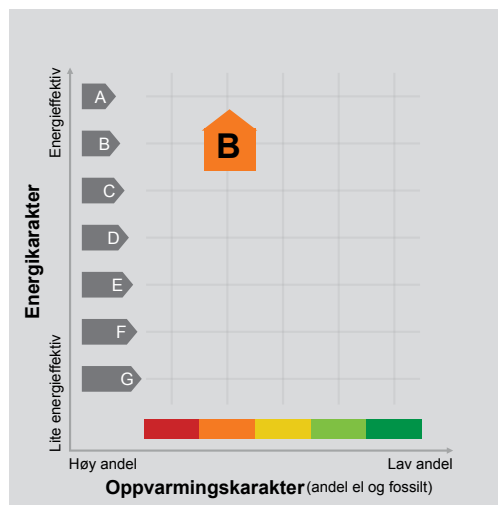
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST



Adresse	Aslakveien 28C
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	620
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300606842
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-220522
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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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 "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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Aslakveien 28C	300606842	H0501	0	0	36

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	32 m²
Areal tak	96 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	96 m²
Totalt BRA	96 m²
Oppvarmet luftvolum	259 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 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	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,9 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	82 %
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	0,12
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

Henvising 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	20,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,2 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	96,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 130 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 125 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 130 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	8 130 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 130 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	68,5 %
--------------------------------------	--------



.....
.....
.....
.....

.....

.....

.....
.....

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....

.....
.....
.....

.....

.....
.....

.....

.....
.....

.....

.....
.....
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Marianne Falmark Andersen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: marianne.falmark.andersen@aktiv.no

Deres ref.: 1007260006 . Vår ref.: 0715-1-5004

Dato: 21.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Storklokken Borettslag
Organisasjonsnr: 920615465
Andelseier: Vogth-Eriksen, Lars Harr
Medeier: Vogth-Eriksen, Liv Othilie Harr
Leilighetsnummer: 5004
Adresse: Aslakveien 28 C, 0753 OSLO
Andelsnummer: 36
Gnr. 11
Bnr. 620

Borettsinnskudd: Kr. 3 650 000,00 ,–

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. For boligselskapene 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. Aslakveien 20 AS vil gjennomføre kartlegging og prøvetaking gi alle leiligheter med oppstart i november 2023. Påviste behov for nødvendige utbedringer vil gjennomføres fortløpende med oppstart i 1. kvartal 2024. Nevnte sak vil bli fulgt opp i regi av Aslakveien 20 AS og ansvarlig totalentreprenør AF Gruppen. Ved behov for utflytting i forbindelse med nødvendig utbedring, vil Aslakveien 20 AS sørge for erstatningsbolig i perioden leiligheten ikke vil være beboelig. Etter ferdigstillelse av en eventuell utbedring har beboer alminnelig reklamasjonsrett på utbedringsarbeidene etter Bustadoppføringslova. Ved behov for å stille spørsmål knyttet til disse sakene, send en henvendelse per e-post til: roakollen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
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

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: 5 731,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	550,00	
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.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	252,-
Fradragsberettigede kostnader:	47 554,-
Annen formue:	65 832,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Låne nummer:	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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Henning Hoel, e-post: storklokken@styrerrommet.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 01.01.25

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: _____

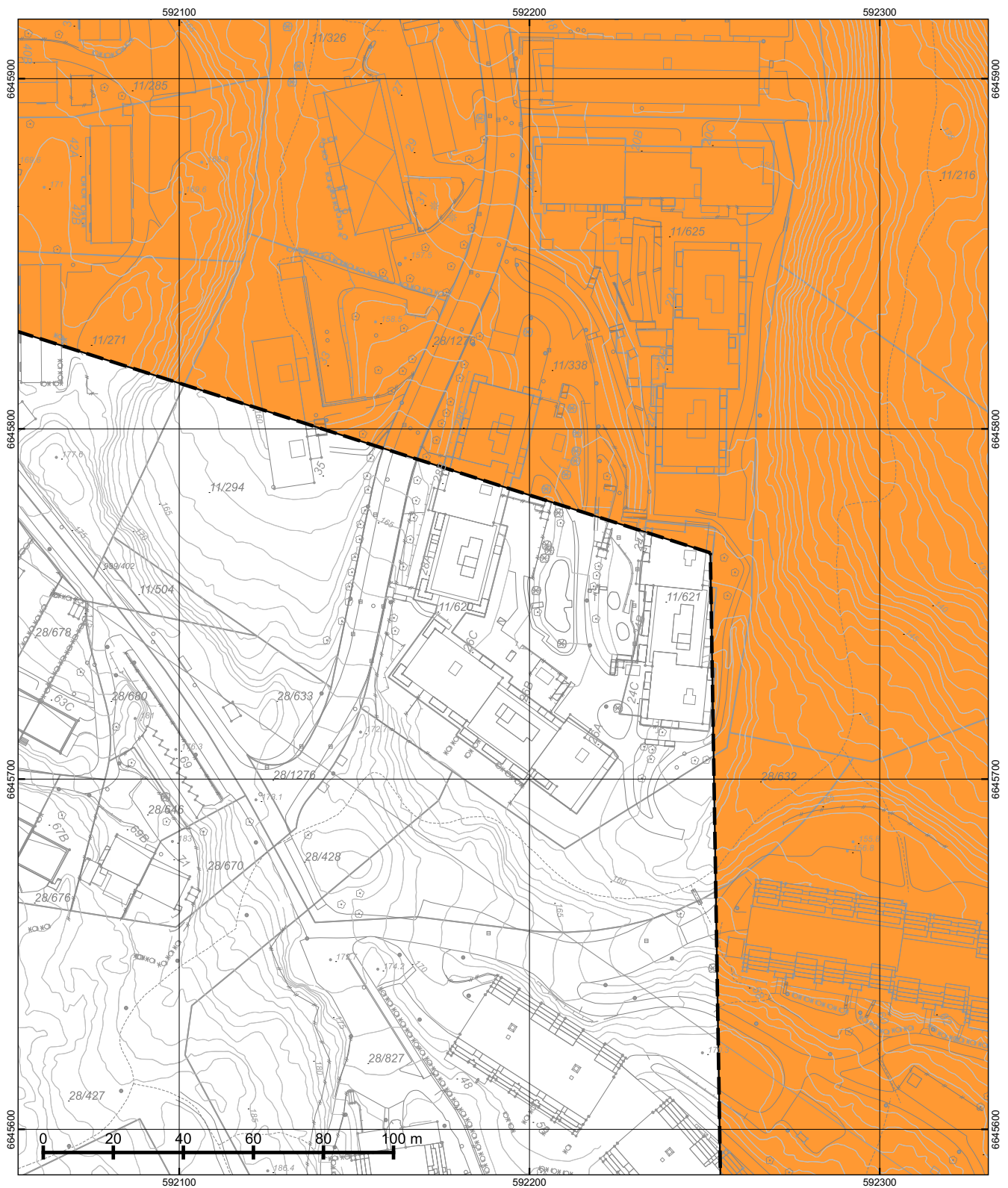
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

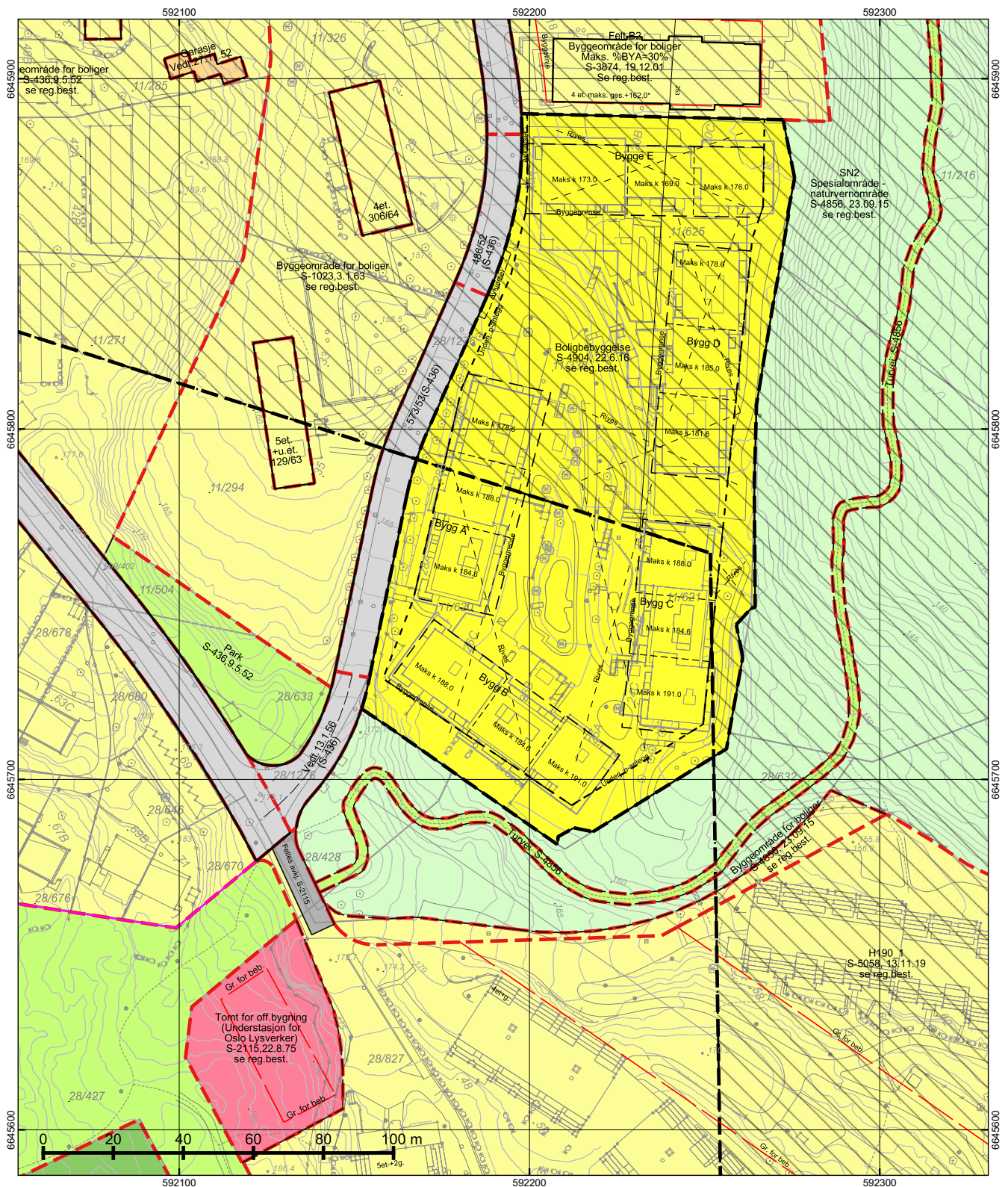


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 21.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 151944/ 86525335	Deres ref.:	
	Adresse: Aslakveien 28	Kommentar:	

Gnr/Bnr: 11/620



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 21.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151944/ 86525335

Adresse: Aslakveien 28

Gnr/Bnr: 11/620

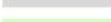
Deres ref.:

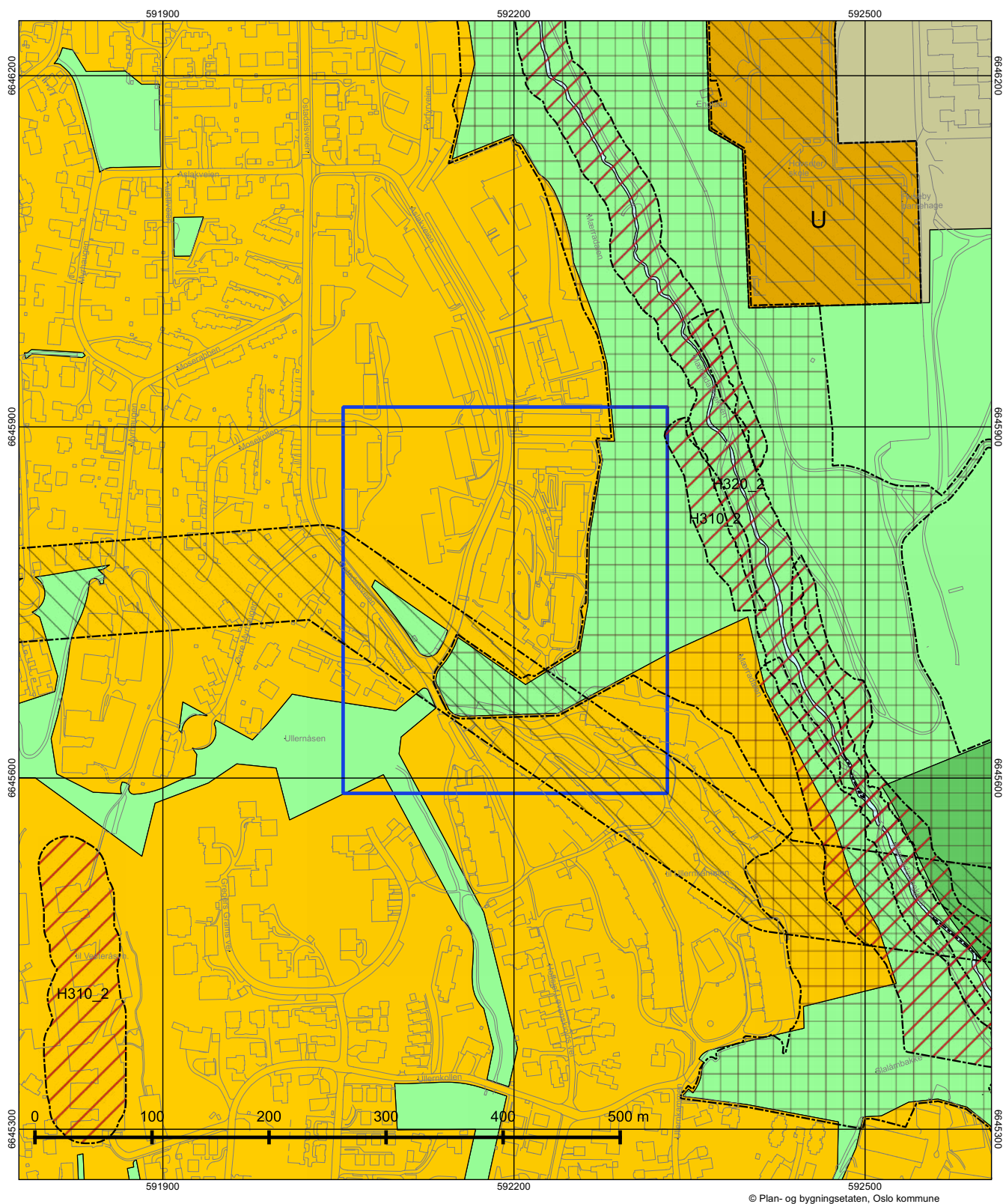
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	166 - El-verk. m. tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	611 - Naturvernområde
	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	RpBestemmelseGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 21.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151944/86525335

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



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.

Henvelender 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 henvelender 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

Boliggruppen 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.

Henvelender 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.

Henvelender 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 0119 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

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
Aktivisering 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			
Forskuddsbetalte 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 andelseiernes 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.: Jan Petter
Seim

Vår ref.: 201703033-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide

Dato: 21.09.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: ASLAKVEIEN 20 - 28

Eiendom: 11/338/0/0

Tiltakshaver: ASLAKVEIEN 20 AS

Adresse: v/UNION Eiendoms kapital UEN AS,
Bolette brygge 1, 0252 OSLO

Søker: A-LAB AS

Adresse: Postboks 458 Skøyen, 0213 OSLO

Tiltakstype: Verksted

Tiltaksart: Riving

Ferdigattest – Aslakveien 20 - 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bebyggelse, mottatt 13. mars 2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703033			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		14.11.2016	1/25

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling byggesak

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler

Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:

ASLAKVEIEN 20 AS, v/UNION Eiendoms kapital UEN AS, Bolette brygge 1, 0252 OSLO

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201611201 - 80 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Magnus Elton Veflen	Dato: 28.10.2021
Adresse:	ASLAKVEIEN 24 - 28	Eiendom:	11/620/0/0
Tiltakshaver:	ASLAKVEIEN 20 AS	Søker:	ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Aslakveien 24 - 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker, mottatt 27.08.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger som utgår i sak 201611201			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 8 etasje	AB.11-00-08	30.08.2019	52/22
Plan 6 etasje	AA.11-00-06	15.10.2019	57/14
Plan 8 etasje	AA.11-00-08	15.10.2019	57/16
Plan 8 etasje	AC-11-00-08	13.03.2020	66/21

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 201611201/79			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 6 etasje	AA-11-00-06	27.08.2021	79/10



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan 8 etasje - A	AA-11-00-08	27.08.2021	79/11
Plan 8 etasje - B	AB-11-00-08	27.08.2021	79/12
Plan 8 etasje - C	AC-11-00-08	27.08.2021	79/13

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611201

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan K2 og K3	AO.11-00-K2	08.07.2016	1/40
Snitt 1,2,3,4	LL.22-00-01	14.07.2016	1/79
Situasjonsplan	D-01	20.01.2016	12/10
Takplan A	AA.11-00-10	20.01.2017	12/11
Utomhusplan	O_L-P-00-70-0	15.01.2019	43/6
Plan tilkobling naturvernområde	L-P-00-70-50	08.02.2019	47/12
Plan kjeller 2	AO.11-00K2	30.08.2019	52/13
Plan kjeller	AO.11-00-K1	30.08.2019	52/14
Plan 1 etasje	AB.11-00-01	30.08.2019	52/15
Plan 2 etasje	AB.11-00-02	30.08.2019	52/16
Plan 3 etasje	AB.11-00-03	30.08.2019	52/17
Plan 4 etasje	AB.11-00-04	30.08.2019	52/18
Plan 5 etasje	Ab.11-00-05	30.08.2019	52/19
Plan 6 etasje	AB.11-00-06	30.08.2019	52/20
Plan 7 etasje	AB.11-00-07	30.08.2019	52/21
Plan 9 etasje	AB.11-00-09	30.08.2019	52/23
Plan 10 etasje	AB.11-00-10	30.08.2019	52/24
Takplan	AB.11-00-11	30.08.2019	52/25
Langsnitt - Blokk B	AB.21-00-01	30.08.2019	52/26
Fasade sør	AB.31-00-01	30.08.2019	52/27
Fasade nord	AB.31-00-02	30.08.2019	52/28
Fasade vest og øst	AB.31-00-03	30.08.2019	52/29
Plan og perspektiv	AO.11-00-K3	17.09.2019	54/5
Terrengsnitt	AO.11-00-XX	17.09.2019	54/6
Plan 1 etasje	AA.11-00-01	15.10.2019	57/9
Plan 2 etasje	AA.11-00-02	15.10.2019	57/10
Plan 3 etasje	AA.11-00-03	15.10.2019	57/11
Plan 4 etasje	AA.11-00-04	15.10.2019	57/12
Plan 5 etasje	AA.11-00-05	15.10.2019	57/13
Plan 7 etasje	AA.11-00-07	15.10.2019	57/15

Plan 9 etasje	AA.11-00-09	15.10.2019	57/17
Takplan	AA.11-00-10	15.10.2019	57/18
Langsnitt - Bygg A	AA.21-00-01	15.10.2019	57/19
Fasade øst	AA.31-00-01	15.10.2019	57/20
Fasade vest	AA.31-00-02	15.10.2019	57/21
Fasade sør og nord	AA.31-00-03	15.10.2019	57/22
Innmålt byggegjerde sørøst			60/12
Plan kjeller 3	AC.11-00-K3	13.03.2020	66/11
Plan kjeller 2	AC.11-00-K2	13.03.2020	66/12
Plan kjeller 1	AC.11-00-K1	13.03.2020	66/13
Plan 1 etasje	AC.11-00-01	13.03.2020	66/14
Plan 2 etasje	AC.11-00-02	13.03.2020	66/15
Plan 3 etasje	AC.11-00-03	13.03.2020	66/16
Plan 4 etasje	AC.11-00-04	13.03.2020	66/17
Plan 5 etasje	AC.11-00-05	13.03.2020	66/18
Plan 6 etasje	AC.11-00-06	13.03.2020	66/19
Plan 7 etasje	AC.11-00-07	13.03.2020	66/20
Plan 9 etasje	AC.11-00-09	13.03.2020	66/22
Snitt AA	AO.20-00-01	13.03.2020	66/25
Snitt CC	AO.20-00-03	13.03.2020	66/26
Langsnitt bygg C	AC.21-00-01	13.03.2020	66/27
Fasade vest	AC.31-00-01	13.03.2020	66/28
Fasade øst	AC.31-00-02	13.03.2020	66/29
Fasade sør og nord	AC.31-00-03	13.03.2020	66/30
Plan 10	AC.11-00-10	13.03.2020	71/2
Plan tak	AC.11-00-11	13.03.2020	71/3
Plan 6 etasje	AA.11-00-06	27.08.2021	79/10
Plan 8 etasje - A	AA.11-00-08	27.08.2021	79/11
Plan 8 etasje - B	AB.11-00-08	27.08.2021	79/12
Plan 8 etasje - C	AC.11-00-08	27.08.2021	79/13

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Til ferdigattest er det stilt krav om bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent de tekniske planene / prosjekteringen av veianlegget. Søker har opplyst om at en slik bekreftelse sannsynligvis ikke vil foreligge før utførelse av topplag asfalt, samt enkelte gjenstående

punkter etter ferdigbefaring, er ferdigstilt og kontrollert av Bymiljøetaten.

Veianlegget er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan (saksnummer 201700254). Søker har opplyst om at det gjenstår siste lag asfalt/slitelag i kjørebane, og mindre vesentlig detaljutforming som vil bli utbedret ifm. utførelse av siste slitelag/topplag. Det er avtalt mellom utbygger og BYM at siste slitelag/topplag med asfalt i kjørebane skal legges senere, etter at transport med tungtrafikk knyttet til siste byggetrinn (saksnummer 201817038) er utført. Dette pga forventet slitasje i anleggsperioden. Overtagelsesforretning vil ikke finne sted før etter at denne asfalteringen er utført. Bymiljøetaten har i e-post av 12.10.2021 sagt at de kan akseptere ny 2 års utsettelse av slitelag, med forbehold om at bindelag skal bli i orden.

Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent de tekniske planene/prosjekteringen av veianlegget, vil bli knyttet til siste byggetrinn innenfor planområdet og stilt som vilkår for ferdigattest i saksnummer 201817038.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Magnus Elton Veflen - saksbehandler

Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

avdeling for områdeutvikling

områdeutvikling vest

Kopi til:

ASLAKVEIEN 20 AS, c/o OBOS BBL, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

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 karmen, 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:

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 ferdigstilling, 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 ferdigstilling, 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 persiennner, parabolantennner 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, 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. 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 garasjeplassen 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 unødige ulemper 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 beslattes 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, 180	59 omsettelig 180 (HC) 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	84/122	HC 122 omsettelig	9006	
B9007	126	34		9007	
B9008	127	39		9008	
B10001	128	48/49	49 omsettelig	10001	
B10002	129	51		10002	

Det tas forbehold om feil/manglende ajourhold – megler må kontrollere og sjekke med selger



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

Liv Othilie Harr

Lars Harr Vogth-Eriksen

Boligen

Aslakveien 28C

0753 OSLO

0301-11/620/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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**

Tidligere "muggsopp" tematikk som var relevant ved vårt erverv av boligen, er påvist og bekreftet at ikke er relevant for denne enheten. Dette er bekreftet med prøver utført av fagkyndig selskap, arrangert i regi av Styret for hele borettslaget.

Saken omhandlet tidligere uvist situasjon vedr. potensiell rester av muggsopp i betongdekke fra bygging (i sjikt flere lag under innvendig gulv) grunnet restfukt fra byggeperiode. Derimot er dette som sagt bekreftet ikke relevant med negative prøver for leiligheten. Saken er lukket.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Oslo Vest Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bistand til montering av nye taklamper samt demontering av lampe på bad

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?

♦ **Ja**

Pågående oppfølging av styret mot utbygger ifbm. nylig utløp av 5års garantiperiode (ved nytt bygg). Kjenner ikke til detaljer, annet enn at div innmeldte krav kan resultere i ett forlik med en konkret sum i favør borettslaget.

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 28C - Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ullerntoppen Linje 1N, 46	4 min 0.2 km
Røa Linje 2	13 min 1.1 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.7 km

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 475 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	19 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

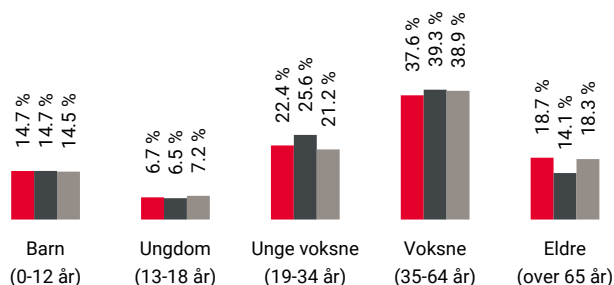
Veldig bra 86/100



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	7 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5 ... 51 barn	9 min 0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Røa Næringspark PostNord	2 min 0.1 km
Joker Rustad Ullern PostNord, søndagsåpent	5 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 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



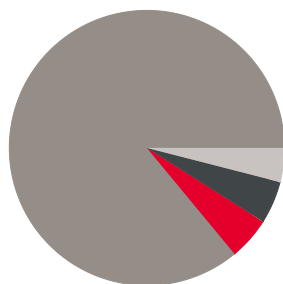
Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Ullernåsen Boligsameie	6 min	🚶
	Fotball, lekeplass, treningsapparater m....	0.4 km	
⚽	Søndre Rød ballbinge	8 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🏊	Basic Treningssenter	4 min	🚶
🏊	Mudo Røa	4 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

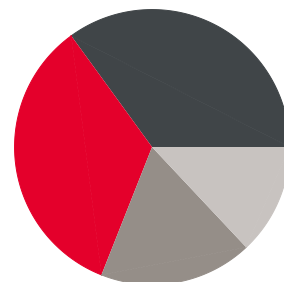
13 min 🚶



Apotek 1 Røa

13 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



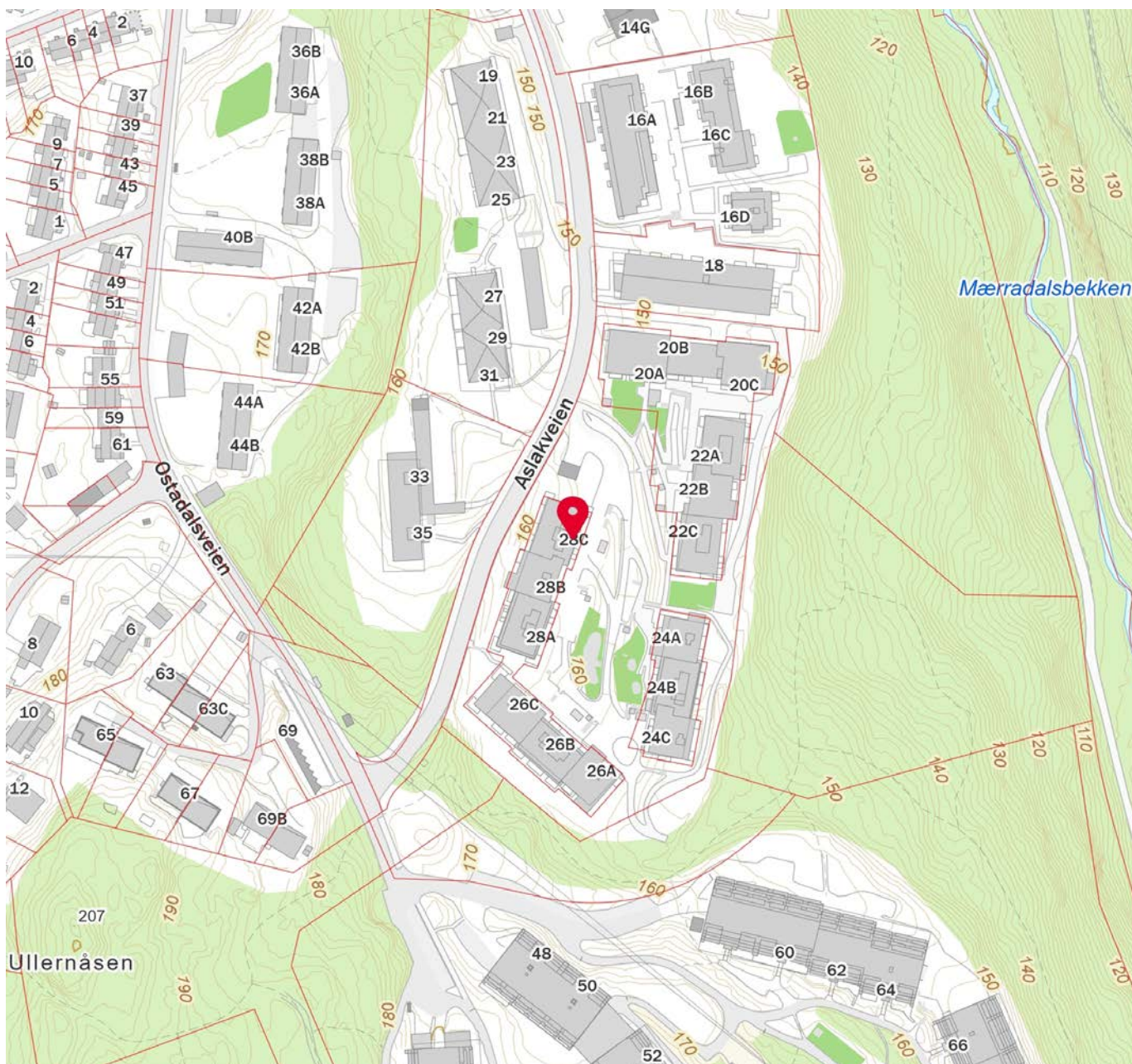
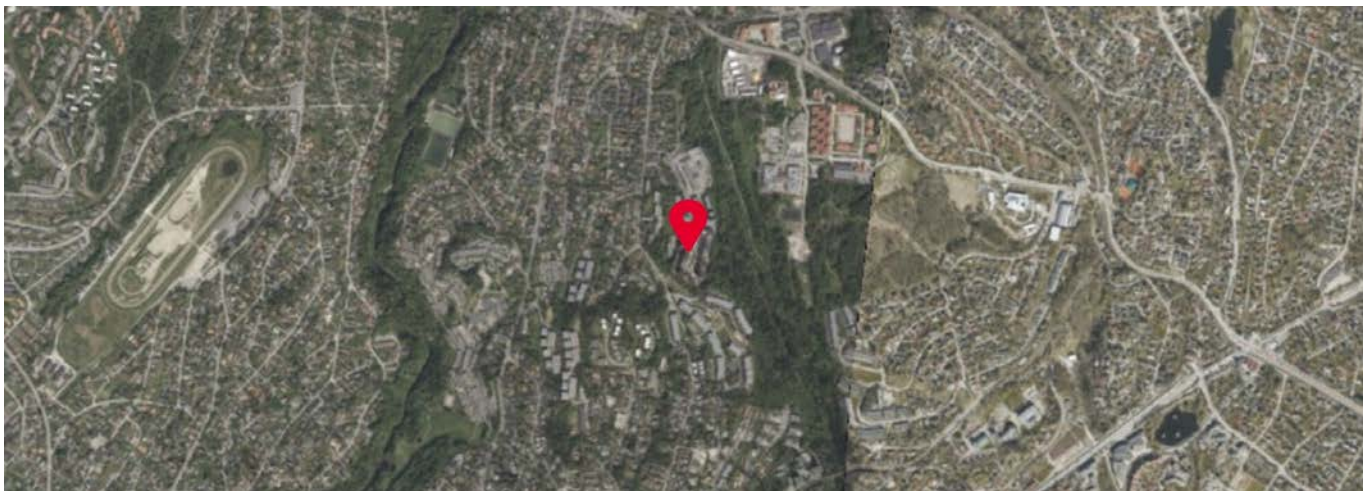
0%

47%

- Søndre Rød/Mosekollen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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. AVTREKKSVENTILATER 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 landbrukseieendom, 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 28C
0753 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marianne Falmark Andersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 33 494
E-post: marianne.falmark.andersen@aktiv.no

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