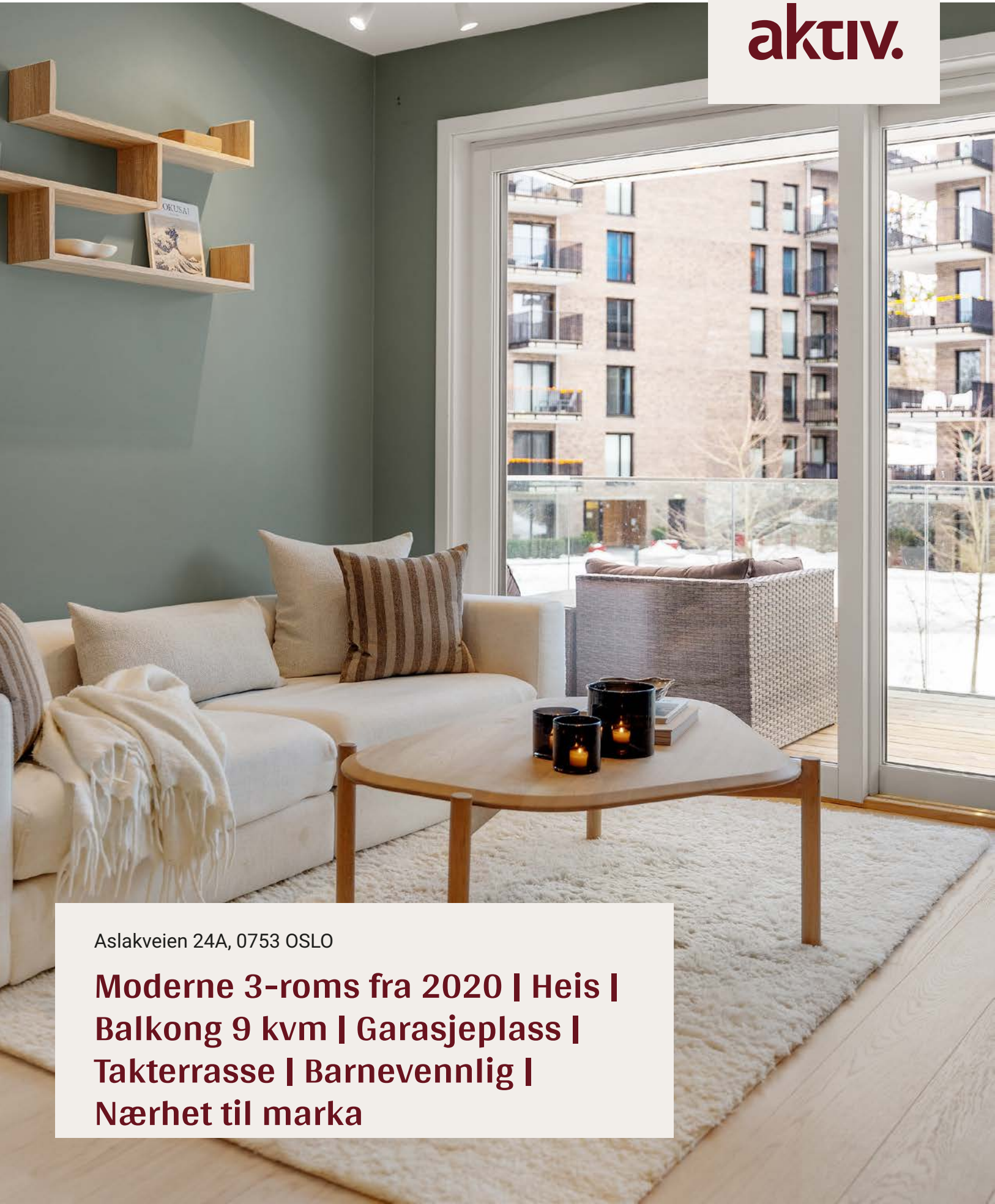


Aslakveien 24A, 0753 OSLO

Moderne 3-roms fra 2020 | Heis | Balkong 9 kvm | Garasjeplass | Takterrasse | Barnevennlig | Nærhet til marka

Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393
E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 200 000,-
Omkostn.:	Kr 181 390,-
Total ink omk.:	Kr 7 381 390,-
Felleskostn.:	Kr 4 967,-
Selger:	Ola Tomter Kyrkjebø Silje Jacobsen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2020
BRA-i/BRA Total	74/80 kvm
Tomtstr.:	1251.3 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 11, bnr. 621
Snr.	32
Oppdragsnr.:	1008260007

Moderne 3-roms fra 2020 | Heis | Balkong 9 kvm | Garasjeplass | Takterrasse | Barnevennlig | Nærhet til

Leiligheten ligger i 3. etasje og ble oppført i 2020 med gjennomgående høy standard med parkettgulv, flislagt bad og kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod. Leiligheten har også en kjellerbod på 5,5 m² og en fast garasjeplass. Utenfor døren har du marka som nærmeste nabo.

Kort om eiendommen:
-Gjennomgående leilighet med mye lys og god planløsning
-Oppgradert tilvalg med blant annet ekstra skap, kjøkkenfarge og fliser på badet
-Hyggelig balkong på 9 kvm
-Vannbåren gulvvarme, varmekabel på bad
-Garasjeplass i kjeller
-Kjellerbod på 5,5 kvm
-TV, internett, a-konto oppvarming og varmtvann inkl.
-Turmuligheter og skiløyper rett utenfor døren
-Kort vei til skoler, barnehager og butikker

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Egenerklæring 71
Megleropplysninger 76
Vedtekter 80
Årsmøte 2025 122
Nabolagsprofil 212
Budskjema 220

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 74 kvm
BRA - e: 6 kvm
BRA totalt: 80 kvm
TBA: 9 kvm

Leilighet
Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje
BRA-i: 74 kvm Bad, entré, kjøkken, stue, bod og 2 soverom
TBA fordelt på etasje
3. etasje
9 kvm Balkong

Kjeller
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje

BRA-e: 6 kvm Kjellerbod**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**
Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,5m².
Bod er merket med nr.C2K3.3007.
Bod arealer utgjør til sammen 6m² BRA-E.
Balkongen er målt til 9m² og er avrundet til 9m² i TBA.
Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr. K2,
Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om
rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1251.3 kvm

Tomtebeskrivelse
Gårdsrommet er en forlengelse av Mærradalen, og med ulike grøntområder, busker og trær, bord og benker, treningsapparat på gressletten, samt lekeareal for de minste.

Beliggenhet
Aslakveien har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Røa og Ullerntoppen – et ettertraktet område som kombinerer det beste av bynær komfort og naturskjønne omgivelser. På ca. 10 minutter til fots når du Røa sentrum med et bredt servicetilbud, hyggelige kaféer, butikker og spisesteder. Her finner du blant annet Røa Torg med vinmonopol, apotek, dagligvare, frisør og øvrige fasiliteter, samt Deichman Røa i Samfunnshus Vest – et naturlig samlingspunkt med kultur- og aktivitetstilbud.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Mærradalen er et populært turområde året rundt, og vinterstid kan du spenne på deg skiene og gå videre opp mot Bogstad og Nordmarka. Langs Lysakerelven finner du idylliske turstier som leder både ned mot Lysaker brygge og Oslofjorden, og opp mot Bogstadvannet med fine bade- og friluftsmuligheter.

For den aktive er det rikelig med tilbud i nærområdet, med idrettsanlegg på Røa og Ullern, Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb, kunstisbane på Bogstad og SATS Røa Bad. I tillegg ligger både Holmenkollen og Tryvann i kort avstand, med helårige aktiviteter som alpint, langrenn, klatrepark og treningsfasiliteter.

Bogstad gård er et hyggelig utfluktsmål med kafé, museum og aktiviteter for hele familien, og i samme område finner du Oslo Golfklubb – kjent som en av Europas mest attraktive baner. Ullern IF tilbyr et bredt aktivitetstilbud med blant annet fotball, håndball, basketball, bandy og turn.

Beliggenheten er også svært praktisk for pendlere, med kort vei til både T-bane fra Røa og Hovseter, samt gode bussforbindelser i nærområdet. I tillegg finnes et godt utvalg av skoler og barnehager i nærheten, noe som gjør området attraktivt for både etablerere og barnefamilier.

Adkomst
For å komme til eiendommen Aslakveien 24A, kan man benytte offentlig transport.

Nærmeste stopp er Ullerntoppen med linje 1N og 46, som ligger 0.2 km unna og tar

omtrent 3 minutter å gå til.

Alternativt kan man benytte T-banen fra Røa med linje 2, som ligger 1.2 km unna og tar omtrent 17 minutter å gå til.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Rønningen kanvas-barnehage (1-5 år) - 7 min gange
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5... - 9 min gange
Ullernkollen barnehage (1-5 år) - 10 min gange

Skoler
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) - 17 min gange
Huseby skole (1-7 kl.) - 17 min gange
Lysejordet skole (1-7 kl.) - 19 min gange
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) - 24 min gange
Hovseter skole (8-10 kl.) - 18 min gange
Persbråten videregående skole (Videregående) - 23 min gange
Ullern videregående skole (Videregående) - 11 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig
Glenn-Erik Larsen

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk med yttervegger i teglkonstruksjon. Yttertaket er en flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Leilighetens etasjeskillere er utført i betong.

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer. Entrédøren er i laminert utforming. Balkongdøren er en heve/skyv-modell med 3-lags glass.

Leiligheten har en balkong med gulv belagt med terrassebord på et støpt betongdekke. Rekkverket er i glass.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2020.

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

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?
Ja
Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: total skade service, Hvilket år ble jobben fullført ?: 2024
Beskrivelse: Reklamasjon, vindu stort soverom. Reklamasjon Skyvedør innstallasjon

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja
Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: total skade service, Hvilket år ble jobben fullført ?: 2024
Beskrivelse: Forlikt tvist mellom sameiet og obos - muggsopp funnet grunnet for tidlig tetting av byggmassestøp under oppføring. Inneklimarapport vedlagt fra Mycoteam - Friskmeldt.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja
Firmanavn: Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskrivelse: Reklamasjoner etter oppføring - løst av utbygger

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Firmanavn: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold
BRA-i 74 kvm: Bad, entré, kjøkken, stue, bod og 2 soverom
TBA 9 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 6 kvm: Bod

Standard
Entré
Romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. I direkte tilknytning til entréen ligger en romslig intern bod. Denne er innredet med både hyller og heng. Et flott bonusrom for deg som trenger ekstra lagringsplass.

Stue med åpen kjøkkenløsning:
Lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Plass til hjørnesofa og tilhørende møblement. Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong med utsyn mot hyggelig, pent opparbeidet indre gårdsrom. Balkongen er på 9 m². Mellom stue og kjøkken er det plass til en hyggelig spiseplass.

Moderne Sigdal kjøkkeninnredning med slette, matte fronter, lys under overskap, laminat benkeplate, nedfelt stålkum og ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer: Komfyr med induksjon steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er rikelig med benkeplass og det er god lagringsplass i over- og underskap.

Hovedsoverom:
Romslig master bedroom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Meget god skapplass. Soverommet er skjermet og helt uten innsyn.

Soverom 2:
Lyst og romslig soverom med vindu ut mot det grønne. Her er det plass til både seng, pult og garderobeskap.

Bad:
Lekkert og pent flislagt bad/wc med varmekabler i gulv. Badet består av inn-utadslående dusjvegger, veggfestet toalett, servant m/underskap, overskap m/speilfronter og opplegg for vaskemaskin.

Tilvalg oppgradering:
-Kjøkkenfarge
-Ekstra skap kjøkken
-Flytting av kjøleskap for en mer luftig stue.
-Fliser bad
-Endre skap til skuff.

Innvendige overflater
Gulv: 1-stavs parkett.
Vegger: Malte flater av plater og mur.
Himling: Malte flater bestående av dekke/plater. Takhøyden er målt opp mot 2,63m.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Røropplegg med Pex-rør. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert i entre. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med tilluftkanaler i oppholdsrom og avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er luftgjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.
- Vannbåren varme: Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Badet har varmekabler.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
• Årskontroll for brannvarsling, som utføres av Assemblin Elektro, ble gjennomført 05.-06.05.2025.
• Styret har gitt tillatelse til oppsett av levegg på en privat terrasse på bakkeplan.
• Styret har tatt initiativ til og, gjennom samarbeid med styret i Storklokken borettslag, fått gjennomført tiltak for reduksjon av kommunale vann- og avløpsgebyrer. Med virkning fra 01.04.2025 vil vann-/avløpsgebyrer bli beregnet etter målet vannforbruk i stedet for å bli stipulert etter areal.
• Utomhussameiet arrangerte felles vårdugnad 27.04.2025.
• Garasjestyret har bestilt vask av garasjen til 19.05.2025.

2024:
• Årlig brannøvelse ble gjennomført 5. september 2024.
• Årsmøtet i 2024 vedtok å endre vedtektene ved innføring av en ny bestemmelse om

kameraovervåking av fellesarealer. Formålet med kameraovervåking er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk e.l.). Kameraovervåking ble anskaffet og var operativt fra september 2024.

2022:
• Utbygger besluttet da å montere utvendig solskjerming på vinduer i alle sør- og vestvendte fasader i alle leiligheter på plan 8, 9 og 10.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd og TV fra Telia inngår i felleskostnadene.

Parkering
Leiligheten har bruksrett til garasjeplass merket med nr. K2.

Garasjeanlegget eies i fellesskap av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag gjennom Røakollen garasjesameie, som har eget styre sammensatt av medlemmer fra styrene i Seljen og Storklokken. Garasjestyret forvalter, i tillegg til selve garasjeanlegget, felles tekniske installasjoner som brannvarsling, sprinkleranlegg og energisentral.

Det fremkommer av vedtektene hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Parkeringsplassene kan leies ut internt til beboere i Seljen boligsameie og Storklokken borettslag.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Tryg Forsikring

Fremtind, polisenummer 7353371

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme, varmekabler på bad.

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 200 000

Omkostninger kjøper

7 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
180 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
181 390 (Omkostninger totalt)
193 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
196 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
7 381 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 393 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 396 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 652 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Det tas forbehold om økning av eiendomsskatten for 2026 og ved eierskifte.
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 845 136 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 7 380 545 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold.

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.

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

Eierbrøk
74/6167

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader utgjør kr. 4 966,52,- pr. mnd.

Herav:
- Akonto oppv. og vann: 541,-
- Garasje: 200,-
- Felleskostnader brøk: 4 225,52,-

I felleskostnadene inngår felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, diverse drift og vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 967

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2024

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån i sameiet pr. dags dato.

Andel fellesformue
Kr 11 142

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Seljen Boligsameie

Organisasjonsnummer
924907894

Om sameiet
Seljen Boligsameie er et sameie i Oslo kommune med organisasjonsnummer 924907894. Sameiet består av 84 boligseksjoner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og selskapets hjemmeside er www.vibbo.no/seljen.

Boligselskapet har en avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester, som innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk i den enkelte boenhet. Garasjeanlegget eies i fellesskap med Storklokken borettslag gjennom Røakollen garasjesameie. Utomhusområdene eies og driftes av Røakollen utomhussameie, hvor styret er sammensatt av representanter fra Lerkespore borettslag, Storklokken borettslag og Seljen boligsameie.

Pågående saker
- Styret har sist vinter fått gjennomført nye langtidsmålinger av radon i de nederste etasjene. Rapporten viste tilfredsstillende resultater for leilighetene, men det knytter seg usikkerhet til målingene.
- Høsten 2024 ble det fra styrets side oppdaget og reklamert på vannlekkasje i garasjeanlegget.
- Styret har i april 2025 fremsatt to nye reklamasjoner som gjelder fellesarealer. Den ene gjelder mangler ved skiferstav-forblending av utvendig fasademur. Den andre gjelder vannlekkasje fra en balkong i øverste etasje i oppgang C.
- Mange av de leiligheter som Aslakveien 20 AS kjøpte tilbake fra beboere som flyttet ut til erstatningsboliger i 2022/2023, står fortsatt tomme. Dette hemmer en etterlengtet normalisering av boforholdene i sameiet.
- Styret har fremforhandlet ny avtale med Telia om bredbånd og TV. Avtalen innebærer lavere årlige kostnader og bedre ytelser enn tidligere.
- Styret har tatt initiativ til og, gjennom samarbeid med styret i Storklokken borettslag, fått gjennomført tiltak for reduksjon av kommunale vann- og avløpsgebyrer. Med virkning fra 01.04.2025 vil vann-/avløpsgebyrer bli beregnet etter målet vannforbruk i stedet for å bli stipulert etter areal.
- Utomhussameiet arrangerte felles vårdugnad 27.04.2025. Garasjestyret har bestilt vask av garasjen til 19.05.2025.

- Årlig brannøvelse ble gjennomført 5. september 2024. Årskontroll for brannvarsling, som utføres av Assemblin Elektro, ble gjennomført 05.-06.05.2025.

Vedtatte saker:
- Styret gis fullmakt til å fremme søksmål overfor Obos Nye Hjem AS/Aslakveien 20 AS i reklamasjonssak vedrørende byggfukt og muggsopp i gulvkonstruksjonen og eventuelt øvrige mangler i fellesarealer, herunder til å eventuelt inngå forlik.
- Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93% av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.
- Årsmøtet godkjenner at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.
- Årsmøtet godkjenner at Oslo tingretts dom ikke ankes inn for lagmannsretten.
- Under forutsetning av at tingrettens dom blir rettskraftig, godkjenner årsmøtet at netto prisavslag (etter fradrag for netto kostnader) utbetales med 9,75 % av beregnet nåverdi for hver av de 67 leilighetene som omfattes av dommen.
- Årsmøtet godkjenner at sakskostnader for tingrett og lagmannsrett, estimert til kr 7 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 1,55026% av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.
- Årsmøtet godkjenner at sameiet tar opp et fast lån på kr 7 500 000 til midlertidig finansiering av sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Renter belastes eierne av 67 berørte leiligheter etter samme mønster som fordelingen av kostnadsansvaret, jfr vedtak i sak 5.
- Årsmøtet i 2024 vedtok å endre vedtektene ved innføring av en ny bestemmelse om kameraovervåking av fellesarealer.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene (felleskostnader brøk) med 4% fra 01.01.26.
- Ved behandlingen av budsjett for 2025 vedtok styret å øke felleskostnader brøk med 10% fra 01.01.2025.

Tvistesak:
Boligene på Røakollen (Aslakveien 24, 26 og 28) ble bygget og ferdigstilt av AF Gruppen, på oppdrag fra byggherre/selger Aslakveien 20 AS ("A20"). A20 er et heleid datterselskap av OBOS.

I Seljen Boligsameiet har det vært en stor reklamasjonssak. Se dom fra Oslo tingrett (vedlagt eller se Oslo tingrett - Dom: TOSL-2024-38513 - https://lovdata.no/dokument/TRSIV/avgjorelse/tosl-2024-38513.

Sakens hovedspørsmål knytter seg til vekst av muggsopp i betongdekkene i bygget. Partene i saken er enige om at det har vært vekst av muggsopp på/i disse betongdekkene, og at dette antakeligvis skyldes at det var for høy grad av restfuktighet i betongen ved lukking av konstruksjonen rundt betongdekkene. Partene er videre

enige om at sakkyndige undersøkelser har vist at soppveksten i dag har stoppet opp, og at det på grunn av opptørking ikke er sannsynlig med ytterligere soppvekst i fremtiden. De var imidlertid uenige om det at det fortsatt befinner seg rester av muggsoppvekst på/i betongdekkene utgjør en mangel som det i dag kan kreves utbedring av eller prisavslag. Tingretten var enig i Mycoteams konklusjon om at inneklimaet i boligene er normalt og at det derfor ikke er sannsynlig at utbedringstiltak i form av sanering eller fuging i de øvrige leilighetene vil gi et bedre inneklima (dommens side 24). Tingretten frifant derfor A20 fra Seljens krav om utbedring (sanering), men dømte A20 til å betale et prisavslag.

A20 anket dommen om prisavslag til lagmannsretten. Seljen anket også dommen og krevde å bli tilkjent kostnadene ved å sanere 67 av leilighetene i sameiet.

Partene har kommet til enighet i en forliksløsning i Juni 2025 og saken er avsluttet.

Mycoteam startet arbeidet med kartlegging i 2022 og gjennomførte flere støv- og lufttester i Seljen. Konklusjonen fra dette arbeidet sier at betongen er såpass tørr at muggsopp ikke lenger kan leve. Videre er det sannsynliggjort at gjenværende sporer fra tidligere vekst i liten eller ingen grad kan påvirke inneklimaet i leiligheten. Testene viser verdier som ikke avviker fra det som antas å være vanlig inneklima for norske boliger.

Denne leiligheten gjennomførte inneklimatest av støv og prøvetagning av betong i 2023.

Humid AS: November 2023 - Prøver av betong i etasjeskillet bekrefter funn av uønsket tilvekst.

Mycoteam: Februar 2024 - Prøver av støv viser lave verdier ihht. til testbeskrivelsen.

Leiligheten har gjennomført Mycoteam sin anbefaling om tetting av gulv i 2024 som en helgardering ettersom gulvet var fjernet for prøvetagning. Utført av Total Skadeservice AS.

Leiligheten har vært/ er utleid fra November 2024.

Sikringsordning fellesgjeld
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (78 860,-)

Årsresultat for 2024: -4 618 054,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Ved behandlingen av budsjett for 2025 vedtok styret å øke felleskostnader brøk med 10% fra 01.01.2025.
Styret har vedtatt å øke felleskostnadene (felleskostnader brøk) med 4% fra 01.01.26.
Årsmøtet godkjenner at sakskostnader for tingrett og lagmannsrett, estimert til kr 7 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter.
Årsmøtet godkjenner at sameiet tar opp et fast lån på kr 7 500 000 til midlertidig finansiering av sakskostnader for tingrett og lagmannsrett.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Problemer med ubehagelig høy temperatur består fortsatt i mange leiligheter etter at utbygger delvis imøtekom reklamasjon på termisk inneklima.
Det knytter seg usikkerhet til nye langtidsmålinger av radon, som kan medføre fremtidige kostnader.
Reklamasjon på vannlekkasje i garasjeanlegget som følge av mulig feil med utvendig tetting mot jordmassene.
Reklamasjon på mangler ved skiferstav-forblending av utvendig fasademur.
Reklamasjon på vannlekkasje fra en balkong i øverste etasje.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Eier av gasspeis forplikter seg til å gjøre leiligheten tilgjengelig ifbm. årlig serviceintervall.

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

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 621, seksjonsnummer 32 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/11/621/32:
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:621
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:621
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:621
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:621
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:621

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/jernbanegrunn
Rettighetshaver: OSLO KOMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
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:621
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:621
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:621
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:621
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:621
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

09.03.2020 - Dokumentnr: 2202959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/6167

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utsdett ferdigattest på eiendommen, datert 28.10.2021.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
28.10.2021.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Aslakveien 20 - 28 (plan-ID S-4904). Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.. 22.06.2016

Følger Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i nærheten av planområdet for S-5058, som er en detaljregulering for ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg, vedtatt 13.11.2019. Planen legger til rette for etablering av et nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler.

Det pågår arbeid med siste byggetrinn (bygg D og E) innenfor planområdet, med saksnummer 201817038. Dette kan medføre transport med tungtrafikk og ferdigstillelse av kjørebane.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1, Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg, under reguleringsplan S-5058. Det tillates ikke å bore brønner for vann, energi eller gjennomføre andre tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen uten forhåndsgodkjenning fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

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

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt
Ikke aktuelt.

Driveplikt
Ikke aktuelt.

Konsesjon
Ikke aktuelt.

Odelsrett
Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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
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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Provisjonen er avtalt til 0,7% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-
Visninger: kr. 3 750,- pr. stk.
Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-
Markedspakke: kr. 19 990,-
Garantipremie/innestående: kr. 3 000,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 2 490,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 800,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-.Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

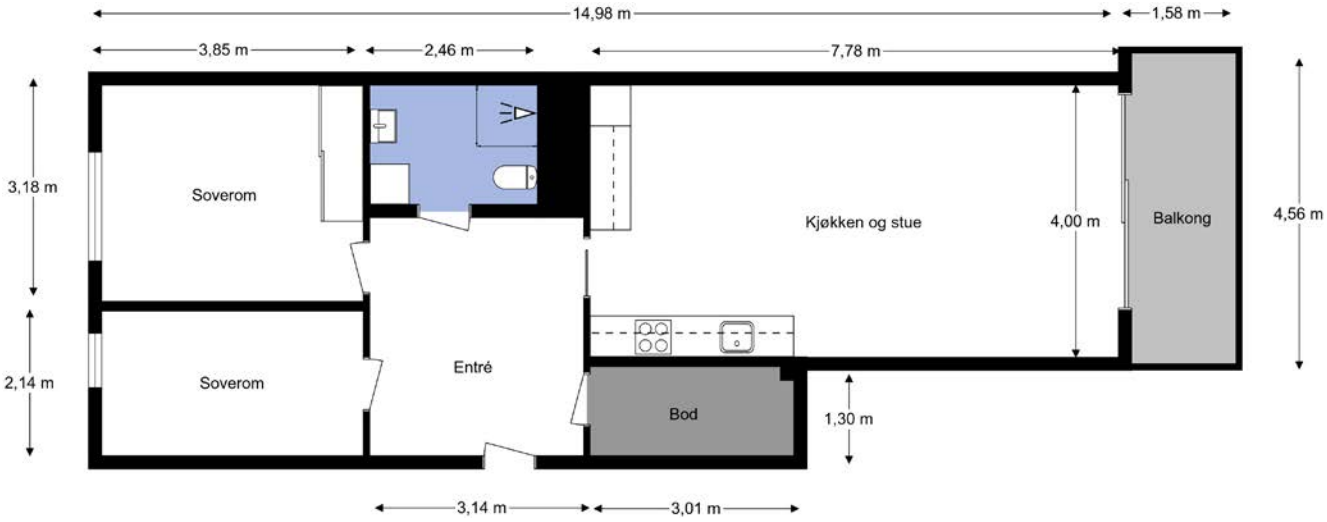
Ansvarlig megler bistås av
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

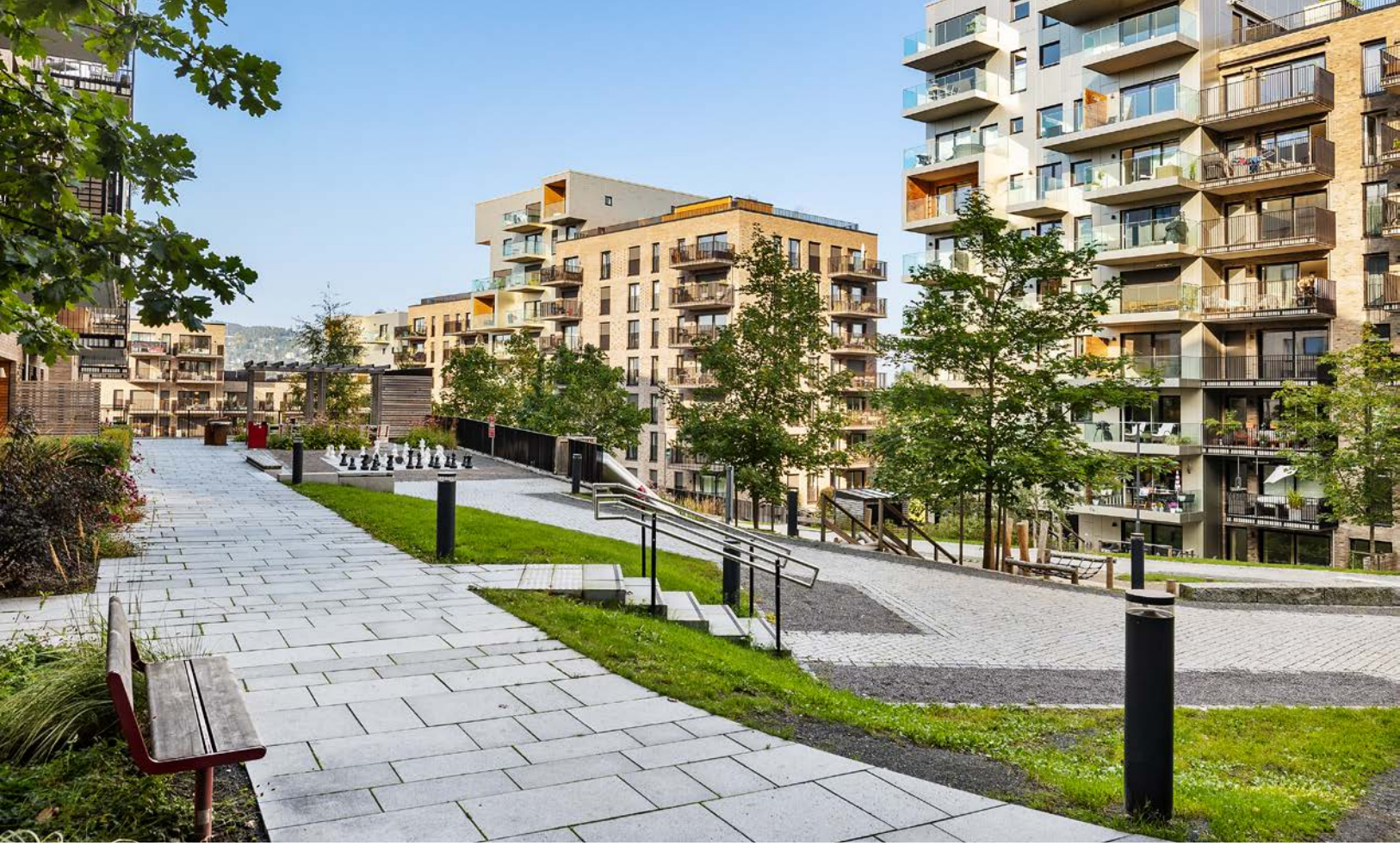
Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato
27.01.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

OKUSAI



Vedlegg

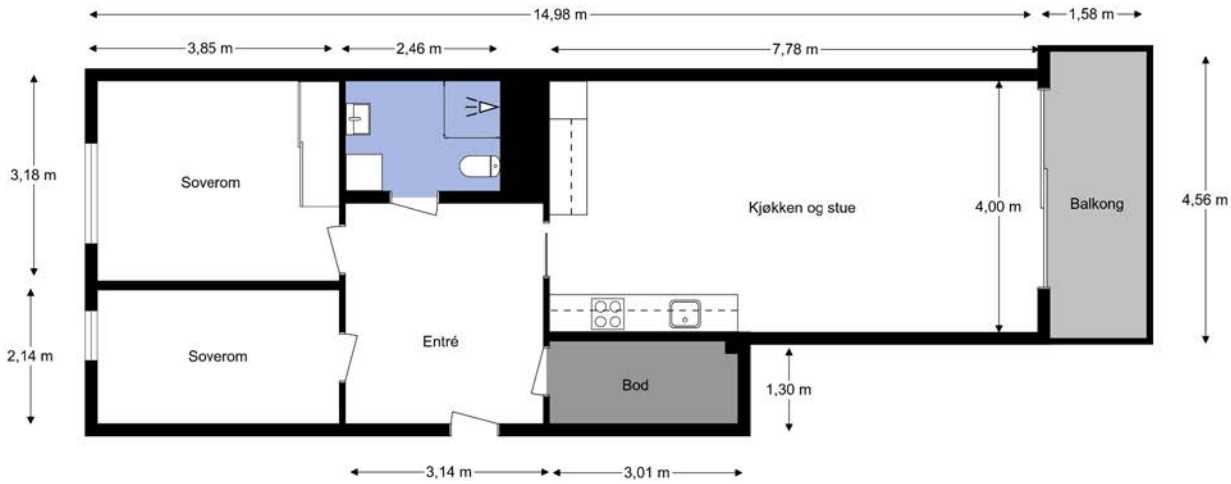
Tilstandsrapport

Aslakveien 24 A, 0753 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 621, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11838-26009 **Referansenummer:** SE5358

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn-Erik Larsen

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.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

glenn@takstpartner.no
905 31 615

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

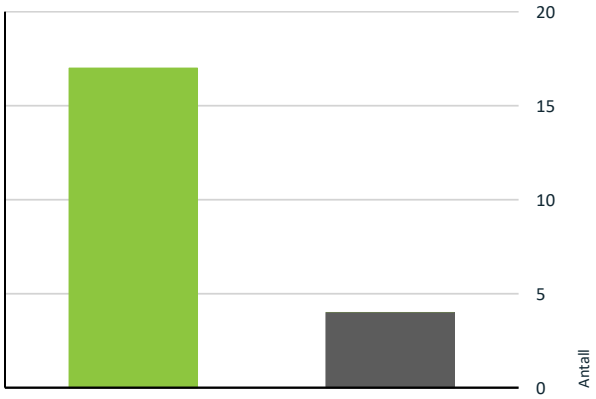
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for,
leilighet beliggende i Aslakveien 24 A.
Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling.
Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med leietager og Takstmann tilstede.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.
Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	**Utvendig > Bygning generelt**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Leilighet	Leiligheten ble oppført av utbygger i 2020, det foreligger ferdigattest for bygget/ leiligheten. Ferdigattest er datert 28.10.2021 og inneholder, dokumentasjon for oppføring av konstruksjoner.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i heve/skyv modell med 3-lags glass fra 2019.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon

av dører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.9m².
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår i glass.
Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
1-stavs parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 8mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmer,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke

funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2020, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 28.10.2021.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 45 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Tilstandsrapport

Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykampull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert i entre.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

Samleskap med rørkurser og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen
med tilluft kanaler i oppholdsrom,
samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.
Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning
mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert
da det krever eget utstyr for måling og
hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon
ved bruk av et ark/papir eller røykampull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme,
og varmekabler på bad.
Samleskap for røropplegg er plassert i entre.

Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet,
og en bygningskyndig har verken kompetanse
eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede
og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen,
og søk videre veiledning eller få en
fullstendig kontroll utført av en
registrert elektro virksomhet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer
er plassert i innvendig bod.

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El-anlegget er fra byggeår,
   det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

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 Opplysninger er gitt av eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El-anlegget i leiligheten er fra byggeår,
det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt i sikringsskap

Samsvarserklæring for anlegget

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som
tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS),
for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for
selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for
røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon
som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter.
Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

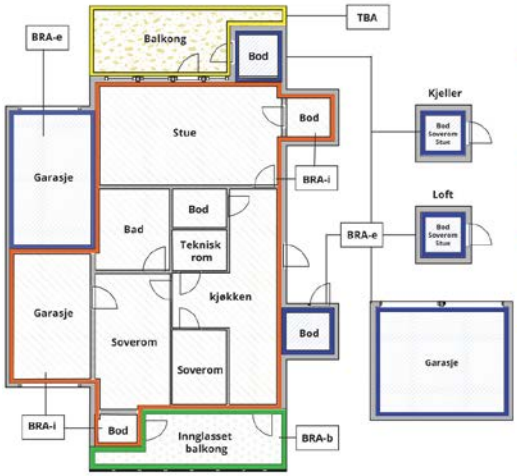
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet	74			74	9
Kjeller		6		6	
SUM	**74**	**6**			**9**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,5m².
Bod er merket med nr.C2K3.3007.
Bod arealer utgjør til sammen 6m² BRA-E.
Balkongen er målt til 9m² og er avrundet til 9m² i TBA.
Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr. K2,

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Leietager	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	621		32	1251 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Aslakveien 24 A

Hjemmelshaver
Kyrkjebø Ola Tomter, Jacobsen Silje

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Seljen Boligsameie	74 / 6167	Obos Eiendomsforvaltning AS	924907894

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasjeplass i felles garasje.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	23.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kundeskjema	23.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	23.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæring	23.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest bygning	23.01.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

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 de 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 funksjonsprøving 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

bankID SIGNERT 20.01.2026
Kyrkjebø, Ola Tomter

bankID SIGNERT 20.01.2026
Jacobsen, Silje

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

Silje Jacobsen

Ola Tomter Kyrkjebø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Aslakveien 24A
0753 Oslo

0301-11/621/0/32

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?

- **Ja**

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?

- **Ja**

Reklamasjon, vindu stort soverom. Reklamasjon Skyvedør innstallasjon

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: total skade service

   Beskrivelse av arbeidet: rette opp terrassedør dør slik at det ble korrekt innstallasjon

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**

Forlikt tvist mellom sameiet og obos - muggsopp funnet grunnet for tidlig tetting av byggmassestøp under oppføring. Inneklimarapport vedlagt fra Mycoteam - Friskmeldt.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: total skade service

   Beskrivelse av arbeidet: sikaflex fuging i henhold til mycoteams anbefaling.

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?

- **Ja**

reklamasjoner etter oppføring - løst av utbygger

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008260007 . Vår ref.: 0720-1-3007 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seljen Boligsameie
Organisasjonsnr:	924907894
Seksjonseier:	Jacobsen, Silje
Medeier:	Kyrkjebø, Ola Tomter
Leilighetsnummer:	3007
Adresse:	Aslakveien 24 A, 0753 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	11
Bnr.	621

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7353371.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene (felleskostnader brøk) med 4 % fra 01.01.26. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. 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, under punktet <<Info og service>>.For spørsmål om beboer App og avregning 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 seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Parkeringsplassene kan leies ut internt til beboere i Seljen boligsameie og Storklokken borettslag. Noen av p-plassene er omsettelige. Bruksrett til omsettelige p-plasser kam omsettes fritt til seksjonseiere i Seljen boligsameie eller andelseiere i Storklokken borettslag. Eierskifte må meldes til forretningsfører (OBOS) og styret i Seljen boligsameie: seljen@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige p-plasser. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod følger leiligheten: Ja Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/seljen Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret, seljen@styrerommet.no. Leiligheter med gasspeis må avlese målerstand ved overtakelse og sende eierskiftemelding til styret i Røakollen garasjesameie på roakollen-garasjesameie@styrerommet.no og til OBOS på forvaltningsavdelingen@obos.no. Følgende leiligheter har gasspeis: 7002, 8002, 8003, 9002, 9003 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 966,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppv. og vann	541,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader brøk	4 225,52	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	166,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 706,-
Annen formue:	11 142,-
Gjeld:	70 662,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon: 22 86 83 82.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Fred Winther Holt, e-post: seljen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Seljen boligsameie, org. nr. 924 907 894

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 29.09.21, ordinært årsmøte 04.06.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Seljen boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.03.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 11, 621 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder og parkeringsplasser i anleggseiendom.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Meldinger

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Styret i Storklokken borettslag og Seljen boligsameie har ansvaret for å opprettholde en felles serviceavtale for gassanlegget de to boligselskapene eier. Følgende leiligheter i Seljen boligsameie er koblet til gassanlegget; xxx. 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.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering

(1) Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom, organisert som et tingsrettslig sameie, som sameiet eier sammen med Storklokken borettslag. Anleggseiendommen har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring i punkt 11-3`s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(3) Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser og boder 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.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og er derfor noe bredere enn de andre.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Seljen boligsameie som disponerer parkeringsplass og alle andelseiere i Storklokken borettslag som disponerer parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige.

4-5 Bod
Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for seksjonene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-6 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fremkommer ved at 50 % av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50 % etter leilighetens innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt tappevann, skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et akontobeløp og dette avregnes. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, som for eksempel garasjeport, forsikring, renhold av garasjeanlegget o.l, fordeles med en lik andel per garasjeplass. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler særskilt for dette.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakerens identitet.

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i punkt 9-2 (2) gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 Kameraovervåking

12-1 Formål

Sameiet kan benytte kameraovervåkning av fellesarealer. Formålet med kameraovervåkning er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk el.) samt å dokumentere eventuelle hendelser overfor politiet.

12-2 Gjennomføring

Overvåkning skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover for kameraovervåkning og retningslinjer fra Datatilsynet. Opptak kan bare anvendes som dokumentasjon i forbindelse med straffbare forhold, og overleveres direkte til politiet på bakgrunn av anmeldelser fra privatpersoner eller sameiet.

VEDLEGG 1 SELJEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr:24.03.2025

Leil.nr	Seksjons nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
0001	11	143			
0002	10	-			
0101	4	197			
0102	3	-			
0103	2	-			
0104	1	131			
0003	8	133			
0004	9	-			
0005	7	121			
0006	6	22			
0007	5	144			
1001	20	-			
1002	19	141			
1003	18	139			
1004	17	-			
1005	16	-			
1006	15	184			
1007	14	193			
1008	13	-			
1009	12	145			
2001	29	18			
2002	28	29			
2003	27	181			
2004	26	-			
2005	25	-			
2006	24	119			
2007	23	195			
2008	22	-			
2009	21	111			
3001	38	196			
3002	37	2			
3003	36	199			
3004	35	-			
3005	34	-			
3006	33	201			
3007	32	108			
3008	31	-			
3009	30	105			
4001	47	4			
4002	46	5			
4003	45	169			
4004	44	-			

4005	43	106	106 omsettelig plass, kjøpt separat		
4006	42	186			
4007	41	167			
4008	40	-			
4009	39	129/107	107 omsettelig plass, kjøpt separat		
5001	56	26			
5002	55	27			
5003	54	198			
5004	53	-			
5005	52	-			
5006	51	3			
5007	50	16			
5008	49	-			
5009	48	17			
6001	65	20			
6002	64	21			
6003	63	19/28	28 omsettelig plass, kjøpt separat		
6004	62	-			
6005	61	-			
6006	60	1			
6007	59	185			
6008	58	-			
6009	57	189			
7001	74	188			
7002	73	178/179	179 omsettelig plass, kjøpt separat		
7003	72	194			
7004	71	-			
7005	70	-			
7006	69	176/177	177 omsettelig plass, kjøpt separat		
7007	68	7			
7008	67	-			
7009	66	200			
8001	78	187			
8002	77	114/132	132 omsettelig		

			plass, kjøpt separat		
8003	76	182/HC 183	HC 183 omsettelig plass, kjøpt separat		
8004	75	140/ 135	135 Omsettelig plass, kjøpt separat		
9001	82	23			
9002	81	10			
9003	80	11			
9004	79	12			
10001	84	191			
10002	83	137			

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

VEDTEKTER

for

RØAKOLLEN GARASJESAMEIE

Gnr 11 bnr 619 i Oslo kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 10.05.2020

§ 1
Navn

Sameiets navn er Røakollen garasjesameie, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg på Røakollen i Oslo. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 11 bnr 619.

Eiendomsgrensene for anleggseiendommen fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter**.** Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

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.**

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

§ 4
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommen som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke. Den enkelte sameiers fordeling av p-plasser og boder blant andelseierne i eget boligselskap, er Sameiet uvedkommende.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, men all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer:
Gnr 11 bnr 620 og 621.

Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 1. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Dersom en av sameierne disponerer færre p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser) enn det andelseierne/seksjonseierne i boligselskapene midlertidig har behov for, skal sameierne i fellesskap forsøke å finne en løsning for å dekke behovet

for HC-plasser, for eksempel ved hjelp av midlertidig bytte av HC-plasser mot ordinære p-plasser. Dersom de aktuelle HC-plassene har ladestasjoner for el-bil, er det en forutsetning for å kunne bytte til en slik plass at plassen det byttes med skal ha ladestasjon for elbil, slik at byttet blir mest mulig likeverdig.

Bruksrett til parkeringsplassene kan bare omsettes innenfor henholdsvis Seljen boligsameie og Storklokken borettslag i henhold til deres gjeldende vedtekter, og slik at opprinnelig antall parkeringsplasser i de to selskapene opprettholdes. Parkeringsplasser kan leies ut blant beboere på Røakollen.

Aslakveien 20 AS beholder bruksretten til parkeringsplasser som ikke er solgt til andelseiere/seksjonseiere på tidspunktet for opprettelse av garasjesameiet, og kan selge bruksrettene til disse plassene senere.

§ 8
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10
Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Vervet som møteleder skal gå på omgang slik at hver Sameier kan kreve å være møteleder hvert fjerde år.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring i vedtektene. Endring av § 7 krever i tillegg samtykke fra Aslakveien 20 AS, frem til siste bruksrett til parkeringsplass er solgt. Nærværende punkt og siste ledd i § 7 bortfaller når alle bruksretter er solgt.
b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

f) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
g) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
h) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser og/eller boder.
i) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
j) endring i denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer og slik at hver Sameier utpeker to styremedlemmer og inntil et varamedlem hver. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de utpekte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

§ 16
Betaling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den sameier eller etter forbruk.

Kostnader til sameiernes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Sameier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

V E D T E K T E R

for

Seljen boligsameie, org. nr. 924 907 894

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 29.09.21, ordinært årsmøte 04.06.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Seljen boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.03.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 11, 621 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder og parkeringsplasser i anleggseiendom.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Meldinger

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Styret i Storklokken borettslag og Seljen boligsameie har ansvaret for å opprettholde en felles serviceavtale for gassanlegget de to boligselskapene eier. Følgende leiligheter i Seljen boligsameie er koblet til gassanlegget; xxx. 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.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering

(1) Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom, organisert som et tingsrettslig sameie, som sameiet eier sammen med Storklokken borettslag. Anleggseiendommen har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring i punkt 11-3`s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(3) Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser og boder 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.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og er derfor noe bredere enn de andre.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Seljen boligsameie som disponerer parkeringsplass og alle andelseiere i Storklokken borettslag som disponerer parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige.

4-5 Bod
Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for seksjonene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-6 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fremkommer ved at 50 % av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50 % etter leilighetens innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt tappevann, skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et akontobeløp og dette avregnes. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, som for eksempel garasjeport, forsikring, renhold av garasjeanlegget o.l, fordeles med en lik andel per garasjeplass. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler særskilt for dette.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakerens identitet.

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i punkt 9-2 (2) gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 Kameraovervåking

12-1 Formål

Sameiet kan benytte kameraovervåkning av fellesarealer. Formålet med kameraovervåkning er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk el.) samt å dokumentere eventuelle hendelser overfor politiet.

12-2 Gjennomføring

Overvåkning skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover for kameraovervåkning og retningslinjer fra Datatilsynet. Opptak kan bare anvendes som dokumentasjon i forbindelse med straffbare forhold, og overleveres direkte til politiet på bakgrunn av anmeldelser fra privatpersoner eller sameiet.

VEDLEGG 1 SELJEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr:24.03.2025

Leil.nr	Seksjons nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
0001	11	143			
0002	10	-			
0101	4	197			
0102	3	-			
0103	2	-			
0104	1	131			
0003	8	133			
0004	9	-			
0005	7	121			
0006	6	22			
0007	5	144			
1001	20	-			
1002	19	141			
1003	18	139			
1004	17	-			
1005	16	-			
1006	15	184			
1007	14	193			
1008	13	-			
1009	12	145			
2001	29	18			
2002	28	29			
2003	27	181			
2004	26	-			
2005	25	-			
2006	24	119			
2007	23	195			
2008	22	-			
2009	21	111			
3001	38	196			
3002	37	2			
3003	36	199			
3004	35	-			
3005	34	-			
3006	33	201			
3007	32	108			
3008	31	-			
3009	30	105			
4001	47	4			
4002	46	5			
4003	45	169			
4004	44	-			

4005	43	106	106 omsettelig plass, kjøpt separat		
4006	42	186			
4007	41	167			
4008	40	-			
4009	39	129/107	107 omsettelig plass, kjøpt separat		
5001	56	26			
5002	55	27			
5003	54	198			
5004	53	-			
5005	52	-			
5006	51	3			
5007	50	16			
5008	49	-			
5009	48	17			
6001	65	20			
6002	64	21			
6003	63	19/28	28 omsettelig plass, kjøpt separat		
6004	62	-			
6005	61	-			
6006	60	1			
6007	59	185			
6008	58	-			
6009	57	189			
7001	74	188			
7002	73	178/179	179 omsettelig plass, kjøpt separat		
7003	72	194			
7004	71	-			
7005	70	-			
7006	69	176/177	177 omsettelig plass, kjøpt separat		
7007	68	7			
7008	67	-			
7009	66	200			
8001	78	187			
8002	77	114/132	132 omsettelig		

			plass, kjøpt separat		
8003	76	182/HC 183	HC 183 omsettelig plass, kjøpt separat		
8004	75	140/ 135	135 Omsettelig plass, kjøpt separat		
9001	82	23			
9002	81	10			
9003	80	11			
9004	79	12			
10001	84	191			
10002	83	137			

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

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:

4. juni 2025 kl. 18:00, Samfunnshus Vest.

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.

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 ordinært styrehonorar
7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

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

Fred Winther Holt er valgt.

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

Velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås 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 at årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. 0720 Seljen Boligsameie.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, uendret fra 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 7

Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstraordinært styrehonorar foreslås satt til kr 160 000. Dette er ment som en kompensasjon for merarbeid ved oppfølging av flere krevende reklamasjonssaker.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 160 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Det sittende styret har i dag slik sammensetning:

- Styreleder Fred Winther Holt – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Karen Grønseth Hübert – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Rebekka Dahl – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Agnete Rogstad – valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem Espen Flatin Grønskei – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Frank Myrvoll – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Margrethe Anker Kulmus – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Sylvi Susanne Fosso – valgt for 1 år i 2024

Sameiet er pliktig å ha en styreleder. Da det ikke har lykkes styret å finne en ny kandidat til styrelederervervet, har Fred Winther Holt sagt seg villig til å stille til gjenvalg for inntil 1 år.

Styremedlem Rebekka Dahl stiller til gjenvalg. Agnete Rogsted er ikke på valg og fortsetter som styremedlem. Hun er også styreleder i Røakollen utomhussameie. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til styremedlem:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Lene Kristiansen, Aslakveien 24 C, f. 1973, er bachelor BI i finans og har også styrekurs fra BI. Nåværende stilling: Konserndirektør Risikostyring og Compliance i Eika Gruppen. Hun har jobbet flere år med Compliance i både

Eika Gruppen og Eika Kapitalforvaltning. Før dette har hun hatt ulike stillinger innenfor kapitalforvaltning- og verdipapirforetak. Hun har også betydelig erfaring fra ledelse og styrearbeid i andre private selskaper.

Frank Myrvoll, Aslakveien 24 C, f. 1942, er utdannet som sivilingeniør (bygg, geoteknikk, geologi). Han er pensjonert avdelingsleder og direktør. Han har vært varamedlem i Seljen i tre perioder, fra 2022.

Varamedlem Sylvi Susanne Fosso stiller til gjenvalg. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til varamedlem:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Torill Eskeland, Aslakveien 24 C, f. 1947, er utdannet som lærer med master i pedagogikk. Hun har jobbet som lærer, rektor, skolesjef og utdanningsdirektør i Telemark. På slutten av karrieren hadde hun lederstillinger i Kunnskapsdepartementet og Utdanningsdirektoratet. Hun har styreerfaring fra frivillige organisasjoner og Læringsverkstedet barnehager (stor privat barnehagekjede), også som styreleder.

Lisbeth Eikenes Verling, Aslakveien 24 B, f. 1959, er utdannet som sykepleier og helsesøster. Hun har jobbet i videregående skole i 30 år med utdannelse av helsefagarbeidere.

Innstilling
Roller og kandidater

Valg av **Styreleder. Følgende stiller til valg:**

- Fred Winther Holt

Valg av **3 styremedlemmer** for 2 år Følgende stiller til valg:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Valg av 3 **varamedlemmer** for 1 år Følgende stiller til valg:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Roller og kandidater

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

- Fred Winther Holt

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Frank Myrvoll

- Lene Kristiansen
- Rebekka Dahl

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth Eikenes Verling
- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland

Styrets arbeid

Styret har siden ordinært årsmøte 04.06.2024 holdt 15 møter. Det har hovedsakelig vært fysiske møter. Det føres protokoll fra møtene.

Styrets oppgaver er knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen og ellers forvaltning av sameiets anliggender.

Garasjeanlegget eies i fellesskap av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag gjennom Røakollen garasjesameie, som har eget styre sammensatt av medlemmer fra styrene i Seljen og Storklokken. Garasjestyret forvalter, i tillegg til selve garasjeanlegget, felles tekniske installasjoner som brannvarsling, sprinkleranlegg og energisentral.

Røakollen utomhussameie eier og drifter utomhusområdene på Røakollen. Utomhussameiets styre er sammensatt av representanter fra de tre boligselskapene Lerkespore borettslag, Storklokken borettslag og Seljen boligsameie.

Styret benytter nyhetsmeldinger på Vibbo for informasjon til eiere og beboere, primært om forhold i Aslakveien 24, men også om felles anliggender knyttet til garasjestyret og styret i utomhussameiet.

Styret anvender BevarHMS, på lisens fra Usbl, ved ivaretakelse av sine plikter etter Internkontrollforskriften. I begynnelsen av hvert år foretas en årlig risikovurdering. Ved slutten av hvert år foretar en ekstern HMS-rådgiver en årlig gjennomgang av HMS-arbeidet. Siste rapport er fra 30.12.2024.

Årlig brannøvelse ble gjennomført 5. september 2024. Årskontroll for brannvarsling, som utføres av Assemblin Elektro, ble gjennomført 05.-06.05.2025.

Årsmøtet i 2024 vedtok å endre vedtektene ved innføring av en ny bestemmelse om kameraovervåking av fellesarealer. Formålet med kameraovervåking er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk e.l.). Kameraovervåking ble anskaffet og var operativt fra september 2024. Det er senere ikke registrert noen hendelser.

Styret har gitt tillatelse til oppsett av levegg på en privat terrasse på bakkeplan.

Ved behandlingen av budsjett for 2025 vedtok styret å øke felleskostnader brøk med 10 % fra 01.01.2025.

Styret har fremforhandlet ny avtale med Telia om bredbånd og TV. Avtalen innebærer lavere årlige kostnader og bedre ytelser enn tidligere.

Styret har tatt initiativ til og, gjennom samarbeid med styret i Storklokken borettslag, fått gjennomført tiltak for reduksjon av kommunale vann- og avløpsgebyrer. Med virkning fra 01.04.2025 vil vann-/avløpsgebyrer bli beregnet etter målet vannforbruk i stedet for å bli stipulert etter areal.

Utomhussameiet arrangerte felles vårdugnad 27.04.2025. Garasjestyret har bestilt vask av garasjen til 19.05.2025.

Ankeforhandling i tvistesaken mellom Seljen boligsameie og Aslakveien 20 AS (byggfuktsaken) er berammet til tirsdag 7. oktober 2025. Det er i utgangspunktet satt av 10 dager til saken. Partene er blitt enige om å forsøke å løse rettstvisten ved rettsmekling som er berammet til 25. og 26. juni 2025.

Styrets reklamasjon på termisk inneklima ble delvis imøtekommet av Aslakveien 20 AS i oktober 2022. Utbygger besluttet da å montere utvendig solskjerming på vinduer i alle sør- og vestvendte fasader i alle leiligheter på plan 8, 9 og 10. Store deler av sterkt solutsatt fasade ble holdt utenfor. Problemer med ubehagelig høy temperatur består derfor fortsatt i mange leiligheter.

Styret har sist vinter fått gjennomført nye langtidsmålinger av radon i de nederste etasjene. Rapporten viste tilfredsstillende resultater for leilighetene, men det knytter seg usikkerhet til målingene. Dette på grunn av temperaturforhold (mild vinter) og manglende forklaring på endrede resultater fra tidligere målinger.

Høsten 2024 ble det fra styrets side oppdaget og reklamert på vannlekkasje i garasjeanlegget, som er en felles anleggseiendom eiet av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag. Det må nødvendigvis være noe feil med utvendig tetting mot jordmassene som omgir betongkonstruksjonen. Vann rant ned på en vegg i garasjen, videre nedover kjørerampen og endte i en vanndam på asfaltdekket på plan K2.

Styret har i april 2025 fremsatt to nye reklamasjoner som gjelder fellesarealer. Den ene gjelder mangler ved skiferstav-forblending av utvendig fasademur. Den andre gjelder vannlekkasje fra en balkong i øverste etasje i oppgang C, hvor det i skjøt mellom to prefabrikerte elementer ble konstatert lekkasje ned til balkong i leiligheten under.

Styret har fortsatt sitt arbeid med å utvikle et godt bomiljø i sameiet. Arbeidet har til nå pågått i fem år. Mye er oppnådd, men situasjonen bærer dessverre preg av at mange byggefeil har påført beboere fysiske og mentale påkjenninger som de skulle vært foruten. Mange av de leiligheter som Aslakveien 20 AS kjøpte tilbake fra beboere som flyttet ut til erstatningsboliger i 2022/2023, står fortsatt tomme. Dette hemmer en etterlengtet normalisering av boforholdene i sameiet.

Til årsmøtet i Seljen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seljen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SELJEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 924 907 894, KUNDENR. 720

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 864 888	3 285 261	3 883 000	4 276 000
Andre inntekter	3	35 396	55 092	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 900 284**	**3 340 353**	**3 883 000**	**4 276 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-46 530	-18 000	-43 000
Styrehonorar	5	-290 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 500	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-200 000	0	-160 000
Forretningsførerhonorar		-151 010	-143 410	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-4 343 029	-452 967	-180 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-639 470	-350 886	-450 000	-468 000
Forsikringer		-192 945	-170 412	-188 000	-226 000
Kommunale avgifter	9	-879 862	-812 437	-950 000	-1 085 140
Andre anlegg		0	0	0	-185 000
Kostnader sameie	13	-1 073 152	-931 908	-985 000	-826 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 892	-340 413	-361 000	-375 000
Andre driftskostnader	10	-341 186	-375 612	-420 000	-437 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 317 937**	**-3 964 074**	**-3 846 000**	**-4 197 140**
DRIFTSRESULTAT		**-4 417 653**	**-623 721**	**37 000**	**78 860**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 844	13 565	0	0
Finanskostnader	12	-214 245	-7 172	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-200 401**	**6 393**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-4 618 054**	**-617 329**	**37 000**	**78 860**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-746 177	-617 329		
Udekket tap		-3 871 877	0		

SELJEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 924 907 894, KUNDENR. 720

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	17 976	16 268
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 976**	**16 268**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		147	5 736
Kundefordringer		26 974	0
Forskuddsbetalte kostnader		99 401	419 076
Andre kortsiktige fordringer		0	69 196
Energiavregning	14	185 428	0
Driftskonto OBOS-banken		156 765	123 679
Sparekonto OBOS-banken		644 648	234 007
SUM OMLØPSMIDLER		**1 113 363**	**851 694**
SUM EIENDELER		**1 131 339**	**867 962**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	746 177
Udekket tap	15	-3 871 877	0
SUM EGENKAPITAL		**-3 871 877**	**746 177**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 800 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 800 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 460	56 960
Leverandørgjeld		130 762	64 824
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 4 800 000)		0	0
Påløpte renter		1 889	0
Annen kortsiktig gjeld	17	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**203 216**	**121 784**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 131 339**	**867 962**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	963 417	1 346 768

Oslo, 29.04.2025
Styret i Seljen Boligsameie

Fred Winther Holt Rebekka Dahl Espen Flatin Grønskei

Agnete Rogstad Karen Grønseth HÜbert

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 700 488
Garasjeleie	182 400
Diverse	72 000
Sakskostnader garasjeplasser	-90 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 864 888**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	26 974
Energiregnskap	1 222
Nøkler	7 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 396**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 890**

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 140 000.
Styret har mottatt et ekstraordinært styrehonorar i 2024 på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 530 593
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 933
Andre konsulenthonorarer	-803 504
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 343 029**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-167 769
Drift/vedlikehold VVS	-7 050
Drift/vedlikehold elektro	-5 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 065
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 309
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-131 710
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-639 470**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-663 725
Renovasjonsavgift	-216 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-879 862**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 340
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 410
Driftsmateriell	-1 500
Vaktmestertjenester	-131 764
Renhold ved firmaer	-167 391
Andre fremmede tjenester	-15 384
Kontor- og datarekvisita	-1 169
Andre kontorkostnader	-432
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 544
Velferdskostnader	-2 203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-341 186**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	826
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 641
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	729
Andre renteinntekter	1 648
SUM FINANSINNTEKTER	**13 844**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-58 590
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-8 000
Renter på leverandørgjeld	-56
Renter og provisjon på kassekreditt	-135 145
Andre rentekostnader	-12 455
SUM FINANSKOSTNADER	**-214 245**

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 6210/16672 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 84/381 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".

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-788 584
SUM INNTEKTER	**-788 584**
KOSTNADER	
Overført Røakollen Garasjesameie	974 012
SUM KOSTNADER	**974 012**
SUM ENERGIAVREGNING	**185 428**

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: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024	-4 800 000	
Nedbetalt i år	0	
		-4 800 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 800 000**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

NOTE: 18
ANNEN INFORMASJON

Oslo Tingrett	48 380 000
Forsinkelsesrenter	5 006 537
SUM	**53 386 537**

Det avventes en erstatning til Seljen Boligsameie på 48 380 000 kr, pluss forsinkelsesrente beregnet fra 03.04.24 - 31.12.24 som følge av dommen i Oslo Tingrett.
Utbygger har anket saken som er berammet oktober 2025.
Dommen gjelder krav om prisavslag på grunn av soppvekst i betongdekkene i boligblokkene, og involverer Seljen Boligsameie mot Aslakveien 20 AS.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 720 **Selskapsnavn:** SELJEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SELJEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 924907894
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Samfunnshus Vest.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Fred Winther Holt er valgt.
>
> ✓ **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 protokollfører foreslås Line Hovland. Som protokollvitner foreslås Paya Diana Hemati og Agnete Rogstad.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås 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 at årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, uendret fra 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

Ekstraordinært styrehonorar foreslås satt til kr 160 000. Dette er ment som en kompensasjon for merarbeid ved oppfølging av flere krevende reklamasjonssaker.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 160 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Det sittende styret har i dag slik sammensetning:

- Styreleder Fred Winther Holt – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Karen Grønseth Hübert – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Rebekka Dahl – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Agnete Rogstad – valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem Espen Flatin Grønskei – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Frank Myrvoll – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Margrethe Anker Kulmus – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Sylvi Susanne Fosso – valgt for 1 år i 2024

Sameiet er pliktig å ha en styreleder. Da det ikke har lykkes styret å finne en ny kandidat til styrelederervervet, har Fred Winther Holt sagt seg villig til å stille til gjenvalg for inntil 1 år.

Styremedlem Rebekka Dahl stiller til gjenvalg. Agnete Rogsted er ikke på valg og fortsetter som styremedlem. Hun er også styreleder i Røakollen utomhussameie. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til styremedlem:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Lene Kristiansen, Aslakveien 24 C, f. 1973, er bachelor BI i finans og har også styrekurs fra BI. Nåværende stilling: Konserndirektør Risikostyring og Compliance i Eika Gruppen. Hun har jobbet flere år med Compliance i både Eika Gruppen og Eika Kapitalforvaltning. Før dette har hun hatt ulike stillinger innenfor kapitalforvaltning- og verdipapirforetak. Hun har også betydelig erfaring fra ledelse og styrearbeid i andre private selskaper.

Frank Myrvoll, Aslakveien 24 C, f. 1942, er utdannet som sivilingeniør (bygg, geoteknikk, geologi). Han er pensjonert avdelingsleder og direktør. Han har vært varamedlem i Seljen i tre perioder, fra 2022.

Varamedlem Sylvi Susanne Fosso stiller til gjenvalg. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til varamedlem:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Torill Eskeland, Aslakveien 24 C, f. 1947, er utdannet som lærer med master i pedagogikk. Hun har jobbet som lærer, rektor, skolesjef og utdanningsdirektør i Telemark. På slutten av karrieren hadde hun lederstillinger i Kunnskapsdepartementet og Utdanningsdirektoratet. Hun har styreerfaring fra frivillige organisasjoner og Læringsverkstedet barnehager (stor privat barnehagekjede), også som styreleder.

Lisbeth Eikenes Verling, Aslakveien 24 B, f. 1959, er utdannet som sykepleier og helsesøster. Hun har jobbet i videregående skole i 30 år med utdannelse av helsefagarbeidere.

Innstilling
Roller og kandidater

Valg av **Styreleder. Følgende stiller til valg:**

- Fred Winther Holt

Valg av **3 styremedlemmer** for 2 år Følgende stiller til valg:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Valg av 3 **varamedlemmer** for 1 år Følgende stiller til valg:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Fred Winther Holt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Fred Winther Holt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rebekka Dahl
Lene Kristiansen
Frank Myrvoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Rebekka Dahl
Lene Kristiansen
Frank Myrvoll

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torill Eskeland
Sylvi Susanne Fosso
Lisbeth Eikenes Verling

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Torill Eskeland
Sylvi Susanne Fosso
Lisbeth Eikenes Verling

OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt: 27.08.2024 i Oslo tingrett,

Saksnr.: 24-038513TVI-TOSL/01

Dommer: Tingrettsdommer Siri Mariane Bjørn

Saken gjelder: Krav om utbedring eller prisavslag

Seljen Boligsameie	Advokat Ole Edvard Tokvam, Advokat Mads Olav Freihow Langeland, Advokat Martine Viken
mot	
Aslakveien 20 AS	Advokat Egil Jarslett, Advokat Hogne Huus-Hansen

---

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder krav om utbedring, subsidiært prisavslag, på grunn av soppvekst i betongdekkene i boligblokk.

Sakens bakgrunn

Overordnet om partene og saken

Seljen Boligsameie (heretter omtalt som «Seljen») omfatter til sammen 84 leiligheter i Aslakveien 24 A, B og C i Oslo, fordelt på ti etasjer. Seljen er en del av et større utbyggingsprosjektet i regi av OBOS, via datterselskapet Aslakveien 20 AS (heretter omtalt som A20). Prosjektet er kalt «Røakollen», og har til sammen fem leilighetsblokker av lignende type, som alle er bygget av AF Gruppen på oppdrag fra OBOS. Bygget Seljen ligger i ble under utbyggingsprosessen kalt «Bygg C». To andre bygg i prosjektet – Bygg A og Bygg B, som begge tilhører Storklokken borettslag – er bygget på samme måte. Tilsvarende problemstillinger gjelder også disse byggene, og prosessen med undersøkelser og utbedringsalternativer har omfattet leiligheter i både Seljen og Storklokken.

Sakens hovedspørsmål knytter seg til vekst av muggsopp i betongdekkene i bygget. Partene er enige om at det har vært vekst av muggsopp på/i disse betongdekkene, og at dette antakeligvis skyldes at det var for høy grad av restfuktighet i betongen ved lukking av konstruksjonen rundt betongdekkene. Partene er videre enige om at sakkyndige undersøkelser har vist at soppveksten i dag har stoppet opp, og at det på grunn av opptørking ikke er sannsynlig med ytterligere soppvekst i fremtiden. De er imidlertid uenige om det at det fortsatt befinner seg rester av muggsoppvekst på/i betongdekkene utgjør en mangel som det i dag kan kreves utbedring av eller prisavslag for.

Det er også en viss uenighet om hvilke eierseksjoner sameiet kan fremme krav på vegne av, dersom det retten kommer til at det foreligger en mangel som gir krav på utbedring eller prisavslag.

Historikk

Leilighetene i Seljen ble lagt ut for salg i 2016. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for bygget 2. april 2020, og leilighetene ble i hovedsak overlevert i april og mai 2020. Leilighetene ble dels solgt under bygging og dels etter ferdigstillelse. En del av leilighetene er også omsatt i annenhåndsmarkedet, og noen av leilighetene er i forbindelse med denne saken tilbakekjøpt av OBOS/A20. Retten kommer nærmere tilbake til betydningen av dette.

I oktober 2019 oppsto det en sprinkellekkasje i en av leilighetene i Storklokken borettslag. Etter fjerning av gulvet og gjennomførte tørketiltak, ble Mycoteam AS engasjert for å vurdere behovet for ytterligere uttørking av konstruksjonen før gjenoppbygging av gulvet. I rapporter av 27. februar og 16. mars 2020 skrev Mycoteam at det var «omfattende muggsoppvekst» mellom betong og EPS (trinnlydsdemper) og at det i områdene med mest vekst var muggsoppvekst 6-7 mm ned i betongen i leiligheten. Det ble påpekt at skadebildet med muggsoppvekst i betong var uvanlig, og at muggsopp var påvist også i

områder av leiligheten der det ikke hadde vært lekkasje. Mycoteam reiste spørsmål om tilsvarende problematikk også kunne gjelde andre leiligheter, og om hvilke fuktverdier som var i betongen ved utlegging av trinnlydsdemper/EPS.

A20 tok opp Mycoteams spørsmål med AF Gruppen, som opplyste at det ikke forelå fuktmålinger, men at de ut ifra erfaringer om tørketid var sikre på at det var tilfredsstillende fuktnivå før innbygging. Det ble også opplyst at vannet etter lekkasjen kunne ha blitt spredt til andre deler av leiligheten i forbindelse med de umiddelbare skadebegrensende tiltakene, og at dette kunne forklare muggsoppveksten i andre deler av leiligheten. Spørsmålet om muggproblematikk i andre leiligheter ble deretter ikke fulgt opp ytterligere før det ble tatt opp på nytt av styret i Storløkken borettslag i august 2021, etter at styret var varslet om problematikken av en beboer.

Høsten 2021 ble Mycoteam engasjert av OBOS/A20 for å foreta videre undersøkelser. Mycoteam undersøkte først en visningsleilighet i prosjektet. Det ble tatt hull i gulvene i flere rom ned til betongoverflaten og tatt prøver av materialer, prøver med «Mycotape» og luftanalyser i leiligheten. I Mycoteams rapport av 10. november 2021, går det frem at det er målt høy fuktighet i betonggulvet på soverom, og «til dels rikelig vekst av muggsopp i gulvkonstruksjonen». Muggsoppene som ble påvist var særlig fuktstrålemugg og høyhalsmugg. Luftprøvene viste liten grad av påvirkning på inneklimaet før boring/hulltaking i gulvet, men meget høye verdier etter boring. Mycoteam anbefalte videre undersøkelser og bruk av DNA-analyser i et større antall leiligheter for å kartlegge omfanget av problemet og i hvilken grad soppveksten i gulvkonstruksjonen spres til boligrommene, før det ble gitt videre konkrete anbefalinger. Etter disse funnene fremmet A20 en formell reklamasjon overfor AF Gruppen på forholdene.

Styrene i Seljen og Storklokken ble varslet 12. november 2021 om at A20 ønsket å gjennomføre en utvidet kontroll av leiligheter i byggene. I informasjonsskriv fra A20 av 25. november 2021 ble beboerne informert om problematikken og om at det var ønskelig å gjennomføre prøver i et større utvalg leiligheter.

Det ble tatt støvprøver i flere rom i 77 av de totalt 207 leilighetene i Seljen og Storløkken. Prøvene ble DNA-analysert for identifisering og kvantifisering av 18 forskjellige typer muggsopp og bakterier, deriblant arter som er ansett som gode indikatorer på fuktskader og vekst av muggsopp i konstruksjoner. Det ble særlig fokusert på fukstrålemugg, som var opplyst å være ansett som en indikatorart på fuktskader, og som var den soppen som i størst grad var påvist på betongen i de tidligere undersøkte leilighetene. Rapport fra denne kontrollen forelå 21. januar 2022, og viste påvirkning av inneklimaet fra sporeekvivalenter av fuktstrålemugg i 63% av prøvene og i 82% av leilighetene, hvorav middels til høy negativ påvirkning i 30% av prøvene og 43% av de undersøkte leilighetene. Konklusjonen i rapporten lyder:

> I de kontrollerte leilighetene på Røatoppen er det funnet klare indikasjoner på unormal påvirkning av inneklimaet og 30% av prøvene har middels til høye avvik fra forventede resultater. Mistanken om at forhøyet fuktighet i betongdekkene gir muggsoppvekst og at

> dette påvirker inneklimaet er styrket. Det gjenstår å vurdere hvilke tiltak som bør/må iverksettes for å være sikre på at inneklimaet ikke blir negativt påvirket i boligene. Dette er en vurdering som må gjøres med grundigere kunnskap om byggeprosess og byggenes konstruksjon sammenholdt med hvor skader påvises.

I den videre oppfølgingen av saken ble det besluttet utvidet prøvetaking fra fire leiligheter, der det ble tatt prøver av inneluften, registrert luftbevegelser ved gulvlister og tatt prøver av luften bak gulvlistene, samt tatt nye støvprøver. Resultatene av disse prøvene viste fortsatt middels til høye verdier av sporeekvivalenter i inneluften i stue og på soverom, men høye til meget høye verdier i prøvene tatt fra luften bak gulvlistene.

3. mai 2022 holdt OBOS/A20 et informasjonsmøte for beboerne i Seljen og Storløkken. Det ble i møtet redegjort for Mycoteams funn og de planlagte videre undersøkelsene, som da var å gjøre fuktmålinger i betongdekket i utvalgte leiligheter, samt å grundig rengjøre og forsegle bak gulvlister i fire utvalgte leiligheter, og så gjøre nye tester av inneluften og støv to til tre måneder senere. I e-post av 10. mai 2022 motsatte styret i Seljen seg denne planen, og mente det måtte foretas sanering av leilighetene slik det var gjennomført i den leiligheten der det hadde vært sprinkellekkasje.

Det er opplyst at Mycoteam i prosessen hadde kontakt med Folkehelseinstituttet (FHI), og det ble våren 2022 avholdt et møte med deltakere fra FHI, OBOS/A20, AF Gruppen, Mycoteam og styret i Seljen. Det var også planlagt at representant fra FHI skulle stille på beboermøtet som ble holdt høsten 2022, men dette lot seg ikke gjennomføre pga sykdom, og det ble isteden tilrettelagt for at FHI var tilstede i visningsleiligheten samme høst, der beboere kunne stille direkte spørsmål. Ifølge partsforklaringen fra Ida Strøm i A20, var FHI tydelige på at de ikke ville rådgi utbygger, men at de så at problemstillingen gjaldt et stort antall beboere, og derfor anså det riktig at FHI stilte seg til disposisjon for dem.

I september 2022 hadde styret i Seljen et møte med FHI og ba om råd for hvilke tiltak som burde iverksettes. I brev fra FHI 14. oktober 2022, med overskriften «Vår vurdering», fremgår det blant annet:

> (…) Under følger vår vurdering av de funn som er i beskrevet i et utvalg (3) av analyserapporter FHI har sett samt hva vi mener bør være en fornuftig fremgangsmåte på tiltakssiden slik at eventuelle helsemessige konsekvenser kan unngås i størst mulig grad.
>
> (…)
>
> (…) FHI har ikke inngående kjennskap til den prøvemetodikk Mycoteam benytter for analyser av muggsopp DNA i støv eller luft. De endringer som er opplyst i artssammensetning og mengder kan vi derfor ikke uttale oss om. De nivåene som ble målt i noen av prøvene er angitt av Mycoteam som høye og kan indikere en belastning av inneklimaet med muggsopp. Det er imidlertid viktig å være klar over at målinger av antall levedyktige sporer eller analyser av mengde muggsopp DNA kan ikke benyttes til å kvantifisere helserisiko. Retningslinjer eller anbefalte normer for å bedømme hva som er en akseptabel, tolerabel eller normal mengde muggsopp i forhold til helserisiko er ikke etablert.

Hva må gjøres videre på Røakollen

Fuktproblemer/muggsopp er risikofaktorer for uønskede helseeffekter. Det er viktig at forholdene i alle berørte leiligheter kartlegges. Tiltak for reduksjon i eventuell muggsoppbelastning må iverksettes. Hvilke tiltak som er best egnet må vurderes av bygningskyndige. På tiltakssiden bør man avklare hvorvidt biologisk materiale (inkludert muggsopp) i ventilasjonsanlegg kan være en kilde til forurensning.

Som beskrevet i Folkehelseinstituttets anbefalte faglige normer for inneklima bør det lages en handlingsplan for utbedring som må gjøres kjent blant brukerne. Det er viktig at risikoforhold utbedres så snart det er praktisk mulig. Omfang og tidsplan for rehabilitering må baseres på en helhetlig vurdering og skjønn i hvert enkelt tilfelle. De leiligheter der beboerne melder om symptomer som synes å ha en sammenheng med risikoforhold i boligen/forenelig med muggsoppeksponering og/eller der det bor barn eller andre sårbare grupper bør prioriteres på tiltakssiden.

Det er viktig at klager følges opp. Hvis det sannsynliggjøres at en eller flere personer plages av luftveissymptomer (hoste, astma og infeksjoner) knyttet til opphold i leiligheten, bør disse få tilbud om annen bopel inntil forholdene er tilfredsstillende utbedret. Hvilke tiltak som er best egnet bør avgjøres individuelt. Det er imidlertid viktig at brukere av bygningen ikke eksponeres for forurensninger (støv, muggsopp) under rehabiliteringen.

Samarbeid og kommunikasjon mellom de berørte parter (byggeier, helsetjenesten og brukere) er en forutsetning for god håndtering av slike saker.

Det er viktig at det foretas nye vurderinger av forholdene ved senere tidspunkt for å avklare om de utbedringer man har gjort er tilstrekkelige.

I beboermøtet i mai 2022 hadde A20 opplyst at de kunne dekke kostnadene til en uavhengig rådgiver dersom beboerne ønsket dette, og høsten 2022 engasjerte Seljen selskapet Humid AS for å gjøre nærmere undersøkelser. Humid avga sin første rapport i saken 26. oktober 2022, etter undersøkelser ved åpning av gulv på fire prøvepunkter i to leiligheter. Det fremgår av rapporten at det ble avdekket varierende grad av muggsopp i alle de avdekkede overflatene, og at målt fuktighet nært overflaten på betongen var på nær 80% relativ fuktighet (RF) i ett av målepunktene. Humids vurdering var at det burde foretas en full sanering av de overflatene som hadde vekst av muggsopp. Humid anbefalte også rens av ventilasjonskanalene, da prøver viste at det var byggestøv i kanalene.

26. oktober 2022 holdt OBOS/A20 et nytt informasjonsmøte for beboerne i Seljen og Storløkken. Det ble opplyst at det p.t. da bodde fire familier i midlertidig erstatningsbolig ut ifra føre var-prinsippet, og at FHI hadde anbefalt at man måtte gjøre individuelle vurderinger, ettersom folks toleranser for inneklimabelastninger varierer. Beboere med bekymringer eller helseplager ble oppfordret om å melde ifra til OBOS/A20. A20 redegjorde videre for planene om å utbedre fire leiligheter ved sanering ned til betonggulvet (i det videre omtalt som «sanering»), og fire andre leiligheter ved fuging under parkett (i det videre omtalt som «fuging»), for å deretter gjøre nye inneklimamålinger. Flere beboere uttrykte frustrasjon over at prosessen tok for lang tid.

Beboere i til sammen rundt 25 leiligheter i Seljen har i perioden fra 23. september 2022 til 26. august 2023 bedt om og fått innvilget erstatningsbolig fra A20. Partene er enige om at samtlige søknader om erstatningsbolig i denne perioden ble innvilget uten diskusjoner. I tillegg er det opplyst å være gitt støtte til husleie fra A20 for flere andre beboere som har funnet erstatningsbolig selv, slik at det reelle antallet er at rundt 30 av Seljens 84 boenheter ble midlertidig fraflyttet. Av beboerne i Storløkken er det ifølge fremlagte oversikter ni husholdninger som har fått erstatningsbolig fra A20, og fire som har organisert erstatningsbolig på egen hånd.

Høsten 2022 ble testutbedring satt i gang i til sammen ni av leilighetene som var midlertidig fraflyttet. Det var opprinnelig planlagt sanering av fire leiligheter, men antallet ble utvidet til seks etter at det ble målt fuktverdier i betongen over 90% RF i to av leilighetene som først var planlagt fuget. Ut over de seks leilighetene som ble sanert, ble det gjennomført fuging i tre leiligheter.

I tillegg ble det høsten/vinteren 2022 tatt ut prøver/stykker av betongen fra Røakollen og foretatt tester for å finne kritisk fuktnivå for når det kunne vokse mugg i denne betongen. Resultatene er oppsummert i rapport fra Mycoteam av 31. januar 2023, hvor det konkluderes med at kritisk fuktverdi i forhold til påvekst av fuktstrålemugg på betongen og EPS benyttet på Røatoppen er 90% RF. Dette innebærer at det (i mangel av vannlekkasje eller annen tilførsel av ny fuktighet) ikke vil være grunnlag for ytterligere muggsoppvekst når fuktigheten i betongen er kommet under 90% RF.

I e-post av 28. september 2023 purret styret i Seljen på konklusjon i reklamasjonssaken og igangsettelse av utbedring av alle leiligheter.

29. august 2023 forelå Mycoteams rapport med tittelen «Oppsummering og vurdering av tiltak, 08.2023». Konklusjonene ble formidlet til beboerne i informasjonsmøte 24. oktober 2023. Mycoteam konkluderte på bakgrunn av prøvene som var tatt med at det nå var en så lav fuktighet i betongdekket at det ikke var mulig for muggsoppen å vokse videre, og at dette ble bekreftet av målinger fra inneluften, hvor det ikke var påvist MVOC (microbial volatile organic compounds, dvs flyktige organiske stoffer produsert av mikroorganismer). Det ble videre konkludert med at det var en klar nedgang i belastningen av fuktstrålemugg i støvprøvene som var tatt i 2023, sett i forhold til de tilsvarende prøvene i 2021 – også i leilighetene som verken var sanert eller fuget. Mycoteams hypotese om årsaken til dette, var (og er) at veksten av mugg har opphørt på grunn av opptørking av konstruksjonene, og at de eksisterende «lagrene» av muggsopp i konstruksjonen da var redusert betydelig i de områdene der fragmentene kunne spre seg til inneluften (hovedsakelig i overgangen vegg/gulv og i overgang mot dører og skyvedører).

Mycoteams anbefaling var at støvprøver ble benyttet for kontroll og vurdering av eventuell unormal belastning av inneklimaet ved prøvetaking to steder i stue/kjøkken og hvert soverom og måling av antall sporeekvivalenter per 10cm² areal. Ved påvisning av høyere verdier enn forventet, skulle utbedringstiltak iverksettes i form av fuging. Dersom kun én av prøvene i en leilighet viste høye verdier, skulle det tas nye prøver og vurderes andre

årsaker til utslaget før utbedring ble besluttet. Det ble skissert en tidslinje om ny prøvetaking i november 2023 og utbedring fra tidlig i 2024.

Mycoteams rapport av 29. august 2023 har vært forelagt for SINTEF. I rapport av 26. september 2023 fra SINTEF fremgår det under punkt 3 Oppsummering:

> Undersøkelsene som er beskrevet i samlerapporten fremstår som svært grundige, og metodene som relevante. Vi kjenner ikke nok til leilighetene og eventuelle problemer med luftkvalitet til å avgjøre om så omfattende undersøkelser av dette enkeltforholdet har vært nødvendig og hensiktsmessige, og om andre forhold er tilstrekkelig belyst.
>
> Vi er enig i at innkapsling framstår som den mest hensiktsmessige utbedringen av fuktskaden i etasjeskiller, slik den er beskrevet. Vi har ikke tilstrekkelig informasjon til å vurdere behovet for ytterligere forsegling, hvilke metoder som vil egne seg til forsegling, eller om det kan være aktuelt å supplere tetting med undertrykksventilering.
>
> Vi kjenner ikke til om den foreslåtte metoden for oppfølging er tilstrekkelig spesifikk til å kunne forsvares. Spesifikk betyr her at metoden ikke gir utslag på andre forhold enn muggpåvirkning fra etasjeskiller.

Høsten 2023 ga A20 tilbud til de beboerne som hadde signert kontrakt om erstatningsbolig før 1. juli 2023 om tilbakekjøp av leilighetene, mot en pris vurdert av megler som ser bort fra muggsopp-problematikken, på det vilkår at eierne frafalt alle reklamasjoner fremsatt mot A20. 11 av leilighetene ble kjøpt tilbake av A20 på disse vilkårene. I tillegg er ytterligere en leilighet tilbakekjøpt av A20 senere.

Etter sin første rapport fra oktober 2022, gjennomførte Humid senere ytterligere kontroller ved åpning av gulv og prøvetaking i de leilighetene der beboerne flyttet til erstatningsboliger. Humid har til sammen utført kontroll av 81 punkter i totalt 23 leiligheter. Resultatene er oppsummert både i enkeltrapporter og i en samlerapport av 8. desember 2023, med tittelen «Oppsummering og vurdering». Av samlerapporten fremgår det at prøvene ble undersøkt for muggsopp både ved mikroskopering og DNA-undersøkelser, og at det ble påvist vekst av muggsopp i alle prøvepunktene, med fuktstrålemugg som den hyppigst forekommende arten. Det fremgår også av rapporten at det flere steder ble funnet organisk byggestøv i form av sagflis på betongoverflatene. Analyser viste imidlertid ikke soppvekst på sagflisen. Humid konkluderer videre med at «Med det fuktnivået som er i betongdekket nå ser vi det som lite sannsynlig at muggsoppskadene skal utvikle seg videre, men allerede etablert muggsopp vil ikke forsvinne». Humid kommenterer også OBOS/A20 sin plan om videre inneklimaprøver og eventuell forsegling, og uttaler om dette at:

> På bakgrunn av paragrafene i Tek 10 og sammenhengen vi har påvist mellom muggsopp i konstruksjonen og muggsopp i inneluften, så ser vi det ikke som akseptabelt med noen annen løsning enn å foreta en sanering av overflaten på betongdekket. Det innebærer å fjerne både A-plan og trinnlyddemper for å komme til.

I slutten av 2023 kontaktet styret i Seljen det svenske forskningsinstituttet RISE (Research Institutes of Sweden AB, som er opplyst å være Sveriges motstykke til SINTEF) for å få en vurdering av Mycoteams rapporter og anbefalinger. RISE avga uttalelse 17. januar 2024, hvor de viste til at gjeldende anbefalinger fra RISE, svenske myndigheter og amerikanske myndigheter er at også tørr/død muggsoppvekst må behandles på grunn av risiko for negativ innvirkning på menneskers helse, og konkluderte med at det er nødvendig å sanere betongoverflatene og mekanisk fjerne muggsoppen, og at det medfører uakseptable helsefarer å etterlate mikrobiell vekst i gulvkonstruksjonen.

I slutten av februar 2024 forelå resultatene av støvprøvene som ble tatt i november 2023. OBOS/A20 sendte varsel til beboerne i erstatningsboliger om at de siste analysene viste et normalt inneklima, at ordningen med erstatningsboliger derfor ville opphøre, og at det var forventet en tilbakeflytting i løpet av mars måned, etter utbedring av åpningene i parkett og gulv der dette var aktuelt.

6. mars 2024 tok Seljen ut stevning i saken og krevde dekket utbedringskostnader for sanering av leiligheter og fellesarealer i Seljen utmålt etter rettens skjønn, oppad begrenset til 100 millioner kroner. Seljen begjærte samtidig midlertidig forføyning for at A20 pliktet å fortsatt stille til rådighet erstatningsboliger frem til det foreligger rettskraftig dom i saken. Etter avklaring av at hovedforhandling i saken kunne avholdes før sommerferien, ble forføyningskravet trukket 19. mars 2024, under henvisning til at partene hadde blitt enige om en minnelig ordning om denne delen av tvisten.

12. mars 2024 avla Mycoteam sin rapport «Vurdering av muggsopp i støv. Saneringsbehov» for Aslakveien 24 A, B og C (Seljen), basert på inspeksjonene foretatt i november 2023 til januar 2024 i 82 av sameiets 84 leiligheter. Det fremgår av rapporten at størstedelen av leilighetene ble vurdert å ikke ha unormale forekomster av fuktstrålemugg. I syv leiligheter var det påvist forhøyede verdier i én eller flere prøver, men dette ble i alle tilfellene vurdert å stamme fra andre kilder enn gulvkonstruksjonen (omtalt som «falskt positive resultater»), og det ble anbefalt nye prøver i disse syv leilighetene.

A20 innga tilsvar med påstand om frifinnelse 19. april 2024.

3. mai 2024 avga Mycoteam sin rapport «Vurdering av muggsopp i støv. Saneringsbehov» for Aslakveien 26 og 28 (Storløkken), som hadde gjennomgått samme type undersøkelser som for Seljen. Det fremgår av denne rapporten at det i Storløkken var undersøkt 121 leiligheter, og funnet 18 leiligheter med forhøyede verdier. 14 av disse ble vurdert å ha en sporesammensetning som tydet på å stamme fra andre kilder enn gulvkonstruksjonen. Mycoteams konklusjon var at fire leiligheter anbefales utbedret ved fuging, og at det tas nye prøver fra de 14 leilighetene hvor det var mistanke om falskt positive resultater.

I prosesskrift av 10. mai 2024 endret Seljen sin prinsipale påstand i saken til at A20 skal være forpliktet til å utbedre mangelen etter byggfuktskade ved sanering, subsidiært at det utmåles et prisavslag etter rettens skjønn.

RISE avga en supplerende uttalelse 17. mai 2024. RISE kommenterte til Mycoteams rapporter at det finnes ingen referanseverdier og ingen konsensus om hvilke konsentrasjoner som er normale for mikrobiologiske luftprøveresultater, og at det ikke finnes målemetoder på markedet som kan knytte eksponering til helsevirkninger. I uttalelsen fastholdt RISE sin tidligere konklusjon om at utbedring må skje ved at all mikrobiologisk vekst må fjernes.

Hovedforhandling ble holdt over ti rettsdager fra 12. til 25. juni 2024. Begge sider møtte med sine prosessfullmektiger. Det ble gjennomført befaring i en av leilighetene i Seljen, og retten mottok forklaringer fra partsrepresentantene, seks nåværende eller tidligere beboere i Seljen og elleve sakkyndige vitner. I tillegg ble det ført de dokumentbevis som fremgår av rettsboken.

Saksøkeren, Seljen Boligsameie, har i hovedtrekk anført:

Det foreligger mangel ved fellesarealene etter bustadoppføringslova § 25 første og andre ledd og avhendingslova § 3-9, slik denne lød før lovendring som trådte i kraft 1. januar 2022. Soppveksten utgjør et avvik fra hva som er avtalt, fra faglig god utførelse, fra hensynet til miljø, og fra offentligrettslige krav (som var TEK10 på tidspunktet for bygging). AF Gruppen tok et bevisst valg om å ikke ta fuktprøver av betongen før innbygging, og har dermed forsettlig brutt kravene i TEK 10 § 13-19. OBOS visste at noe var galt da leilighetene ble overtatt av kjøperne fra mai 2020 og utover.

Internasjonal forskning viser en klar sammenheng mellom fuktskadde bygninger og risiko for helseplager. Det finnes ingen grenseverdier for mikrober innendørs eller konsensus om hvilke konsentrasjoner som er «normale» for mikrobiologiske luftprøveresultater. De undersøkelsene som Mycoteam har basert sin «friskmelding» av leilighetene på, har derfor liten hensikt med hensyn til å vurdere helserisiko. Både WHO og vestlige helsemyndigheter anbefaler å følge føre-var-prinsippet. Den eneste sikre metoden å utbedre på, er ved å fjerne det fuktskadde materialet, altså å sanere. Fuging vil ikke være en fullgod utbedring, da soppveksten fortsatt vil finnes i etasjeskillene og det vil være en risiko for påvirkning av skadelige stoffer, både ved lekkasje av luft via vegger, kontakter, lamper etc. og ved diffusjon gjennom gulvoppbygningen.

Seljen krever prinsipalt at A20, som er utbygger og selger av leilighetene, retter mangelen ved at betongoverflatene saneres i samtlige boliger og i de fellesarealene hvor det er benyttet plasstøpt betongdekke med belegg. Sanering vil ikke være uforholdsmessig kostbart sett opp mot hva som oppnås. OBOS/A20 er de som er nærmest til å kartlegge de antatte kostnadene ved sanering, og usikkerhet om kostnadene må gå ut over A20. Også dersom A20s anslag legges til grunn, vil imidlertid ikke retting føre til kostnader som ikke står i et rimelig forhold til det beboerne oppnår. Terskelen for å unnlate utbedring etter bustadoppføringslova ligger høyt, og hensynet til livskvalitet og helserisiko for beboerne og samfunnets kostander ved økte helseproblemer må veie tyngre enn hensynet til A20s økonomiske interesser. OBOS/A20 vil dessuten kunne kreve sine utgifter til utbedring dekket av AF Gruppen, slik at regningen blir plassert der den skal.

Subsidiært, dersom retten kommer til at det ikke kan kreves sanering, kreves prisavslag tilsvarende den verdireduksjonen som mangelen medfører for leilighetene. Eiendomsmegler Ada Kjenners vurdering om en 10% verdireduksjon ved salg bør legges til grunn dersom det ikke gjennomføres noen tiltak ved leilighetene. Kommer retten til at utbedring skal skje ved fuging, vil det foreligge et restlyte ved leilighetene som også gir rett til prisavslag.

Styret i Seljen har kompetanse til å fremme krav som seksjonseierne har mot utbygger og som knytter seg til sameiets fellesareal. Etasjeskillene der muggsoppveksten er påvist ligger klart innenfor fellesarealene. Styret har videre en eksklusiv rett til å fremme krav om utbedring av fellesarealer, jf. HR-2021-493-A. Det er derfor ikke grunnlag for å unnta utbedring av de leilighetene som er tilbakekjøpt av OBOS/A20. Det aksepteres imidlertid at kravet for de to seksjonseierne som gikk til individuell sak før sameiet tok ut stevning vil være litispendent, og dermed ikke kan omfattes av sameiets sak. Dersom det idømmes prisavslag, aksepterer Seljen at det heller ikke skal utmåles prisavslag for de tre leilighetene som er sanert og for de 12 leilighetene som er tilbakekjøpt av A20. Prisavslagskravet vil derfor omfatte 67 av de totalt 84 seksjonene. Det er ikke grunnlag for å gjøre fratrekk for leiligheter omsatt etter 1. januar 2022, slik A20 anfører.

A20s innsigelser mot tidsfristen på 12 måneder i påstanden er ikke berørt under bevisførselen, på tross av at A20 hadde en oppfordring til dette ut ifra sine varslede innsigelser mot denne fristen. Det er ikke påvist noen grunn til at arbeidet ikke kan gjennomføres på 12 måneder, men det ligger innenfor Seljens påstand om retten setter en lengre frist.

Seljen Boligsameie har lagt ned følgende påstand:

Prinsipalt:
1. Aslakveien 20 AS er forpliktet til å utbedre mangel etter byggfuktskade.
2. Aslakveien 20 AS er ved utbedringen forpliktet til å gjennomføre fjerning av muggsopp fra overflaten på de støpte etasjeskillene i Seljen Boligsameie.
3. Aslakveien 20 AS er forpliktet til å gjennomføre utbedringen med en rasjonell fremdrift og arbeidet skal ferdigstilles innen 12 måneder etter at rettskraftig dom foreligger.
4. Aslakveien 20 AS dømmes til å erstatte Seljen Boligsameie sine sakskostnader.

Subsidiært:
1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale prisavslag utmålt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer.
2. Aslakveien 20 AS dømmes til å erstatte Seljen Boligsameie sine sakskostnader.

Saksøkte, Aslakveien 20 AS, har i hovedtrekk anført:

Det foreligger ikke i dag en mangel ved leilighetene som kan gi grunnlag for krav om ytterligere rettetiltak eller prisavslag. Veksten av muggsopp har stanset, og målinger av mengdene muggsoppsporer og –fragmenter som er gjennomført i leilighetene nå viser mengder av muggsoppsporer og –fragmenter som ligger på et nivå som ikke avviker fra det

som er normalt i norske boliger, og som ligger vesentlig lavere enn i uteluften. Det er heller ikke målt noen forskjeller av betydning i inneklimabelastningen mellom leiligheter som er testutbedret ved sanering, leiligheter som er testutbedret ved forsegling og leiligheter hvor det ikke er gjennomført slike tiltak.

Symptomene rapportert av beboerne i Seljen skyldes trolig andre forhold enn muggsopp fra konstruksjonen. Varmt inneklima og tørr luft og svevestøv fra balansert ventilasjon kan gi mange av de samme plagene som beboerne har rapportert. Det foreligger kun én legeerklæring i saken, og den sier ikke noe om årsaksforhold mellom fuktskader og utvikling av astma. Det er heller ikke påvist noen overhyppighet av astma eller andre helseplager i Seljen.

A20 mener det per i dag ikke er behov for noen tiltak i leilighetene i Seljen eller Storløkken, men vil allikevel følge Mycoteams anbefaling om at man av forsiktighetsgrunner legger forseglinger (fuging) langs gulv i fire leiligheter i Storklokken, der det er målinger som indikerer forhøyede verdier av fragmenter av fuktstrålemugg. I Seljen er det ikke målt forhøyede verdier i noen leiligheter, og det foreligger i dag da ikke noen mangel som kan gi grunnlag for mangelsbeføyelser. I praksis ligger de gjenværende muggsoppfragmentene i dag forseglet under gulvene, slik NS 3515:2021 pkt. 10.5 gir anvisning på. Inneklimaprøvene viser at det i dag ikke skjer noen lekkasje av partikler fra betonggulvene og til inneluften, verken via luftlekkasjer eller gjennom konveksjon.

Dersom retten kommer til at det foreligger en mangel, vil sanering som er krevet av Seljen uansett være et unødvendig og uforholdsmessig kostbart tiltak. Kostnadene anslås å ville utgjøre minst rundt 100 millioner kroner, tilsvarende nesten halvparten av de opprinnelige byggekostnadene for Bygg C. Sanering vil mest sannsynlig ikke ha noen merkbar innvirkning på inneklimaet, og vil dessuten i seg selv påføre beboerne både ulemper og inneklimabelastninger mens saneringen pågår. Sanering vil også innebære en unødvendig miljøbelastning. Et eventuelt krav om utbedring må begrenses til fuging, som vil gi en varig og tilfredsstillende sikring mot lekkasjer fra gulvoppbygningen.

Det er uansett ikke grunnlag for å kreve gjennomføring av sanering eller fuging i fellesarealer i oppganger og boder. Gulvoppbygningen i disse områdene skiller seg noe fra gulvene i leilighetene, ettersom gangarealer og boder ikke har gulvvarme, og det er ikke tatt prøver i disse områdene som tilsier at det er samme muggproblematikk her. Uansett er oppholdstiden i disse arealene så kortvarig at en eventuell inneklimabelastning her er av liten helsemessig betydning.

Det er ikke sannsynliggjort en verdireduksjon på leilighetene på grunn av muggsopp, og i alle fall ikke så mye som 10%. Fremlagte omsetningstall viser i all hovedsak ordinære omsetningstider og ordinære priser. Én leilighet skiller seg ut, men den ble opprinnelig lagt ut for en svært høy pris, og kan ha blitt «brent» i markedet av den grunn. Støy som Seljen selv har forårsaket gjennom negative utsagn i pressen som det ikke har vært dekning for, må man dessuten se bort ifra. En eventuell verdireduksjon ligger maksimalt rundt 2%.

I tillegg må retten, dersom det konkluderes med at det foreligger mangler, ta stilling til Seljens kompetanse til å fremme krav på vegne av alle eierseksjonene. Sameiet har fremmet kravet i medhold av eierseksjonsloven § 60, hvor styret kan gjøre gjeldende krav som seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene. A20 mener det må gjøres fradrag i et eventuelt krav for følgende leiligheter:

- De to leilighetene der seksjonseierne tok ut søksmål før sameiet tok ut stevning i saken (leilighet C9001 og C8002) kan ikke omfattes på grunn av litispendens.

- Det kan ikke fremmes krav som gjelder de 12 leilighetene der seksjonseiernes krav mot A20 er forlikt ved A20s tilbakekjøp av leiligheten.

- I tillegg til de ovennevnte, er det 17 leiligheter som har vært omsatt etter 1. januar 2022. Det var da avdekket muggsopp, og det må antas at kjøpere etter dette tidspunktet har fått opplysninger om muggsoppveksten. Det må da gjøres en vurdering av om et eventuelt krav mot A20 er overdratt eller er i behold hos tidligere eier. I ett tilfelle er det allerede varslet krav fra tidligere eier mot A20 for påstått økonomisk tap, og det kan da ikke også fremmes et prisavslagskrav fra den nye eieren.

A20 har dessuten prosessuelle innsigelser til Seljens påstand om utbedring. Både påstandens henvisning til «fjerning av muggsopp» og krav til «rasjonell fremdrift» er prinsipielt problematisk i forhold til tvisteloven § 1-3, men er dels klargjort tilstrekkelig under hovedforhandlingen og dels ikke problematisk å forholde seg til for A20. Kravet om ferdigstillelse innen 12 måneder er imidlertid problematisk, da en utbedring ikke lar seg gjennomføre uten medvirkning fra Seljen og den enkelte beboer. En eventuell tidsfrist må settes atskillig lengre, kanskje to år.

Aslakveien 20 AS har lagt ned følgende påstand:

1. Aslakveien 20 AS frifinnes.
2. Seljen Boligsameie betaler Aslakveien 20 AS' sakskostnader.

Rettens vurdering

Retten er kommet til at restene av muggsoppvekst i konstruksjonen utgjør mangel ved fellesområdene som gir Seljen en rett til prisavslag.

1 <u>Oversikt over problemstillingene i saken og videre opplegg i dommen</u>

Partene er enige om mye av det sentrale faktum i saken. Det er enighet om at det er påvist muggsopp i betongen i etasjeskillene i alle punkter som er undersøkt, og det er enighet om at soppveksten antakeligvis skyldes at restfuktigheten har vært for høy da det ble lagt på EPS og gulvkonstruksjonen ble lukket. Det er også enighet om – og AF Gruppen har i skriftlig materiale og gjennom forklaring fra vitnet Ole Vedvik bekreftet – at det ikke ble foretatt fuktmålinger i betongen før lukking av konstruksjonen, slik det beskrives i veiledning til TEK 10 § 13-19, preaksepterte ytelser pkt. 5.

Retten oppfatter videre at det er enighet om at det ikke lenger vokser muggsopp i betongen, og at det med nåværende fuktnivå i betongen heller ikke er grunnlag for videre vekst i fremtiden. Det er også enighet om at det per i dag fortsatt befinner seg rester av den tidligere muggsoppveksten i og på betongen i etasjeskillene. Partene er også enige om at betongen i etasjeskillene er en del av sameiets fellesarealer etter eierseksjonsloven.

Partene er imidlertid uenige om restene av muggsoppveksten utgjør en mangel som utløser rett til mangelsbeføyelser. Et vesentlig underliggende forhold her er at partene (og partenes sakkyndige vitner) er uenige om hvilken fare for nåværende og fremtidig inneklimapåvirkning restene av muggsoppvekst inne i konstruksjonen innebærer, og om det er nødvendig for å begrense denne risikoen at muggsoppen fysisk fjernes. Dette er hovedspørsmålene i saken, og behandles av retten i punkt 2 og 3 nedenfor.

Dersom retten kommer til at det foreligger en rett til å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende, er partene enige om at styret i Seljen har anledning etter eierseksjonsloven § 60 til å fremme krav seksjonseierne har mot utbygger. Partene er noe uenige om hvilke seksjonseiere som har krav mot utbygger, og dermed hvilke seksjonseieres krav som sameiet kan fremme i saken. Dette spørsmålet behandles nærmere i punkt 4, sammen med rettens fastsettelse av prisavslaget. Avslutningsvis behandles spørsmålet om sakskostnader i punkt 5.

2 Foreligger det en mangel ved leilighetene?

2.1 Relevant regelverk for mangelsvurderingen

Deler av seksjonseierne i Seljen har kjøpt sine leiligheter direkte fra A20 før ferdigstillelse, og spørsmålet om det foreligger mangel reguleres da av bustadoppføringslova. Andre har kjøpt sine leiligheter direkte fra A20 etter ferdigstillelse. Disse har også et direkte kontraktsforhold til A20, men avtalen reguleres av avhendingslova.

Flere leiligheter har også vært omsatt i annenhåndsmarkedet. Retten kommer nærmere tilbake til disse i punkt 4 nedenfor, og viser her kun til at eventuelle krav mot A20 for disse seksjonseierne baserer seg på subrogasjon, og blir å vurdere etter reglene i bustadoppføringslova eller avhendingslova, avhengig av om leiligheten første gang var solgt før eller etter ferdigstillelse.

Bustadoppføringslova § 25 lyder:

> Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

> Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

Avhendingslova § 3-2 lyder:

> (1) Eigedomen har mangel dersom han ikkje
> a. høver for dei føremål som tilsvarande eigedomar vanlegvis vert brukt til, eller
> b. høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.
>
> (2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd skal eigedomen vere i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for eigedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

Om det foreligger en mangel, skal som et utgangspunkt avgjøres ut ifra forholdene på overtakelsestidspunktet. Selger svarer imidlertid også for mangler som oppstår senere, dersom årsak til mangelen er et avtalebrudd fra selgeren jf. bustadoppføringslova § 28 og avhendingslova § 3-1.

Relevante offentligrettslige krav som leilighetene skal vurderes opp mot, er kravene i TEK 10, byggteknisk forskrift, som gjaldt da Seljen ble bygget. Det følger av TEK 10 § 13-19 Byggfukt at:

> Materialer og konstruksjoner skal være så tørre ved innbygging/forsegling at det ikke oppstår problemer med mugg- og soppdannelse, nedbrytning av organiske materialer eller økt avgassing.

2.2 Den konkrete mangelsvurderingen

Det er etter bevisførselen sannsynliggjort, og retten oppfatter at partene er enige om, at betongen i etasjeskillene ikke var tørr nok ved innbygging, og at dette medførte at det på tidspunktet for A20s overlevering av leilighetene var muggsopp i konstruksjonen, eller så fuktige materialer at det senere oppsto muggsoppdannelse i konstruksjonen.

Det er ikke tatt prøver av betongdekkene i alle leilighetene i Seljen. Det er imidlertid tatt omfattende prøver og gjennomført fysiske undersøkelser ved hulltaking og prøvetaking på til sammen 81 punkter fordelt på 23 leiligheter i sameiet. Prøvene er analysert ved mikroskopering og DNA-analyser, og det er påvist muggsopp på betongdekkene i alle de 81 undersøkte punktene. På denne bakgrunn mener retten det er høy grad av sannsynlighet for, og legger til grunn, at det også er muggsopp i gulvkonstruksjonen på de leilighetene der det ikke er gjort fysiske inngrep.

Lukking av konstruksjonen før betongen var tilstrekkelig tørket opp, innebar et brudd på reglene i TEK 10, jf. bustadoppføringslova § 7. At det var fuktighet og muggsopp i gulvkonstruksjonen, er etter rettens syn også åpenbart i strid med hva kjøperne måtte kunne forvente ved kjøp av leilighet i et nybygg. Dette utgjør da en mangel ved leilighetene, både vurdert etter bustadoppføringslova og etter avhendingslova. Rettens konklusjon er dermed at det forelå en mangel ved samtlige av leilighetene i Seljen ved overtakelsen.

3 Gir mangelen grunnlag for krav om utbedring?

3.1 Innledning

Retten har kommet til at det forelå en mangel ved leilighetene i Seljen på tidspunktet for overlevering fra A20. At det forelå en mangel på tidspunktet for overtakelse, innebærer imidlertid ikke automatisk at det er grunnlag for mangelsbeføyelser nå. Dersom mangelen er rettet eller falt bort av andre årsaker, er det vurderingen av status på domstidspunktet, basert på den kunnskapen som foreligger da, som avgjør om det er grunnlag for mangelsbeføyelser, jf. HR-2021-668-A (Skjeggkre), LB-2001-2270 og LB-2012-114605.

Det er på det rene at mangelen ikke er fysisk falt bort, ettersom det fortsatt finnes rester av muggsoppvekst i konstruksjonen. A20 har imidlertid anført at det i dag ikke er noen gjenværende *konsekvenser* av muggsoppveksten som gir grunnlag for utbedringstiltak. Subsidiært er det anført at utbedring i form av sanering vil medføre kostnader og ulemper som ikke står i et rimelig forhold til det som oppnås, jf. bustadoppføringslova § 32.

3.2 Misforholdsbegrensningen - generelt

Etter bustadoppføringslova § 32 kan en forbruker kreve at entreprenøren retter en mangel «om ikke rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår.» Begrensningen i entreprenørens utbedringsplikt omtales i det videre som «misforholdsbegrensningen». For leilighetene som vurderes etter avhendingslova gjelder en lignende begrensning i avhendingslova § 4-10 andre ledd, hvor det fastsettes at «har seljaren ført opp hus eller anna innretning for sal, kan kjøparen krevje at seljaren rettar mangelen dersom retting kan skje utan urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren».

Retten vurderer først om det kan kreves utbedring for leilighetene hvor salget fra A20 er regulert etter bustadoppføringslova, som er antatt å gi kjøperne den mest omfattende retten til å kreve utbedringer. Misforholdsbegrensningen omtales i Simonsen (2022), Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig; Bustadoppføringslova, pkt 13.2.1 b), der det blant annet fremgår:

> Denne begrensningen av rettingsplikten gir uttrykk for en avveining mellom entreprenørens og forbrukerens interesser, men det er likevel ingen ordinær

> rimelighetsavveining som skal finne sted. Entreprenøren kan bare nekte å rette mangelen derom belastningen blir urimelig i forhold til det som oppnås. Kravet på retting står derfor sterkt. (….) I svært mange saker vil ulempen for forbrukeren være av estetisk eller annen ikke-økonomisk karakter. Slike forhold vil klart nok være relevante for fastleggelse av grensen for entreprenørens rettingsplikt. Det ville likevel være uheldig om forbrukeren kunne gjennomtvinge fysisk retting når entreprenørens oppofrelser ikke lenger står i forhold til hva som oppnås.
>
> Rettingspliktens grenser har også et videre perspektiv enn forholdet mellom partene. Dersom mangelen rammer egenskaper ved arbeidet som ivaretar miljøhensyn og andre offentlige hensyn, kan det tale for en videre rettingsplikt enn ellers. På den andre siden vil et krav om retting kunne lede til sløsing med ressurser, ikke minst dersom entreprenøren må foreta omleveringer. I så fall taler miljøhensyn mot adgangen til å kreve retting. (…)
>
> Hvor grensen for entreprenørens rettingsplikt går, må avgjøres konkret. Dersom mangelen direkte berører kontraktarbeidets funksjoner, vil det sjelden være aktuelt å nekte krav om retting. Misforholdsbegrensningen vil derfor primært komme inn ved såkalte skjønnhetsfeil.

Videre viser Simonsen til eksempler fra Boligtvistnemnda hvor utbedring i praksis har vært nektet som uforholdsmessig ved krav om utbytting av panel av gran istedenfor avtalt furu som himling i soverom og gang, ved feilplassering av garasje med 30-40 cm, og ved legging av koksgrå takstein i stedet for svart.

Ved den konkrete anvendelsen av misforholdsbegrensningen i vår sak, må altså kostnadene ved utbedring holdes opp mot hva kjøperne vil oppnå ved en utbedring som krevet. Begge deler, men særlig hva som vil oppnås ved en utbedring som kjøperne har krevet, er omstridt i saken. Uenigheten er særlig knyttet til om det per i dag innebærer en helserisiko å bo i leilighetene uten videre tiltak.

3.3 Misforholdsbegrensningen – konkret. Er det noen helserisiko ved å bo i leilighetene i dag, og hva kjøperne vil oppnå ved en utbedring?

3.3.1 Innledning – Hva partene er enige og uenige om

Begge parter har engasjert flere sakkyndige for å vurdere forholdene og anbefalte utbedringer. Retten vil fremheve at selv om det er en viss uenighet mellom de sakkyndige, er det også enighet på en rekke sentrale punkter.

Begge parter har vist til FHI rapport 2015:1 «Anbefalte faglige normer for inneklima» kapittel 4, «Fukt, fuktskader og muggsopp». I sammendrag av dette kapittelet fremgår det blant annet:

Helseeffekter
Fuktproblemer eller muggsopp innendørs synes å gi økt risiko for en rekke allergier og lufveis-lidelser inkludert astmautvikling og –forverring, pustebesvær, hoste, piping i brystet, luftveisinfeksjoner, bronkitt, allergisk rinitt og andre symptomer fra øvre luftveier samt eksem. Mekanismene for helseeffekter synes å kunne være både allergiske og ikke-allergiske.

Følsomme grupper
Følsomme grupper er barn og personer med astma- og/eller allergisymptomer.

Anbefalt faglig norm for fukt og muggsopp
Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøer.

Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjonen skal unngås. Tegn på risikoforhold er mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helserisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig.

Det er ikke uenighet om FHIs beskrivelser her, og heller ikke om det som er fremhevet i både FHI-rapporten og i RISEs rapporter og forklaring, nemlig at man ikke vet «hva det faktisk er i de fuktige innemiljøene som gir helseeffekter eller hvilke biologiske mekanismer som ligger bak det at man kan bli syk», jf. FHI-rapporten pkt 4.2.

Det er også enighet om at symptomene på skadelig eksponering for muggsopp ofte kan være vage og av en type som også kan skyldes en rekke andre forhold. Det finnes heller ikke tester som kan fastslå påvirkning av muggsopp direkte, og «I de aller fleste tilfeller kan man verken bevise eller motbevise at en person har plager eller er syk som følge av fukt eller muggsoppvekst», jf. FHI-rapporten pkt 4.4.

Partenes sakkyndige er videre enige om at også rester av muggsoppvekst vil inneholde skadelige stoffer, og at den generelle anbefalingen ved påviste fukt- og muggskader er at muggsoppen og de fuktskadde materialene skal fjernes.

De sakkyndige er imidlertid også uenige på noen sentrale områder, dels når det gjelder faktiske forhold og dels når det gjelder tolkning og oppfatning av hva som er gjeldende anbefalinger knyttet til utbedring av fukt- og muggskader.

De sentrale faktiske forhold som partenes sakkyndige er uenige om, er hvilke fysiske forutsetninger som foreligger for spredning av muggsoppsporer og andre stoffer fra muggsoppveksten i gulvkonstruksjonen og til inneluften, samt hva som er en «normalflora» av soppinnslag ute og inne i leilighetene på Røakollen. De er også uenige om de undersøkelsene og testene som er gjennomført i Seljen og Storløkken er egnet til å si

noe om i hvilken grad inneklimaet i leilighetene påvirkes negativt av de fuktskadde materialene i etasjeskillene.

3.3.2 Muligheten for spredning av skadelige stoffer fra gulvkonstruksjonen til inneklimaet

Et punkt hvor det er forholdsvis klar uenighet mellom partene, er i hvilken grad det i dag er fysiske forutsetninger for at skadelige stoffer fra restene av soppvekst i gulvkonstruksjonen kan bevege seg inn i leilighetene. Det er uenighet både om risikoen for slik spredning gjennom konveksjon (luftbevegelser) og diffusjon (bevegelse gjennom stillestående luft og faste materialer).

Det for så vidt enighet om at det ved bruk av «røyktester» utført av Mycoteam er målt luftbevegelser ved hjørner og gulvlister i leilighetene, som viser en viss grad av bevegelse av luft fra bak listene og inn i rommet. Det er videre enighet om at det er muligheter for luftlekkasjer fra konstruksjonen og til inneluften i forbindelse med skyvedører. Det er imidlertid uenighet om hvor stor grad av lekkasjer/spredning fra konstruksjonen disse luftbevegelsene kan medføre.

Vitnet Anders Jansson, teknisk magister og skadeutreder i RISE, har i sin forklaring gitt uttrykk for at gulvoppbygningen i bygget, med såkalt «flytende gulv», i stor grad ligner på det som i Sverige lenge har vært ansett som en risikokonstruksjon, med celleplast mot betong, og deretter spongulv og gulvmatte eller linoleum på toppen. Både Jansson og vitnet Bjarne Sætre fra Humid har forklart at belastning av gulvet, for eksempel ved hopp, lett vil medføre en «pumpeeffekt» som driver luft fra konstruksjonen opp igjennom små spalter ved lister og hjørner.

Vitnene Kolbjørn Mohn Jenssen og Johan Mattson, henholdsvis daglig leder og spesialrådgiver i Mycoteam, har sagt seg enige i at det er mulighet for mindre lekkasjer enkelte steder, men har avvist at det er grunnlag for noen «pumpeeffekt» av betydning. Det er vist til at gulvoppbygningen i Seljen ikke inneholder sponplater, men et ca. 5 cm tykt påstøp med gulvvarme, som har høy egenvekt. Mohn Jenssen har også i sin forklaring gitt uttrykk for at den «hoppetesten» Jansson viste til, har han også selv utført i leiligheter i Seljen, uten utslag.

Et annet aspekt av uenigheten her, er i hvilken grad skadelige stoffer i gulvkonstruksjonen kan finne veien til inneluften i leilighetene gjennom diffusjon. Dette er i det skriftlige materialet mest utførlig omtalt i EKABs rapport av 23. mai 2024, der det står:

> Flyktige komponenter kan gjennom diffusjon transporteres gjennom bygningsmateriale og nå inneluften. Et hverdagslig eksempel på dette er at lukten fra en muggost enkelt kan transporteres gjennom en plastpose. Det som skjer er at duftemner fra muggosten med letthet kan transporteres gjennom en plastfolie selv om plastfolien er lufttett og har meget stor motstand mot transport av vanndamp.

Synspunkt er fastholdt i vitnet Elin Kumlin, daglig leder i EKAB, sin forklaring for retten, og det er også trukket frem i RISEs forklaring for retten.

Diffusjon er også omtalt i SINTEFs rapport i saken av 26. september 2023, utarbeidet av seniorrådgiver Sverre Bjørn Holøs, der det fremgår:

> Gitt at konstruksjonen er tørr nok til ikke å gi grunnlag for videre skadeutvikling, gjenstår det å vurdere risiko for påvirkning av inneklimaet fra gasser og partikler som befinner seg nede i gulvet, i hovedsak i grensesjiktet mellom EPS og betong. Gasser kan spre seg via diffusjon i stillestående luft og faste materialer, mens partikkelspredning i praksis krever luftbevegelser som igjen forutsetter trykkforskjeller og utettheter, eventuelt forekomst av dyr (støvlus, midd) som beveger seg gjennom utettheter.
>
> Forsegling og innkapsling vil i dette tilfellet omfatte tiltak for å stanse luftbevegelser mellom etasjeskiller og inneluft, i praksis antar vi at det er fuging som er aktuelt, se Byggforskserien 520.406. Det er ingen indikasjoner på at det er behov for å øke diffusjonsmotstand i gulvkonstruksjonen.
>
> (…)
>
> Metoden med aktive prøver analysert med CG-MS er egnet til formålet. Vi bemerker at det er utslag av blant annet Xylen, etylbensen og styren nede i gulvet. Ved påvirkningsmuligheter fra muggsoppvekst nede i dekket til leiligheter vi man forvente å kunne påvise disse gassene i innelufta, og analyse av VOC i innelufta kan derfor tjene som en supplerende indikator til DNA fra sopp.

Også Holøs har fastholdt sitt synspunkt om dette i retten. Han viste til at han ikke har sett produksjonskatalogene på produktene, men at det ut ifra beskrivelsene av gulvoppbygningen er snakk om flere lag som vil bremse diffusjon nokså kraftig, samt at det ifølge fremlagte målinger utført av Humid og Mycoteam er målt store utslag av VOCer (volatile organic compounds, dvs flyktige organiske stoffer) i sjiktet EPS/betong, men ikke i inneluften. Ettersom VOCer nettopp er en type forbindelser som kan diffundere gjennom en plastfolie (og dermed potensielt gjennom diffusjonsplasten), men faktisk ikke gjør det, fremstår det ifølge Holøs da lite sannsynlig at andre typer forbindelser skal diffundere gjennom konstruksjonen heller.

Retten mener etter bevisførselen at det ikke fremstår som sannsynlig at gasser eller partikler kan spres til inneluften gjennom gulvkonstruksjonen ved diffusjon. Både EKABs og RISEs bekymring om dette fremstår ikke å knytte seg til konkrete forhold, men til at det ikke kan utelukkes at noe skadelig som vi ikke kan måle kan spre seg på denne måten. Gitt konstruksjonens tykkelse og oppbygning, og at det som *kan* måles (VOCer), er målt å ikke spre seg til inneluften, mener retten at det ikke kan legges til grunn i saken at det er en sannsynlig spredningsfare for stoffer fra gulvkonstruksjonen gjennom diffusjon.

Retten mener videre at det etter bevisførselen er sannsynlig at det er mulig med små luftlekkasjer og luftbevegelser mellom gulvkonstruksjonen og inn i leilighetene. De nyeste utførte målingene, som viser svært små mengder i støv og luft inne av de sopp-partiklene som man vet at befinner seg i gulvet, viser imidlertid at disse bevegelsene i dag i svært liten grad fører partikler fra gulvkonstruksjonen og opp til inneluften. Retten mener videre at det ut ifra gulvoppbygningen i Seljen og de påpekte forskjellene til den omtalte svenske risikokonstruksjonen, ikke fremstår sannsynlig at aktivitet på gulvet ved bruk av leiligheten kan frakte større mengder luft fra gulvkonstruksjonen til inneluften. En viss «pumpeeffekt» kan ikke utelukkes, men effekten av dette fremstår ut ifra gulvoppbygningens tyngde og stivhet og de målingene som er gjort å være svært liten. Retten nevner for ordens skyld at det ikke er påvist støvlus eller midd i noen av leilighetene, som er omtalt som en mulig spredningsrisiko i SINTEFs rapport.

3.3.3 Forventet normalflora sett opp mot påviste sopparter i DNA-undersøkelser av støvprøvene og Mycoteams bruk av grenseverdier

De sakkyndige er alle enige om at mikrober og muggsopp er en del av de fleste naturlige miljøer, og at normalfloraen endrer seg med årstidene. En viss forekomst av soppsporer i seg selv er dermed ikke nødvendigvis et tegn på fuktskader eller et inneklimaproblem. Avvik fra den forventede normalfloraen, enten ved mengden soppsporer eller ved funn av andre typer sopp enn i normalfloraen, kan imidlertid indikere fuktskader og et inneklimaproblem.

De sakkyndige fremstår også å være enige om at det ved fuktskader i bygg er visse typer muggsopp og bakterier som typisk vil oppstå, og at disse sopptypene da er særlig egnet som indikatorarter ved påvisning av fuktskader. Dette er også opplyst av Mycoteam å være bakgrunnen for utplukking av de 18 artene som de gjennomførte DNA-analysene omfatter. De sakkyndige er imidlertid noe uenige om betydningen av at de fuktindikerende artene er påvist i analysene.

Mycoteam har sammenholdt analysene med grenseverdier som er satt basert på tall fra eget erfaringsmateriale, bestående av prøver Mycoteam har tatt i forskjellige bygninger over flere år, supplert med referanseprøver fra Mycoteam-ansattes egne hjem. På denne bakgrunn har Mycoteam utarbeidet et sett med grenseverdier for hver sopptype, basert på antall sporeekvivalenter påvist i støvprøvene. Kategoriene er klassifisert som grønt, lysegrønt, (som begge skal utgjøre normal, forventet verdi), gult (forhøyet verdi) og rødt (som tyder på skader). Mycoteam har presisert at grenseverdiene ikke gir seg ut for å innebære noen vurdering av hvilke nivåer som kan innebære helsefare, men kun viser i hvilken grad det er påvist sporeekvivalenter som i større eller mindre grad avviker fra gjennomsnittet av hva som er normalt i norske boliger.

Det fremgår videre av Mycoteams rapporter at det primært er fuktstrålemugg (Aspergillus versicolor) det er lagt vekt på i undersøkelsen, da fuktstrålemugg var valgt som indikatorart

for mulig spredning fra gulvkonstruksjonen. Mycoteam har uttalt i sine rapporter at fuktstrålemugg «er en vanlig muggsopp å finne i norske boliger, men høye verdier i støv indikerer at soppen er tilført fra konstruksjonen.»

RISE har stilt seg kritisk både til Mycoteams bruk av grenseverdier og til bruken av fuktstrålemugg som indikatorart. Angående fuktstrålemugg, er det i RISEs rapport av 17. mai 2024 uttalt (i norsk oversettelse) at:

> RISE anser ikke *A. versicolor* for å være en normalflora. Derimot mener RISE at denne muggsopparten er en fukt-indikerende art. Det gjør man også i SWESIAQ, Finland, USA og i standarden SS-EN-ISO-16000-19-2014. Det som RISE også mener, i likhet med alle de øvrige nevnte instansene, er at det er sammensetningen av mange arter som til sammen kan indikere om det kan være fuktskader i en bygning. Vurderingen er aldri basert på én enkelt muggsoppart.

Vitnet Erica Bloom, seniorforsker i RISE, har forklart seg nærmere om dette for retten. I retten har Bloom modifisert dette noe, og har gitt uttrykk for at fuktstrålemugg *kan* finnes i små mengder inne. Kritikken av bruken av denne arten som indikatorart er imidlertid opprettholdt.

Retten bemerker, som det også har vært fremhevet i Mohn Jenssen og Mattsons forklaring, at de målingene som er foretatt i 2023-2024 ikke har hatt som mål å avdekke *om* det kan være fuktskader i bygningen, ettersom dette allerede var godt kjent gjennom de fysiske inngrepene og analysene som var gjort tidligere. Som en indikatorart for å måle spredning, mener imidlertid retten at valget av fuktstrålemugg fremstår som fornuftig, ettersom man etter undersøkelsene og DNA-analysene fra betongen visste at det var særlig fuktstrålemugg som vokste i betongen. Å særlig se etter denne arten i inneklimamålingene som en indikator på i hvilken grad det er spredning av soppsporer fra konstruksjonen til luften, fremstår da for retten som fornuftig og naturlig. Dette synes også å være SINTEFs syn, jf. SINTEFs rapport punkt 2.2, og forklaringen fra vitnet Holøs.

RISE har videre stilt seg kritisk til Mycoteams angivelse av grenseverdier og bruk av fargekoding på prøveresultatene som grunnlag for om en leilighet skal «friskmeldes» eller om det skal utføres videre tiltak i form av nye målinger (ved atypiske resultater, som kan mistenkes å være falsk positive), eller i form av utbedring i den aktuelle leiligheten Det fremgår av RISEs uttalelse av 17. mai 2024, og det er fastholdt i forklaringen fra Bloom, at mikrobiologisk luft- eller støvprøvetaking ikke på egen hånd kan «felle» eller «friskmelde» en bygning, og at det ikke finnes noen retnings- eller grenseverdier for mikrober innendørs. Videre skriver RISE at:

> Det finnes ingen holdepunkter, hverken i IOM 2004, WHOs retningslinjer eller i noen av metaanalysene som er publisert om emnet, for at DNA-analyser av støv eller dyrking

av luftprøver har noen som helst relevans for å beskrive sammenhengen mellom fukt- og muggsoppskader og/eller ulike helseplager.

Dessuten er Mycoteams skadeterskler utviklet av dem selv og ikke rapportert i vitenskapelig litteratur. Disse skadetersklene er altså ikke bekreftet som vitenskapelig nøyaktige av uavhengige parter og publisert/verifisert gjennom forskning. Med andre ord er det ingen utenforstående som har kunnet verifisere at disse skadetersklene har signifikans.

(…)

Uansett – som beskrevet under punkt 2 – er det RISEs standpunkt at dyrknings- eller DNA-analyser *ikke* på en pålitelig måte kan fastslå forekomst og omfang av fuktskader i en bygning. Disse analysene gir ikke et tilstrekkelig pålitelig grunnlag for å avgjøre hvilke leiligheter som bør og ikke bør utbedres. Vurderingen svekkes ytterligere av at hele grunnlaget kun utgjøres av én muggsoppart.

Standpunktet er oppretthold i vitnene Bloom og Janssons forklaringer for retten.

Vitnene Mohn Jenssen og Mattson fra Mycoteam har i sin forklaring for retten vist til at vurderingene er foretatt, ikke bare på basis av nivåer av fuktstrålemugg, men på basis av en helhetlig vurdering av alle målingene som er gjort i Seljen og Storløkken over tid, hvor også de andre artene angitt i prøveresultatene er tatt i betraktning. Mycoteam har ellers ikke bestridt at det ikke finnes noen «skadeterskler» eller anerkjente grenseverdier.

De sakkyndige har også vært uenige om hva som er relevant «normalflora» for hvilke sopptyper som kan forventes å finnes i leilighetene i Seljen. En konsekvens av Mycoteams tilnærming og bruk av grenseverdier, er at en del av de målte utslagene på muggsopp-DNA, for eksempel fra fuktstrålemugg og fra svart vannskademugg (Stachybottris chartarum), i Mycoteams skjemaer er angitt som grønne (og altså normale) hvis antall sporeekvivalenter i prøven har vært lav.

RISE v/Bloom har i sin forklaring utarbeidet og vist til et alternativt oppsett av disse måleresultatene, der det kun skilles mellom om arten er påvist eller ikke, og at hennes oppsett da viser et høyt antall fuktindikerende arter i mange av leilighetene i Seljen, også ved de siste målingene tatt i november 2023. Et så høyt antall fuktindikerende arter er ifølge Blooms forklaring ikke vanlig å finne i et utemiljø på ett og samme sted. Bloom var imidlertid ikke kjent med konkrete målinger fra uteluften på Røakollen, og bekreftet at RISE ikke hadde vurdert om nærheten til skogområdet i Mærradalen eventuelt kunne påvirke hvilke muggsopparter man konkret kunne forvente å finne i uteluften på Røakollen.

Mycoteam har vist til at luftprøvene de tok i leilighetene høsten 2023 inneholdt tidvis store mengder muggsopp, og at de har antatt at dette kunne stamme fra ekstremværet «Hans» i august 2023. Mycoteam fremla under hovedforhandlingen resultater av målinger som ble tatt av uteluften ved inntakstårnene til ventilasjonen høsten 2023, som viser at alle de

indikatorartene som ble trukket frem i Blooms forklaring også ble påvist i uteluften i målingene tatt i oktober 2023.

Begge siders sakkyndige representerer tunge fagmiljøer innen fuktskader og inneklima, og retten finner det vanskelig å trekke klare konklusjoner om uenighetene mellom de sakkyndige i saken. Ut ifra det som er kommet frem under bevisførselen, mener imidlertid retten at det er sannsynlig at «normalfloraen» i uteluften på Røakollen også inneholder sporer fra de fuktindikerende artene som er funnet i prøvene fra Seljen og Storløkken, slik Mycoteam har lagt til grunn. Retten er derfor enig med Mycoteam i at muligheten for tilførsel av soppsporer via vinduer og balkongdører må tas i betraktning når prøvene tatt i leilighetene skal tolkes.

Videre mener retten etter bevisførselen, og da særlig dokumentasjonen og forklaringene fra Mycoteam og vitnet Anders Benteson Nygård, (tidligere Mycoteam-ansatt, nå forsker ved Oslo universitetssykehus), at det også fremstår sannsynlig at Mycoteams praktiserte «grenseverdier» er representative for verdier i et normalt inneklima i norske boliger. Mycoteams konklusjon om at soppsporemengdene i målingene fra leilighetene i Seljen ligger innenfor det som er normalt inneklima i norske boliger, fremstår da som riktig. Det samme gjelder Mycoteams konklusjon om at mengden soppsporer i inneluften på Seljen er lavere enn i uteluften.

3.3.4 Særlig om helseproblemer hos beboere

Som nevnt ovenfor, er det enighet om at det er svært vanskelig å «måle» helseplager knyttet til muggsopp og inneklima. Opplevde plager er allikevel ansett som en viktig indikator på om det kan foreligge fuktskader i en bygning.

Retten ser ingen grunn til å betvile de symptomene som flere av beboerne i Seljen har forklart at de har opplevd, enten gjennom vitneførsel for retten eller gjennom hva som er formidlet i søknader om erstatningsbolig. Symptomene som har vært nevnt er imidlertid plager som kan ha mange årsaker, og det foreligger ingen medisinske uttalelser som konkluderer med at symptomene skyldes muggsopp. Innflytting i Seljen skjedde i starten av Covid 19-pandemien. Det er dessuten dokumentert i saken at det også har vært klager på andre forhold ved inneklimaet i Seljen som senere er helt eller delvis utbedret, knyttet til varme og rengjøring for byggestøv i ventilasjonsanlegget.

Retten legger etter bevisførselen til grunn at de rapporterte plagene i større eller mindre grad kan skyldes påvirkning av sopp på inneklimaet, men at de også kan skyldes andre forhold. Gjennomførte målinger viser dessuten at det har vært en klar nedadgående trend i mengden soppsporer i leilighetene, slik at inneklimaet i leilighetene i dag ikke er det samme som da beboere i erstatningsboliger flyttet ut.

3.3.5 Hva vil beboerne oppnå ved en utbedring?

Den viktigste faglige uenigheten for saken, er slik retten oppfatter det de sakkyndiges forskjellige vurderinger av om det er behov for og formålstjenlig å gjøre fysiske inngrep i leilighetene for å fjerne restene av muggsoppvekst i konstruksjonen eller tette for å hindre tilførsel av elementer fra denne muggsoppveksten til inneluften, selv om det i dag ikke kan måles konkret påvirkning på inneklimaet fra muggsoppveksten.

RISE, EKAB og Humid mener gjeldende retningslinjer og føre var-prinsippet tilsier at det i nye bygg uten unntak skal gjennomføres full sanering slik at fuktskadde materialer fjernes. Mycoteam og SINTEF er enige i at utgangspunktet etter gjeldene retningslinjer er at fuktskadde materialer skal fjernes, men mener målinger kan danne grunnlag for en konkret vurdering om at det allikevel ikke skal gjøres ytterligere tiltak, og at det er tilfelle her.

Retten tar som utgangspunkt at gjeldende retningslinjer, både fra FHI og fra SINTEF/Byggforsk, er at man ved påviste fuktskader som et utgangspunkt skal fjerne de fuktskadde materialene og påvist soppvekst i sin helhet. Retten mener videre at prinsippet om utbedring/fjerning må stå ekstra sterkt i et nybygg, der kjøperne må kunne ha høye forventninger til at inneklimaet ikke innebærer noen fare for helseskade. Mangelen på eksakt kunnskap om årsaksforhold mellom fuktskader og helsepåvirkning tilsier også en tilnærming etter føre var-prinsippet.

Samtidig tolker retten både FHIs rapport og SINTEF/Byggforsks anbefaling slik at utbedring ikke alltid er et absolutt krav, heller ikke for nybygg. Selv om utgangspunktet er full utbedring, gir FHI-rapporten (2015:1) uttrykk for at det bør foretas en skjønnsmessig vurdering av hvilke tiltak som skal settes inn i hvert enkelt tilfelle, og NS3515:15 åpner for at vannskadde materialer kan forsegles istedenfor å fjernes. I en slik vurdering mener retten det er vanskelig å se bort fra at de omfattende inneklimamålingene som er gjennomført vinteren 2023/2024 ikke synes å vise noen unormal belastning av inneklimaet i leilighetene i dag. Et vesentlig punkt for retten er også resultatene fra de gjennomførte målingene og sammenlikninger mellom leiligheter i Seljen og Storløkken hvor det er foretatt utbedring og ikke, og hvor det er foretatt utbedring ved henholdsvis sanering og ved fuging. Det er ved disse målingene ikke funnet noen systematiske forskjeller mellom de leilighetene der det er foretatt utbedring og ikke, og heller ikke forskjeller mellom leiligheter utbedret ved fuging og de som er utbedret ved sanering. Dersom man legger til grunn at de målingene som er foretatt er egnet til å kunne si noe om påvirkning på inneklimaet (hvilket retten mener er sannsynlig at de gjør), fremstår det da ikke sannsynlig at utbedringstiltak i form av sanering eller fuging vil gi et bedret inneklima i leilighetene enn hva som er tilfelle i dag. Retten støtter seg i denne vurderingen på Mycoteams vurderinger vist til ovenfor og til SINTEFs rapport, der det i pkt. 2.2.4 siste avsnitt fremgår:

> For å vurdere spredning av partikler, foreslår Mycoteam å analysere DA i sedimentert støv i leiligheter. Dette er metoder som SINTEF ikke har erfaring med. Dermed kjenner

vi ikke sensitiviteten og spesifisiteten til metoden som foreslås til overvåkning: Hva er risikoen for at spredning til inneklimaet skjer uten at metoden oppdager dette, og hva er risikoen for at prøven vister spredning fra gulvet uten at slik spredning skjer. Vi vil anta at spredning i et omfang som faktisk kan ha helseeffekter har stor sannsynlighet for å bli oppdaget (metoden er sensitiv), mens vi er svært usikre på sannsynligheten for «falsk positive» prøver.

Det retten mener en sanering *vil* gi, er imidlertid en større grad av trygghet for at inneklimaet heller ikke i fremtiden vil påvirkes negativt av den tidligere muggsoppveksten. Selv om det ikke er videre vekstforhold for muggsopp i dag, antar retten på bakgrunn av bevisførselen at en betongoverflate med rester av muggsoppvekst vil være mer utsatt for soppvekst i fremtiden dersom det oppstår fremtidige lekkasjer eller andre forhold i bygget som resulterer i økt fuktighet i betongen. Retten antar også at det at det befinner seg muggsopp i etasjeskillene, kan få betydning for hvilke forholdsregler som bør treffes dersom man i fremtiden skal renovere eller gjøre større arbeider på gulvene i leilighetene.

3.3.6 Kostnader og ulemper ved aktuelle utbedringstiltak

Retten ser så på hvilke kostnader eller ulemper en utbedring vil føre til. Det er primært de økonomiske kostnadene som er relevante her, men som nevnt i punkt 3.2 ovenfor kan også andre hensyn spille inn, for eksempel miljøhensyn.

Retten ser først på antatte kostnader ved utbedring. Det har vært begrenset bevisførsel om dette, men det fremstår allikevel som klart at kostandene vil være betydelige. Seljen anslo på tidspunktet for stevningen utbedringskostnadene ved sanering til rundt 93 millioner kroner. Vitnet Vedvik fra AF Gruppen anslo i sin forklaring kostnadene til rundt 20 000 kroner per kvadratmeter, samlet 120 millioner kroner, basert på erfaringstallene fra de leilighetene som er sanert hittil. Også A20 har, basert på erfaringstall fra tidligere utbedringer anslått totalkostnadene til rundt 120 millioner kroner, da inklusiv kostnader til flytting, midlertidig oppbevaring og erstatningsboliger. Anslagene fremstår usikre, men retten legger til grunn at det uansett dreier seg om et betydelig beløp, på nærmere 100 millioner kroner totalt, som tilsvarer noe over 1 million kroner per leilighet. For det mindre omfattende utbedringsalternativet om fuging, er kostnadsanslaget en del lavere. A20 har – også her basert på kostnadene fra testutbedringsleilighetene - antatt en totalkostnad på dette på rundt 28 millioner kroner totalt.

A20 har anført at hensynet til miljøet taler sterkt imot utbedring. Særlig gjelder dette en utbedring i form av sanering, som vil gi et behov for å rive hele gulvoppbygningen ned til betongen. Retten oppfatter at det er enighet om at en slik prosess vil innebære et omfattende arbeid, og at det ikke er mulig å gjenbruke de gulvene og den gulvkonstruksjonen som må rives opp for å komme til betongoverflatene. Miljøhensyn taler dermed imot sanering. En utbedring i form av fuging over gulvpåstøpen, vil innebære en noe mindre grad av riving, men også her vil forholdsvis nye og feilfrie gulv måtte rives og erstattes.

A20 har også anført at utbedring vil påføre beboerne i Seljen vesentlige ulemper, ved at de må flytte ut av leilighetene mens utbedring pågår, og at det må påregnes ulemper ved støy og støv fra naboleiligheter under prosessen. Det er også anført at flere beboere i Seljen ikke ønsker en utbedring, og at hensynet til disse taler imot utbedring. Anførselen om at enkelte seksjonseiere ikke ønsker utbedring er ikke bestridt fra Seljens side, men det har heller ikke vært noen bevisførsel om hvor mange seksjonseiere dette gjelder og hvorfor de ikke ønsker dette. Styret har valgt å gå til sak med krav om utbedring, og ifølge forklaring fra styreleder Fred Winther Holt i Seljen, stemte 39 av 41 fremmøtte for å gå til sak på ekstraordinært årsmøte i januar 2024. At et mindre antall beboere og/eller seksjonseiere eventuelt ikke ønsker utbedring, kan da etter rettens syn ikke vektlegges i disfavør av sameiets utbedringskrav.

3.3.7 Andre momenter

Seljen har anført at det også bør vektlegges i vurderingen hvem som er skyld i at mangelen oppsto, og at mangelen skyldes en forsettlig feil fra AF Gruppen ved at de bevisst valgte å ikke gjennomføre fuktmålinger i betongen før konstruksjonen ble lukket. Dette er for så vidt bekreftet av vitnet Vedvik fra AF Gruppen, som har forklart at AF Gruppen baserte seg på erfaringstall om tørketid fra byggdetaljblad fra Norsk byggforskningsinstitutt, som før problematikken med muggvekst i betongen på Røakollen, ble ansett som tilstrekkelig. Seljen har videre anført at A20 og OBOS burde gjort nærmere undersøkelser rundt forholdet da Mycoteam reiste spørsmål i februar 2020 (som var før overleveringen av leilighetene) om forholdet kunne gjelde hele byggeprosjektet. Det er reist spørsmål ved om dette kunne være bevisst og økonomisk motivert.

Retten er enig med Seljen i at det vil være uheldig om en utbygger eller entreprenør skal kunne slippe lettere unna et krav om utbedring ved å bevisst la være å undersøke en mulig mangel når den oppdages. Retten er videre enig i at konsekvensene av feil i byggeprosessen generelt fortrinnsvis bør belastes den som har begått feilen. Retten kan imidlertid ikke se at det gjennom bevisførselen er sannsynliggjort at AF Gruppen eller OBOS/A20 har opptrådt svikaktig eller har spekulert i å nedprioritere hensynet til kjøperne, slik det har vært antydet i Seljens prosedyre. Ut ifra bevisførselen, er det rettens inntrykk at forekomsten av muggsoppvekst i og på betongen i Seljen var utypisk og kom høyst overraskende ut ifra tidligere erfaringer med muggsoppvekst og betong. Videre er det i ettertid gjort omfattende undersøkelser og tiltak fra OBOS sin side for å kartlegge situasjonen og forhindre lignende nye tilfeller. At utbygger står nærmere til å bære konsekvensene av feil under byggingen enn kjøperne, følger allerede av de aktuelle reglene i bustadoppføringslova og avhendingslova, og retten kan ikke se at forholdene i denne saken er så graverende at det i seg selv kan tillegges vesentlig vekt i vurderingen av om utbedring anses uforholdsmessig.

3.3.8 Rettens konklusjon om misforholdsbegrensningen

Etter en avveining av kostnadene og ulempene en utbedring vil medføre, sett opp mot hvilke fordeler som vil oppnås, har retten kommet til at ulempene ved utbedring ikke står i et rimelig forhold til det seksjonseierne vil oppnå, og at misforholdsbegrensningen etter bustadoppføringslova § 32 dermed kommer til anvendelse.

I vurderingen har retten særlig lagt vekt på det som fremgår av drøftelsen i punkt 3.3.3 ovenfor, nemlig at det ikke synes å være noen forskjeller i inneklimaet i de leilighetene der det har vært sanert eller fuget, kontra leilighetene hvor det ikke har vært gjort slike tiltak, kombinert med at det i den siste kartleggingen av inneklimaet i Seljen ikke har vært påvist avvik fra det som antas å representere et normalt inneklima i norske boliger.

Når det ikke kan påvises noen inneklimamessig gevinst ved utbedring, vil de fordelene som seksjonseierne vil oppnå etter rettens syn ikke stå i et rimelig forhold til de omfattende kostnadene og de miljømessige ulempene som en utbedring vil medføre. Selv om terskelen for å unnlate utbedring i utgangspunktet må ligge svært høyt når det er snakk om nye boliger og forhold som kan ha helsemessig betydning for beboerne, kan føre var-prinsippet etter rettens syn ikke medføre at det må gjennomføres sanering uten at det gjøres en forholdsmessighetsvurdering av kostnadene og ulempene ved tiltakene opp mot hva som konkret antas å kunne oppnås. Selv om årsaksmekanismene for hvordan fuktskadde bygninger påvirker helsen er uklare (noe som begrunner føre var-tilnærmingen) oppfatter retten at det ikke er uenighet om at helserisiko betinger en eksponering. Etter bevisførselen mener retten det er sannsynlig at det ikke foreligger noen slik eksponering i Seljen i dag.

De ulempene som muggsoppen i etasjeskillene vil innebære for fremtidig risiko ved lekkasjer og oppussing, er etter rettens syn ikke tilstrekkelig store til at det vil være rimelig å iverksette den omfattende prosessen en sanering vil innebære. Det er her snakk om forholdsvis lite sannsynlige scenarier, som kan håndteres i den enkelte leilighet hvis og når behovet oppstår. Alternativet om fuging vil ikke fjerne muggsoppen, og fremstår da ikke som en aktuell utbedring av denne ulempen.

Når utbedring ikke anses forholdsmessig etter reglene i bustadoppføringslova, vil utbedring heller ikke kunne kreves etter den mindre omfattende retteplikten i avhendingslova, for de leilighetene som er solgt fra A20 etter ferdigstillelse.

Rettens konklusjon er etter dette at Seljen ikke får medhold i sitt krav om utbedring av leilighetene.

4 Kravet om prisavslag

Retten går så over til å vurdere Seljens subsidiære krav om prisavslag.

4.1 Innledning

Etter bustadoppføringslova § 33, kan forbrukeren kreve prisavslag dersom en mangel ikke blir rettet i samsvar med § 32 (som vil være tilfelle her hvor misforholdsbegrensningen slår inn). Prisavslaget skal etter § 33 annet ledd i utgangspunktet settes likt kostnadene med å få mangelen rettet, men hvis kostnadene blir urimelig høye sett i forhold til det mangelen har å si for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Et slikt misforhold foreligger her, jf. rettens drøftelse og konklusjon i punkt 3.3.6 ovenfor. Prisavslaget skal da settes likt den verdireduksjonen som mangelen medfører.

For leiligheter som bedømmes etter avhendingslova, fastsetter avhendingsloven § 4-12 at kjøperen kan kreve et forholdsmessig prisavslag, som med mindre noe annet blir godtgjort, skal settes til kostnadene ved å få mangelen rettet. Retten kan ikke se at dette i denne saken vil gi noe annet resultat enn at det også for disse leilighetene må vurderes om og eventuelt hvilken verdireduksjon mangelen medfører.

4.2 Hvilke leiligheter prisavslagskravet omfatter

Som nevnt innledningsvis i punkt 1, er partene enige om at styret i Seljen har anledning etter eierseksjonsloven § 60 til å fremme krav som seksjonseierne har mot utbygger, men de er noe uenige om hvilke seksjonseiere som har slike krav, og som dermed omfattes av dette søksmålet.

Seljens krav om prisavslag omfatter til sammen 67 seksjoner (av totalt 84 seksjoner i sameiet). Det er presisert at Seljen ikke krever prisavslag på vegne av de 12 seksjonene som A20 har tilbakekjøpt (seksjon C0005, C6008, C7006, C3005, C6001, C1003, C4001, C5001, C3001, C5006, C3006 og C10001) Det kreves heller ikke prisavslag på vegne av de to seksjonene som gikk til eget søksmål før sameiets søksmål ble tatt ut (seksjon C9001 og C8002) eller for tre seksjoner som er sanert som en del av testutbedringen. (seksjon C4003, C4006 og C6002). Også seksjon C1003 er etter hva retten forstår sanert, men den tilbakekjøpt av A20, og dermed omfattet av de 12 seksjonene nevnt ovenfor.

I tillegg til de ovennevnte 17 seksjonene, har A20 anført at Seljen ikke kan kreve prisavslag for ytterligere 17 seksjoner som er omsatt etter 1. januar 2022. Skjæringstidspunktet 1. januar 2022 er opplyst å knytte seg til at A20 mener at soppveksten på dette tidspunktet må ha vært kjent hos alle seksjonseiere, og at det også må legges til grunn at det er gitt informasjon om dette i forbindelse med salg av seksjonene. A20 har anført at kjøpere som har fått informasjon om muggsoppen ikke har et krav mot sin selger, og dermed heller ikke mot A20. Dersom det legges til grunn en subrogasjonsløsning hvor kjøperne allikevel kan fremme krav mot utbygger, er det anført at det uansett det må anses usikkert om et eventuelt prisavslagskrav for disse seksjonene ligger hos nåværende seksjonseier eller hos tidligere eier. Det er opplyst at det er varslet

krav om erstatning fra en tidligere seksjonseier for anført tap ved salg av leiligheten på grunn av muggsopp-problematikken.

Seljen har anført at det kan fremmes krav også for seksjoner omsatt etter 1. januar 2022, ettersom Seljen mener tidligere eiers krav mot A20 må anses å ha gått over til ny eier i kraft av kjøpet, jf. avhendingslova § 4-16 og HR-1998-35-B (Veidekke).

De leilighetene som omfattes av denne problemstillingen vil alle være omsatt etter avhendingsloven i det siste salgsleddet, og adgangen til å fremme krav mot tidligere salgsledd reguleres da av avhendingsloven § 4-16. § 4-16 første ledd lyder:

> Kjøparen kan gjere krav på grunn av ein mangel gjeldande mot tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart, i same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldande av seljaren.

Dette er etter sin ordlyd en subrogasjonsregel, og innebærer at krav mot tidligere salgsledd automatisk går over til kjøper i kraft av avtalen om kjøp av eiendommen. Retten mener at det etter gjeldende rett ikke er krav om at kjøper har et selvstendig mangelskrav mot selger. Retten viser til HR-1998-35-B, og til juridisk teori: Benestad Anderssen: Avhendingsloven med kommentarer (2008), kommentarer til § 4-16, og Hov og Høgberg: Obligasjonsrett (2016) s 359, og Hagstrøm: Obligasjonsrett, 2. utg. (2011) s 822 (motsatt Nordtveit: rettsdata.no: Kommentarer til avhendingslova § 4-16).

Med dette som bakgrunn, mener retten at det som et utgangspunkt må legges til grunn at de 17 seksjonseierne som har kjøpt i sine seksjoner annenhåndsmarkedet har fått overdratt tidligere eiers krav mot A20. Retten mener det er A20 som eventuelt må dokumentere sin anførsel om at kravet *ikke* er overdratt i henhold til lovens hovedregel, men er i behold hos tidligere eier. Dette er ikke gjort, og A20 har ut ifra hva som er belyst for retten heller ikke forsøkt å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å be om fremleggelse av de aktuelle kontraktene. Rettens konklusjon er derfor at også de nye seksjonseierne har et krav direkte mot A20, og som kan fremmes i saken av styret i Seljen. Retten ser ikke grunnlag for å vurdere dette annerledes for seksjon 9002, der A20 har opplyst i retten at tidligere eier har varslet et erstatningskrav. Dette varselet har for øvrig ikke vært nærmere belyst i retten.

Rettens konklusjon er etter dette at sameiet kan fremme krav om prisavslag på vegne av 67 av seksjonene i Seljen.

4.3 Beregning av prisavslaget

Seljen har, basert på anslag fra eiendomsmegler Ada Kjenner, anført at muggproblematikken innebærer et verdiminus på rundt 10%. A20 har anført at det ikke er sannsynliggjort noe kjøpelyte som reduserer boligens verdi i det hele tatt, og at et eventuelt verdiminus uansett ikke overstiger 2%.

Det er fremlagt oversikter over omsetninger i Seljen og Storløkken, med angivelse av verdistigning siden første salg og gjennomsnittlig omsetningshastighet. A20 har anført at omsetningene viser at prisutviklingen i Seljen ikke avviker fra andre boliger i samme område, og derfor ikke påvirker prisen. Retten finner det imidlertid vanskelig å basere en vurdering på disse statistikkene, idet saken er dårlig opplyst når det gjelder hva slags opplysninger som er gitt (eller ikke gitt) om muggproblematikken ved salgene.

Det er kun Seljen som har innhentet sakkyndig vurdering om dette spørsmålet, og retten er enig i eiendomsmegler Kjenners vurdering om at muggsopp-problematikken medfører en usikkerhet som gjør leilighetene mindre attraktive for en del kjøpere. Dette gjelder selv om retten har konkludert med at inneklimaet ikke er påvirket av muggsopp i dag. Det er etter rettens syn helt naturlig å anta at dette også påvirker prisen på leilighetene – og særlig når det som her ligger tilsvarende blokker rett ved siden av som ikke har en slik problematikk. At leiligheter med muggsopp-problematikk vil fremstå mindre attraktive enn tilsvarende leiligheter uten, underbygges også av fremlagt annonse for en av leilighetene i de nyere blokkene på Røakollen, markedsført av OBOS Eiendomsmeglere, hvor det fremheves at «Dette er de NYE boligene og ikke de som omtales i media».

A20 har anført at retten må se bort fra prisdempende effekt av «støy» som sameiet selv har skapt ved uttalelser til media i saken. Også uavhengig av medieomtale mener imidlertid retten at muggsopprestene i konstruksjonen innebærer en usikkerhet og et avvik fra normalsituasjonen for (relativt) nye leiligheter som er egnet til å påvirke prisen.

Konkret beregning av omfanget av verdiminuset en vanskelig øvelse. Eiendomsmegler Kjenners vurdering fremstår imidlertid for retten å vise til relevante momenter som begrunnelse for hennes vurdering, og retten legger hennes anslag på gjennomsnittlig rundt 10% til grunn for beregning av prisavslaget.

I henhold til fremlagte hjelpedokument (dok 39) med oversikt over opprinnelig kjøpesum, utgjorde opprinnelig kjøpesum for de aktuelle 67 leilighetene til sammen 390 595 000 kroner. Justert for prisstigning i området siste 5 år på 23,86% i henhold til fremlagt prisstatistikk, gir dette en anslått nåverdi for disse seksjonene (før justering for muggproblematikken) på 483 790 967 kroner. Prisavslaget settes etter dette til 48 380 000 kroner.

I tillegg kommer forsinkelsesrenter fra 3. mars 2024, som er 30 dager etter påkravet fremsatt i Seljens prosessvarsel av 2. februar 2024, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

5 Sakskostnader

Sameiet har vunnet frem med sin anførsel om at det foreligger en mangel ved fellesarealene i Seljen, men ikke med sitt prinsipale krav om utbedring. Det idømte prisavslaget utgjør rundt halvparten av det beløpet Seljen indikerte i stevningen at burde

idømmes som prisavslag, og tilsvarer også rundt eller noe under halvparten av anslåtte kostnader ved den utbedringen Seljen har lagt ned påstand om i hovedforhandling.

Seljen har for så vidt fått medhold i sin subsidiære påstand om prisavslag etter rettens skjønn, Prisavslaget er utmålt i tråd med Seljens anførsler og utgjør et betydelig beløp. Hovedtyngden i saken har imidlertid ligget på spørsmålet om utbedring, og mye tid og sakkyndig vitneførsel under hovedforhandlingen har vært fokusert på spørsmålet om utbedring/sanering, der Seljen ikke har fått medhold. Seljen har etter rettens syn ikke fått medhold fullt ut eller i det vesentlige i saken.

A20 har på sin side fått medhold i at det ikke er grunnlag for å dømme A20 til å sanere leilighetene, men er dømt til å måtte betale et vesentlig prisavslag. Resultatet er langt unna A20s påstand om frifinnelse, og heller ikke A20 har etter rettens syn fått medhold fullt ut eller i det vesentlige.

Ingen av partene har etter rettens syn vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige. Tvistelovens hovedregel er da at de hver bærer sine egne sakskostnader. Retten har vurdert om det er grunnlag for unntak etter tvisteloven § 20-3 eller § 20-4, sett hen til byggefeilen som utgjør bakgrunnen for saken, styrkeforholdet mellom partene og det prisavslaget som er idømt. Retten har imidlertid kommet til at det ikke foreligger tungtveiende grunner i saken som kan begrunne å fravike hovedregelen om delte omkostninger.

****

På grunn av sakens omfang og avholdelse av hovedforhandling kort tid før sommerferien, er dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Partene ble varslet om forsinkelsen både ved berammelse av saken og ved avslutningen av hovedforhandlingen.

DOMSSLUTNING

1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale til Seljen Boligsameie et prisavslag på 48 380 000 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer. Betalingsfrist er to uker fra forkynnelsen av dommen.

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

Retten hevet

Siri Mariane Bjørn

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Dokument i samsvar med original
Tone Astrid Graner
saksbehandler

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr
Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?
I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten
Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

<u>Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner</u>
Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten
En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett
Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr
Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?
I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten
Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

<u>Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner</u>
Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten
En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett
Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Røakollen vurdering

Aslakveien 24-28
0753 OSLO

SKADEADRESSE

202112004
PROSJEKTNUMMER

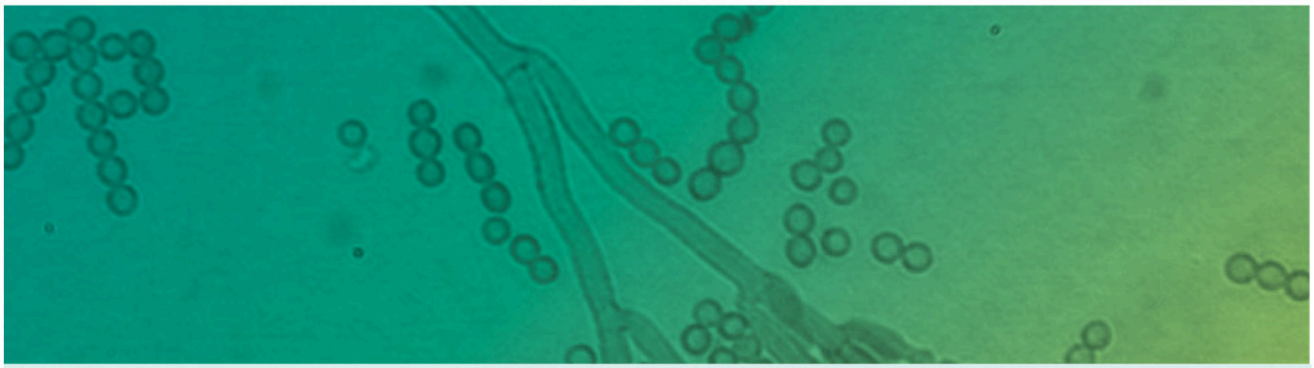
Oppsummering og vurdering av tiltak, 08.2023
EMNE

Kolbjørn Mohn Jenssen
RAPPORTANSVARLIG

29.08.2023*
RAPPORTDATO

8034.1000.01.01
DERES REF.

Ida Martine Strøm
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Aslakveien 20 AS
INSPEKSJON	November 2021 til juli 2023
TIL STEDE VED INSPEKSJONEN	-

RAPPORT UTARBEIDET AV	Kolbjørn Mohn Jenssen daglig leder
TELEFON	+4791536246
EPOST	kmj@mycoteam.no

VEDLEGG	-
KOPI	Aslakveien 20 AS v/ Erik Windt

RAPPORT GODKJENT AV	Johan Mattsson fagsjef

* 14.09.23 Korrigert mindre feil og uklarheter

1. Innledning

Dette notatet er en oppsummering av kunnskap, analyseresultater og data fra Røakollen hvor det er gjort utvidete kontroller av mulig soppvekst på/i betong i gulvkonstruksjoner. Det er vurdert sammenheng mellom betongfuktighet, grad av muggsoppbegroing, mVOC-avdampning og inneklimaforhold i et utvalg av boligene. Det er vurdert hvilke undersøkelser og tiltak som bør prioriteres i videre arbeid på Røakollen.

1.1 Bakgrunn

For høyt fuktinnhold i betongdekket ved tildekking med EPS-trinnlydsplater (=isopor) og flytsparkel i byggeperioden er hovedhypotesen til at det er registrert muggsoppvekst på betongdekket samt at dette kan spre seg til inneklimaet – se hovedrapport datert 21.01.2022 og foto 1 som viser gulvoppbygningen. Rapporten vurderer hvilke forhold som best forklarer de aktuelle funnene av muggsopp.

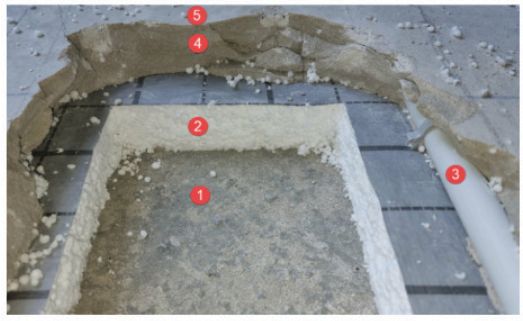


Foto 1. Avdekket gulvkonstruksjon på Røakollen. 1) er betongdekket hvor det eventuelt forekommer muggsopp. 2) trinnlydsplate i ca. 4 cm EPS, 3) vannbåren gulvvarme, 4) ca. 50 mm avretting på gulvet, 5) her ligger parkettunderlag og parkett.

1.2 Bygning/konstruksjon

Se hovedrapport fra 21.01.2022.

1.3 Undersøkelse og metoder

I forbindelse med utvidete inneklimaundersøkelser i flere leiligheter og prøveutbedring av 3+5 leiligheter er det gjort;

- Utvidete fuktmålinger i betongdekker.
- Prøvetaking fra betongdekker med DNA-prøver av muggsopp og beregning av sporeekvivalenter direkte fra betong og fra EPS (se foto 2).
- Enkelte dyrkningsprøver av betong og EPS.
- Mikroskopi av enkelte prøver av betong og EPS.
- mVOC-målinger i romluft, bak gulvlister og under EPS i utbedringsleiligheter.
- Laboratoriekontroll av grenseverdi luftfuktighet/vekst på betong.
- Et stort antall inneklimaundersøkelser:
    - MycotapeDNA – støvprøvekontroll.
    - DNA fra luftprøver.
    - Tradisjonelle dyrkningsprøver av inneluft.

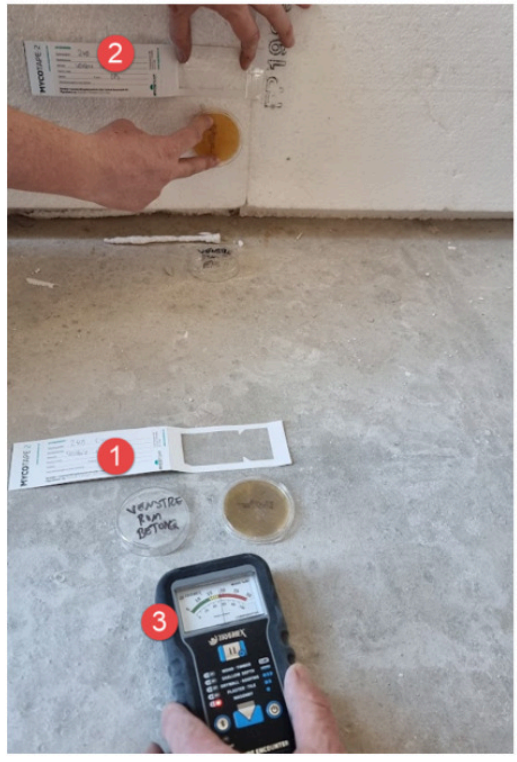


Foto 2. (Illustrasjonsfoto) Parkett og parkettunderlag er fjernet og DNA prøve tas av betongen (1) og undersiden av EPS (2). I dette illustrasjonsbildet er det også tatt dyrkningsprøver samtidig med DNA prøvene. Det er på forhånd gjort fuktsøk (3) slik at prøvene tas i områder med eventuelt forhøyet fuktutslag.

Fuktmåling i betong

Fuktmåling i betongen er tatt med RF-målinger i fuktprofil i henhold til metode i NS 3511 på 30, 45 og 63 mm dybde. En fuktprofil er definert i NS 3511 som variasjoner av fuktinnhold gjennom konstruksjonen. Måledybder er valgt ut ifra;

- 30 mm er det grunneste vi kan måle fukt i betongen med borehullmetoden.
- 63 mm dybde er den ekvivalente måledybden ved belegning av et tett sjikt på betongens overflate. Ekvivalent dybde er definert i NS 3511: «dybde der fuktnivået tilsvarer det fuktnivået som blir oppnådd i overflaten etter gulvlegging og omfordeling av fukten.
- 45 mm er valgt i profilen for å kunne se på variasjonen av fuktinnhold gjennom konstruksjonen fra ekvivalent måledybde og opp mot betongens overflate.

Ekvivalent måledybde forutsetter at det ikke er luftbevegelser i konstruksjonen (mellom betongdekket og mot EPS), men det er registrert luftbevegelser i kanten av gulvene slik at måleverdier fra ekvivalent måledybde trolig ligger høyere enn reelle verdier i kontaktsonen mellom betongoverflaten/EPS.

DNA-undersøkelser

Det er tatt analyser av muggsopp på betongoverflaten og på undersiden av trinnlydsplaten. Det er benyttet MycotapeDNA og det er gjort en kvantifisering av muggsopp-DNA og beregnet antall sporekvivalenter pr 10 cm^2 overflate. Det er fokusert på fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*) i denne rapporten. Denne arten er valgt ut da dette er den arten som særlig er påvist i inneklimaprøver/støvprøver på Røakollen.

mVOC

Det er benyttet aktiv prøvetaking med pumpe i to parallelle målinger på hvert sted (150 og 200 ml/min) og prøvetid 30 minutter. Laboratoriefirmaet Nemko vurderer etter innledende analyse hvilken prøve som skal analyseres. Hovedtolkningen er gjort av Nemko (Oscar Espeland).

Foto 3. Prøvetaking mVOC mellom gulv og vegg.

Foto 4. Prøvetaking mVOC under EPS ved åpning av konstruksjonen.

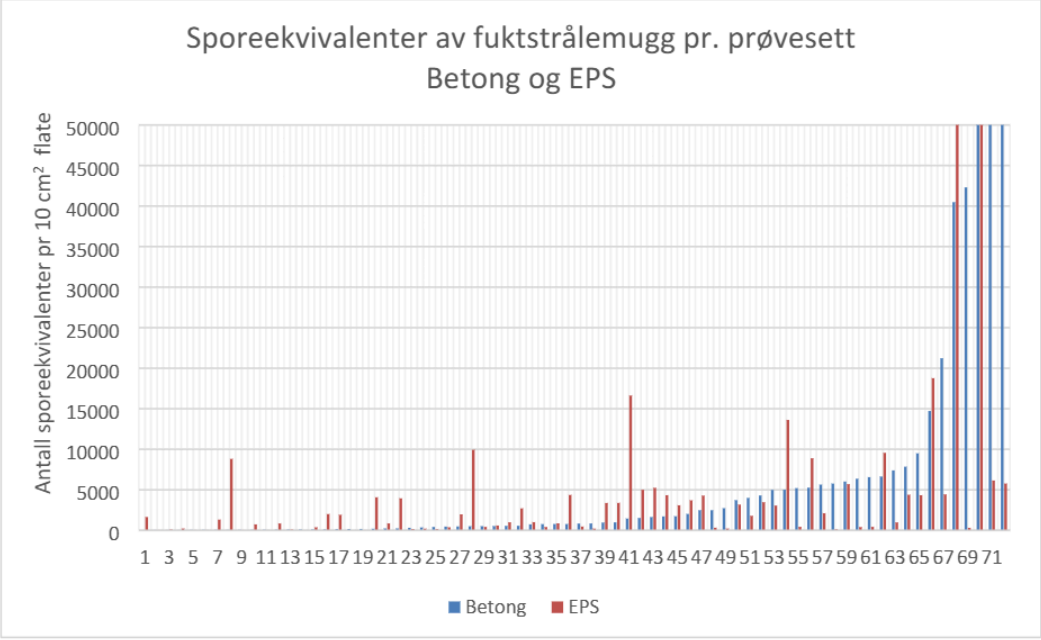
Prøvene er tatt av 1) romluft) 2) tilluft fra ventilasjonsanlegg, 3) rettet prøvetaking i sprekk mellom gulvlist og vegg, 4) prøvetaking under EPS i de tilfeller hvor det er åpnet i gulvet.

2. Observasjoner og resultater

2.1 DNA resultater – sporeekvivalenter på betong og EPS

DNA verdier er angitt som antall sporeekvivalenter muggsopp per 10 cm^2 overflate.

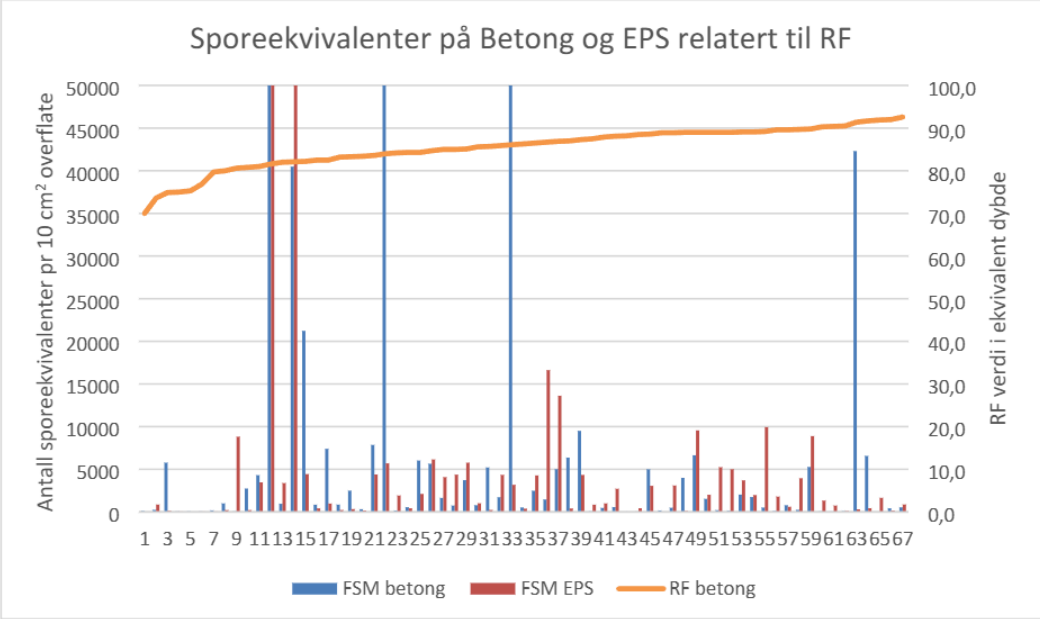
I figur 1 sammenlignes sporekvivalenter på betong mot EPS i samme prøvefelt. Det er delvis en sammenheng ved at høye verdier henger sammen, men det er ikke en absolutt sammenheng her da vi både har middels høye EPS verdier og lave betongverdier og høye betongverdier og lave EPS verdier i samme målepunkt.



Figur 1. Sammenligning av antall sporeekvivalenter pr 10 cm^2 betong og EPS. Prøvene er i par slik at to og to søyler representerer samme prøvepunkt med hhv betong og EPS. Prøvene er ordnet stigende etter betongverdien. Det er 72 prøvesett fra 34 leiligheter. Verdier over 50.000 sporeekvivalenter er «kappet» for å holde en god oppløsning på de lavere verdiene.

2.2 DNA-resultater – sporeekvivalenter på betong og EPS vs fuktinnhold i betong

I figur 2 sammenlignes gjennomsnittlig RF verdi i betongens fuktprofil med registrerte sporeekvivalenter direkte på betong og EPS. De laveste RF verdiene har lave sporeekvivalenter, men det er ingen klar sammenheng mellom sporeekvivalenter og RF målinger i betong.



Figur 2. Sammenligning av gjennomsnittlig RF verdi i fuktprofilen i betongdekket med sporekvivalenter av fuktstrålemugg (FMS) fra betong og EPS i samme punkt. De laveste RF verdiene har lave sporeekvivalenter, men det er liten/ingen sammenheng mellom sporeekvivalenter og RF målinger i betong. Datasettet består av 67 prøvesett fra 31 forskjellige leiligheter. Verdier over 50.000 sporeekvivalenter er «kappet» for å holde en god oppløsning på de lavere verdiene.

2.3 Dyrkningsprøver og mikroskopi

Prøvene viser lave til middels verdier av muggsoppvekst og resultatene henger sammen med DNA verdiene og bekrefter DNA-verdiene med mer «tradisjonelle» dyrkningsmetoder.

2.4 mVOC

Prøvene viser ingen av de tradisjonelle mVOC-komponentene som observeres ved vekst av muggsopp. Mulige mVOC-utslag som er registrert er vurdert å ha andre kilder enn muggsopp fordi slike stoffer også kan ha andre kilder enn muggsopp.

Utslag av etylbenzen, xylener, styren samt enkelte andre aromatiske hydrokarboner vurderes å komme fra isopor og fra lim som er benyttet til å feste etafoamstrimmelen mellom avretting og vegg.

Utslag av VOC i en enkeltleilighet er vurdert å skyldes bruk av duftpinner.

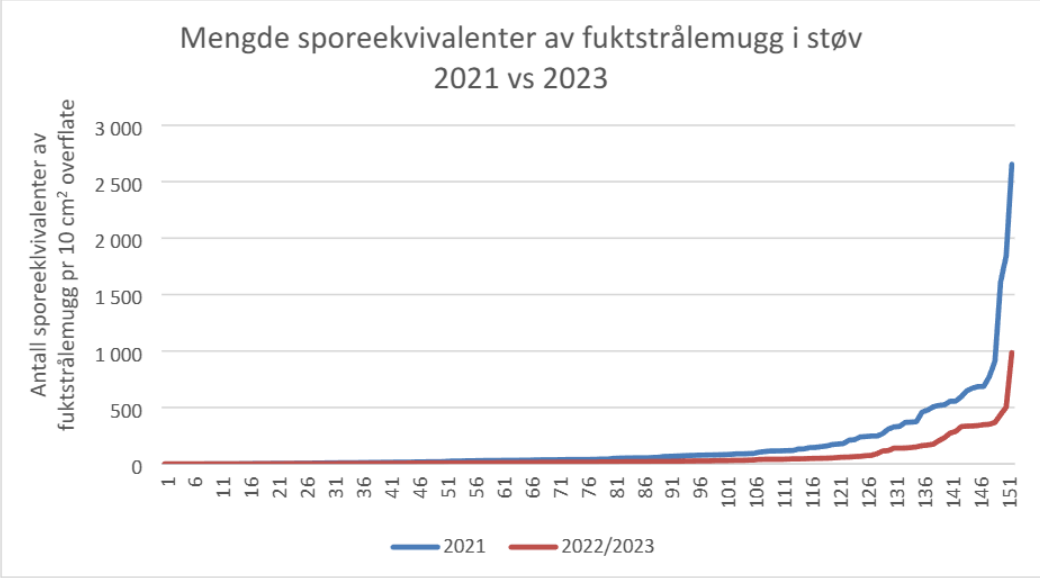
Det er ikke påvist noen unormale verdier av VOC eller mVOC i inneklimaet.

2.5 Laboratoriekontroll av grenseverdi luftfuktighet og påvekst av muggsopp på betong og EPS.

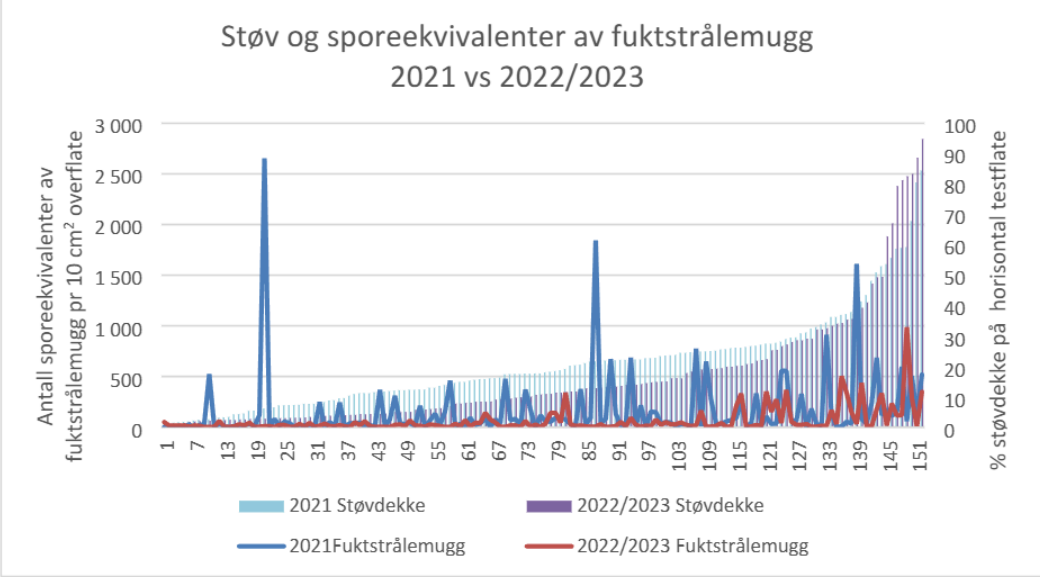
Det er gjort utvidete laboratorieforsøk i to omganger for å avklare grenseverdi av relativ luftfuktighet for påvekst av muggsopp på den aktuelle betongen og EPS som er benyttet på Røakollen. Resultatene fra forsøkene viser at denne grenseverdien ligger på 90% RF.

2.6 Inneklima

I figur 3 og 4 vises utvikling av fuktstrålemugg og støv i inneklimaet hvor verdier fra desember 2021 sammenlignes med prøver fra desember 2022 - våren 2023.



Figur 3. Sammenligning (sortert) av mengde fuktstrålemugg-DNA pr 10 cm² i støv i inneklima hvor 152 prøver fra desember 2021 sammenlignes med de siste 152 prøver tatt i desember 2022 og våren 2023. Det er en klar nedgang i mengde fuktstrålemugg i 2022/23 sammenlignet med 2021. Prøvene er tatt fra leiligheter som har ønsket en inneklimakontroll og er ikke fra prøveutbedringsleilighetene.



Figur 4. Sammenligning av sporeekvivalenter av fuktstrålemugg i støv og støvmengde (sortert). Verdier fra 152 prøver tatt i 2021 sammenlignes med de 152 nyeste prøvene tatt i desember 2022 til og med våren 2023. Det er ingen sammenheng mellom % støvdekke og mengde sporeekvivalenter. Det er en klar nedgang i mengde fuktstrålemugg i 2022/23 sammenlignet med 2021. Prøvene er tatt fra leiligheter som har ønsket en inneklimakontroll og er ikke fra prøveutbedringsleilighetene.

3. Vurdering

3.1 Fuktmålinger – mengde muggsopp

Forutsetningene for påvekst av muggsopp på de aktuelle overflatene er tilstrekkelig høye fuktverdier og gunstig temperatur over lengre tid, men her er det flere ukjente faktorer med blant annet om det er faktisk næringstilgang i materialene. Grad av innsmitting av muggsopp vil variere sterkt gjennom året med tilnærmet steril luft i den kalde årstiden og høye verdier i den varme årstiden, særlig utover sommeren og høsten. Årstidenes naturlige relative luftfuktighet har også innvirkning på hvor raskt det blir overflatetørt på betongflatene, noe som har betydning for sannsynligheten for spiring av muggsoppsporer. Vi er ikke kjent med ferdigstillingstider/støpeperioder mm i byggeprosessen for de forskjellige leilighetene.

Vi ser også at det i samme leilighet kan være variasjoner i fuktbildet. Trolig har det vært varierende fuktbelastning, evt varierende uttørkingsmuligheter da områder av betongen kan ha vært dekket med materialer o.l. og fått mindre uttørking.

I praksis ligger alle gjennomsnittsverdier for fuktprofilene nå på <90% RF (betongoverflaten ligger lavere enn oppgitt gjennomsnitt). Tidligere WUFI beregninger viser at betongoverflaten/undersiden av EPS vil ligge ca. 1 prosentverdi lavere enn RF 30 mm ned i betongen, men i praksis er det «luftbevegelser» i konstruksjonen og forskjellen virker å være større reelt enn teoretisk. Det riktige vil være å vurdere fuktprofilen hvor vi typisk finner 4-7 prosentverdier lavere RF 30 mm ned i dekket enn ved ekvivalent dybde på 63 mm, og typisk 2-5 prosentverdier lavere enn gjennomsnittet av målingene. Dette viser at verdiene i overgangen betongdekke/EPS forsiktig må regnes som 2-4 prosentverdier lavere enn oppgitt gjennomsnitt av fuktprofilen.

Gjennomførte undersøkelser av eventuell korrelasjon mellom nåværende fuktverdier og påvekst av muggsopp viser at eventuelt ytterligere fuktmålinger ikke gir tilstrekkelig tilleggsinformasjon til å anslå grad av muggsopp på betong/EPS.

Det påvises altså ingen sammenheng mellom registrerte fuktverdier i gulvkonstruksjonene nå 3-4 år etter støping av dekker og grad av muggsoppvekst. Muligens et unntak for de helt laveste fuktverdiene (<80% RF) hvor sporeekvivalentverdiene også er meget lave. Dette skyldes sannsynlig at det har vært så tørt på disse betongoverflatene da de ble dekket til med EPS og avretting at muggsoppvekst ikke har skjedd.

3.2 mVOC

Det er i praksis ikke påvist mVOC i prøvene fra Røakollen.

Produksjon av mVOC krever muggsopp i god vekst (antar > 98% RF og samtidig gunstig temperatur > 20 °C) og dette er ikke påvist på Røakollen. Tidligere undersøkelser (andre skadetilfeller) har dessuten vist at avdampingen av mVOC skjer relativt raskt fra konstruksjoner etter uttørking. Dermed anser vi at det ikke er hensiktsmessig med mVOC målinger nå for å avklare om det er forekomst av muggsopp på betongdekket etter tidligere vekst.

3.3 VOC

Det påvises forhøyede VOC verdier nede i gulvkonstruksjonen hvor det registreres VOC fra EPS og antatt kontaktlim. Dette vurderes som helt normalt og skyldes forventet avgassing fra de benyttede materialene. Avdamping vil i meget beskjeden grad kunne spre seg, diffundere, til inneluften og med normal ventilasjon vil ikke dette påvirke inneklimaet, noe vi heller ikke registrerer i VOC prøvene av inneluften. Metoden gir ikke viktig tilleggsinformasjon i forhold til inneklimaet.

3.4 Støv og fuktstrålemugg

I figur 3 og 4 ser vi en klar nedgang i belastningen av fuktstrålemugg på to «like» prøvesett, men tatt med ca. 15 måneders mellomrom. Det er kun prøver fra leiligheter som har ønsket en inneklimakontroll og det er ikke sammenlignet med prøver tatt i leiligheter som er utbedret. Verdiene av fuktstrålemugg er klart synkende. Støvmengdene som er samlet inn, er samme eller litt høyere i 2023 enn i 2021 og dette ville da ha gitt litt høyere sporekvivalentverdier hvis støvmengde og antall sporeekvivalenter hadde hatt en sammenheng.

Hovedhypotesen er at muggsoppsporer/fragmenter delvis kan spres fra overgang gulv/vegg og i åpne skyvedørskonstruksjoner mm. Det er ikke påvist pågående vekst av fuktstrålemugg i noen av undersøkelsespunktene og fuktverdiene er så lite gunstige at det ikke er forutsetning for ytterligere tilvekst. Da det ikke er noe tilskudd/fornyet vekst av fuktstrålemugg så vil «lagrene» av tilgjengelige soppfragmenter reduseres og i praksis kunne komme til å «gå tom» i områder som kan komme i kontakt med inneluft (overgang vegg/gulv, overgang mot dører og skyvedører). Det er flere steder vist at det både er luftbevegelser og innsmitting fra disse «overgangsområdene» i konstruksjonen. Innsamlet data underbygger hypotesen om denne smitteveien og at inneklimabelastningen blir lavere over tid.

3.4.1 Etterkontroll/dokumentasjon

Det er benyttet DNA-analyser fra støv (MycotapeDNA), fra luft (DNA luft) og dyrkning av levende soppsporer i luft som uttrykk for inneklimavurderinger. I tillegg er det benyttet partikkeltelling og vurdering av støv i inneklima.

De to DNA-analysene gir gode og stabile resultater, men i enkeltperioder gir DNA luftprøver vanskelig tolkbare resultater da det kan skje en markant tilførsel utenfra via ventilasjonsanlegget. Det er de minste partiklene som går gjennom filtrene og inn i leilighetene. Partiklene er meget små (<0,5 µm) og oppfører seg nærmest som «gass» og deponeres ikke/lite på flater, men er luftbårne. Dermed vil disse partiklene også transporteres ut fra leiligheten med ventilasjonsanlegget. Verdiene inne vil da reduseres når grunnbelastningen i uteluften synker i forbindelse med værforandringer. Partiklene påvises best med luftprøver. Metoden gir støy i deler av sommerhalvåret, men er best egnet metode i vinterhalvåret. Hvis det ikke er noen tilleggsbelastning fra innemiljøet vil verdiene inne være som ute eller lavere og inneklimaet vurderes da som ikke belastet av konstruksjonen.

MycotapeDNA-prøver tatt av deponert støv virker å være stabile hele året.

Dyrkning av levende muggsoppsporer gir svært lave resultater da soppfragmentene som spres ikke har spireevne og alle levende soppsporer fra uteluft er så store at de effektivt stanses av filtrene i ventilasjonsanlegget. Økning av levende muggsoppsporer ville da ha vært et tydelig tegn på negativ belastning av inneklimaet, men dette registreres ikke.

Måling av støv sier ingen ting om soppsporer/fragmenter i inneluften, men viser at det er mye støv som virvles opp i leilighetene av ventilasjonsanlegget.

3.5 Viktige punkter ved muggsopp/muggsoppfragmenter

Vurdering av innvirkning på inneklimaet

- Det er stedvis luftbevegelser opp fra gulvkonstruksjonen via utettheter ved skyvedører og gulvlister.
  - Dette gjør at muggsoppfragmenter i gulvkonstruksjonen kan bli luftbårne og bli deponert i støv.
  - Eksponeringen fra gulvet ser ut til å synke markant over tid (år). Dette skyldes en kombinasjon av at det ikke skjer noen nyproduksjon av muggsopp/fragmenter (for tørt) og den opprinnelige mengden reduseres over tid.
  - Tiltak kan helt redusere denne eksponeringen. Det mest hensiktsmessige tiltaket vil være fuging i overgangen mellom gulv og vegger og skyvedører samt ved gjennomføringer i konstruksjonen.

- Målinger av inneluft viser at:
  - Det er meget begrenset spredning av muggsoppsporer fra uteluften via ventilasjonsanlegget.
  - Det er meget begrenset spredning av muggsoppsporer fra gulvkonstruksjonen, men spredning av muggsoppfragmenter (DNAmuggsopp).
  - Det er sted- og tid-vis høye verdier av muggsopp-DNA i inneluften i de nye leilighetene.
    - Verdiene skyldes både eksponering inn via ventilasjonsluften og spredning fra gulvkonstruksjonen.
    - Eksponeringen fra uteluften varierer naturlig med årstider og værforhold. Dette skjer både via ventilasjonsanlegget og åpning av dører/vinduer. Denne eksponeringen kan tidvis gi en høy eksponering, men i prinsipp ikke mer enn hva man har utendørs og ansees ikke som problematisk, eller at det utløser behov for tiltak.

Risikovurdering av inneklima i aktuelle leiligheter

Ved vurdering av konsekvensen av ulike situasjoner må man se på både sannsynligheten for at den oppstår og hvilken konsekvens dette kan føre til. Dette er vist i tabell 1.

Tabell 1. Skjematisk oppsett for risikovurdering av en hendelse, for eksempel inneklimabelastning på grunn av muggsopp

	Meget lite sannsynlig	Lite sannsynlig	Middels sannsynlig	Sannsynlig	Meget sannsynlig
Meget stor konsekvens	Eventuelt tiltak	Tiltak	Tiltak	Tiltak	Tiltak
Stor konsekvens	Eventuelt tiltak	Eventuelt tiltak	Tiltak	Tiltak	Tiltak
Middels konsekvens	Ingen tiltak	Eventuelt tiltak	Eventuelt tiltak	Tiltak	Tiltak
Liten konsekvens	Ingen tiltak	Ingen tiltak	Eventuelt tiltak	Eventuelt tiltak	Tiltak
Meget liten konsekvens	Ingen tiltak	Ingen tiltak	Ingen tiltak	Eventuelt tiltak	Eventuelt tiltak

Vår risikovurdering for situasjonen på Røakollen

Fremtidig tilvekst av muggsopp:

1. Meget lite sannsynlig
2. Liten konsekvens

Konklusjonen av dette er at det ikke er behov for tiltak for å unngå ytterligere utvikling av muggsopp i gulvkonstruksjonene.

Fremtidig inneklimaeksponering på grunn av muggsopp i gulvkonstruksjonen:

1. Middels sannsynlig
2. Liten til meget liten konsekvens

Konklusjonen av dette er at det i utgangspunktet ikke er behov for tiltak. Hvis det i enkelte leiligheter er påvist lokalt høyere verdier er anbefalt tiltak tetting.

Fremtidig inneklimaeksponering på grunn av muggsopp via ventilasjonsanlegget:

1. Meget sannsynlig
2. Meget liten konsekvens

Konklusjonen av dette er i prinsipp at det eventuelt bør gjennomføres tiltak. Med tanke på at dette imidlertid 1) er en helt normal situasjon for alle boliger med slik balansert ventilasjon, og 2) at det hovedsakelig er lavere verdier i ventilasjonsluften enn i uteluften, er vår vurdering at det ikke er behov for tiltak.

4. Anbefalte tiltak/metoder

- **MycotapeDNA benyttes til kontroll og vurdering av unormal belasting i inneklimaet. Unormal belastning (høye verdier) defineres ut fra en statistisk behandling av målte inneklimaverdier i støv fra Røakollen. (Statistikk utarbeides i løpet av kort tid).**
- **Fuging ved høye verdier.**

DOKUMENTET ER KORREKTURLEST OG DIGITALT SIGNERT ETTER MYCOTEAMS RUTINER
DIGITALT SIGNERT
mycoteam.no

Analyserapport, støv

Aslakveien 24 A
Leilighet C3007
0753 OSLO

PRØVESTEDSADRESSE

202311021
PROSJEKTNUMMER

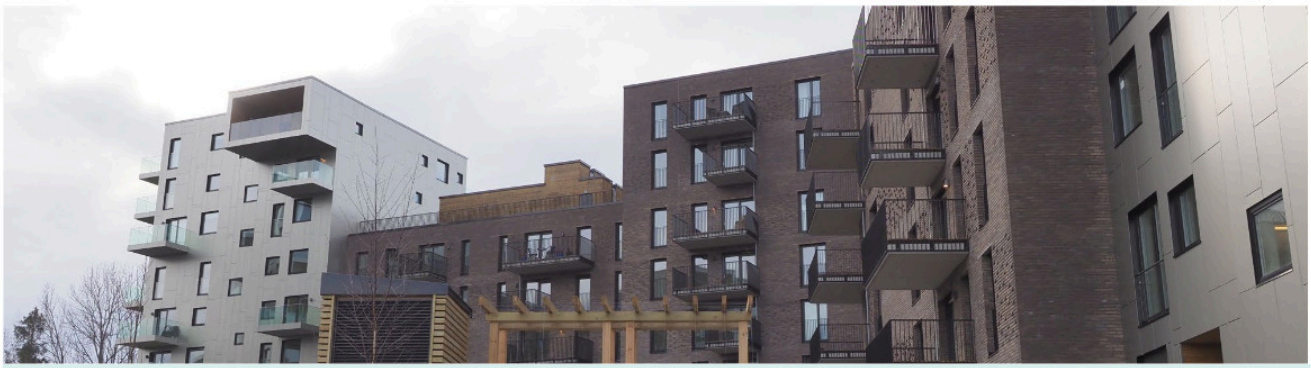
Inneklimakontroll, støvprøver nov 2023
EMNE

Kolbjørn Mohn Jenssen
RAPPORTANSVARLIG

26.02.2024
RAPPORTDATO

8034.1000.01.01
DERES REF.

Aslakveien 20 AS v/Strøm
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Aslakveien 20 AS
ANSVARLIG PRØVETAKER	Mycoteam
RAPPORT UTARBEIDET AV	Kolbjørn Mohn Jenssen daglig leder
TELEFON	+4791536246
EPOST	kmj@mycoteam.no
VEDLEGG	Resultat-tabell og utdrag av skriv om *Vurdering av grenseverdier – utbedringsstrategi Røakollen*
KOPI	Beboer
RAPPORT GODKJENT AV	Johan Mattsson fagsjef

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest

MYCOTEAM

1. Innledning

Aslakveien 24 A, C3007

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

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

2. Resultater

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

3. Vurdering og konklusjon

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

Generelt

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

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

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

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

Vedlegg

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

Tabell 1. Mycotape DNA-analyse Inneklimakontroll (målte verdier), 22.11.2023, Aslakveien 24 A, leilighet C3007.

Mycolab ID	282235	282236	282237	282238	282239	282240	Snitt
Prøvested	Stue/kjøkken, hylle	Stue/kjøkken, møbel/inventar	Soverom, venstre, møbel/inventar	Soverom, venstre, møbel/inventar	Soverom, høyre, møbel/inventar	Soverom, høyre, møbel/inventar	Totalvurdering leilighet
Støvdekke %	**13,7**	**32,0**	**4,4**	**28,6**	**12,6**	**4,3**	**15,9**
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	28	37	10	69	22	33	33

Vurdering av grenseverdier – utbedringsstrategi Røakollen

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

Bakgrunn

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

Testprosedyre

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

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

Forventet verdi er definert på en firedelt skala hvor grønn (≤30) og lysegrønn (≥31 og ≤110) er normal, forventet verdi, gul verdi (≥111 og < 600) er forhøyet og rød verdi (≥601) tyder på skader. Grunnlaget for denne vurderingen er de aktuelle spore-ekvivalentene pr 10 cm^2 areal oppgitt i parentes.

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

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

humid

Prosjektnummer: 20220781 15.11.2023

Leilighet 3007

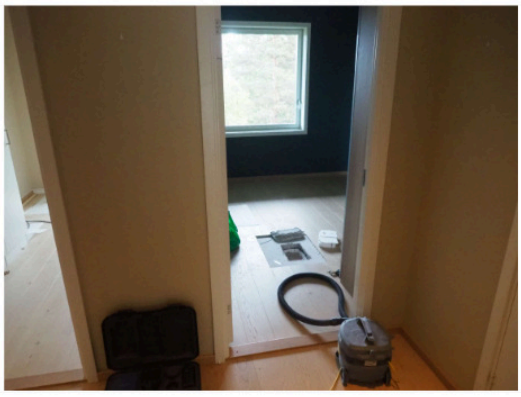
Adresse: Aslakveien 24 C

Fuktmåling betong og muggsopprøver

1. Bakgrunnsopplysninger

I forbindelse med en reklamasjonssak så har Humid fått i oppdrag å foreta undersøkelser av et utvalg leiligheter for å kartlegge om det er muggsoppskader i gulvkonstruksjonen. Det skal også gjøre fuktmålinger i betongdekket, samt tas VOC prøver og DNA inneklimakontroller.

2. Dokumentasjon



- Vi har tatt punktåpninger på fire steder. Stue, to soverom og i gangen. Bildene over er fra soverom høyre. Her var det en tydelig lukt av muggsopp/actinomyceter.
- Her er det tatt overflateprøver av betong og isopor (både for mikroskopering og DNA analyse, VOC prøver innunder isoporen (bildet over til venstre), og fuktmålinger med fuktprofil i betong (bildet over til høyre). Vi har også tatt DNA inneklimaprøver.
- Vi har foretatt en sammenstilling av alle resultatene i tabellen under. Videre er tabellene fra analyserapportene klippet inn lenger ned i rapporten.
-
    - Fuktmålingene viser at høyeste gjennomsnittsverdi var 87,6 % RF.

Humid AS | **telefon**. +47 46746778 | **E-post**: bjarte@humid.no | **Nettadresse**: www.humid.no
Postadresse: Toveien 77 1450 Nesoddtangen
Organisasjonsnummernr: 914 456 207 | **Kontonummer:** 1254 06 05 392

- Overflateprøver av betongdekket analysert med DNA tatt viser stort avvik av muggsopp i alle rommene. Prøver analysert ved mikroskopering viser sparsom vekst av muggsopp i alle rommene.
- DNA inneklimakontroll viser at flere av muggsoppartene funnet i gulvkonstruksjonen også finnes i inneklimaet.
- Relativt høy TVOC i soverom til høyre, men det er viktig å påpeke at prøven er tatt under isopor og ikke i romluft.

3007		Fuktmåling betong			Muggsopp-, støvprøver og VOC						
rom	Dybde	RF	Middelverdi RF	temp	Muggsopp overflate betong Mikroskopi	Muggsopp overflate betong DNA	Muggsopp overflate EPS Mikroskopi	Muggsopp overflate EPS DNA	Støv rom	DNA inneklima sjekk	VOC under EPS
Stue	30	83,6	86,9	21,8	Sparsom vekst Uidentifisert	Stort avvik *Aspergillus versicolor*, *Penicillium Chrysogenum*, *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)*	Ingen tegn til soppvekst	Stort avvik *Aspergillus versicolor*. Middels avvik *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)*	Brukerstøv (dominerer), byggestøv og utestøv.	Lite avvik *Aspergillus versicolor*, *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)* + flere andre	TVOC 305 µg/m3 Tolueneky.
	45	86,2		21,8							
	63	90,9		21,8							
Gang	30	78,6	84,9	22,0	Sparsom vekst Uidentifisert	Stort avvik *Aspergillus versicolor*. Middels avvik *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)* + andre	Sparsom vekst Uidentifisert	Stort avvik *Aspergillus versicolor*. Middels avvik *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)*	Byggestøv (dominerer). Brukerstøv (mye), og utestøv.	Lite avvik *Penicillium Chrysogenum*, + flere andre	
	45	85,5		22,1							
	63	90,6		22,2							
Sov V	30	81,8	86,1	21,0	Ingen tegn til soppvekst	Stort avvik *Aspergillus versicolor*. Middels avvik *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)*	Sparsom vekst Uidentifisert	Stort avvik *Aspergillus versicolor*, *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)*			
	45	87,5		21,1							
	63	89,0		21,2							
Sov H	30	84,7	87,6	21,5	Sparsom vekst Aktinobakterier	Middels avvik *Aspergillus versicolor*, Lite avvik *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)*	Sparsom vekst *Aspergillus versicolor*	Stort avvik *Aspergillus versicolor*, *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)*	Byggestøv (dominerer) Brukerstøv og utestøv.	Lite avvik *Aspergillus versicolor*, *Penicillium Chrysogenum*, *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.*, *Paecilomyces sp.)* + flere andre.	TVOC 1066 µg/m3 Tolueneky; høyt. Høyt nivå av etyl-benzen og xylener.
	45	87,0		21,6							
	63	91,1		21,7							

3. Analyser

Tabell 2 Mycotape DNA

Tabell 6. Mycotape DNA-analyse Inneklimakontroll (målte verdier), 16.10.2023.

Mycolab ID	277304	277305	277306	277307	277308	277309	277310
Delprøve	A	A	A	A	A	A	A
Prøvested	Stue Betong	Stue EPS	Gang Betong	Gang EPS	Soverom, venstre Betong	Soverom, Venstre EPS	Soverom, høyre Betong
Pensel-, stråle-, narrepenselmuggsopper (*Penicillium* sp., *Aspergillus* sp., *Paecilomyces* sp.)	8407	2658	1171	2579	2938	7362	483
Penicillinmugg (*Penicillium chrysogenum*)	86	2	1	0	1	2	0
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	2867	1436	912	2195	754	2000	187
Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*)	0	0	0	0	0	0	0
Svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*)	0	0	4	0	0	0	0
Grønn jordmugg (*Trichoderma viride*)	0	0	0	0	0	1	0
Aktinobakterier (*Streptomyces* sp.)	1	7	3	0	0	23	0
Flercellesporet kondensmugg (*Cladosporium sphaerospermum*)	4	0	0	1	2	1	1
Småsporet kondensmugg (*Cladosporium cladosporioides*)	232	12	12	31	7	20	7
Nålemuggsopp (*Acremonium strictum*)	0	0	0	0	0	0	0
Kjedemuggsopp (*Alternaria alternata*)	0	0	0	0	1	0	1
Storsporet strålemugg (*Aspergillus glaucus*)	1	3	3	2	1	1	1
Svartstrålemugg (*Aspergillus niger*)	2	0	0	0	2	4	0
Tørrfórmugg (*Wallemia sebi*)	2	6	8	7	0	0	0
Kulemuggsopper, krypemuggsopper (*Mucor* sp., *Rhizopus* sp.)	0	1	0	0	0	0	0
Grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*)	0	19	12	0	0	0	0
Kondensmugg (*Cladosporium herbarum*)	4	0	6	0	15	1	1
DNA fra alle typer sopp	6582	2414	3289	3652	4601	7341	677

Tabell 7. Mycotape DNA-analyse Inneklimakontroll (målte verdier), 16.10.2023.

Mycolab ID	277311
Delprøve	A
Prøvested	Soverom, høyre EPS
Pensel-, stråle-, narrepenselmuggsopper (*Penicillium* sp., *Aspergillus* sp., *Paecilomyces* sp.)	11529
Penicillinmugg (*Penicillium chrysogenum*)	1
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	3219
Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*)	0
Svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*)	2
Grønn jordmugg (*Trichoderma viride*)	0
Aktinobakterier (*Streptomyces* sp.)	0
Flercellesporet kondensmugg (*Cladosporium sphaerospermum*)	59
Småsporet kondensmugg (*Cladosporium cladosporioides*)	13
Nålemuggsopp (*Acremonium strictum*)	61
Kjedemuggsopp (*Alternaria alternata*)	1
Storsporet strålemugg (*Aspergillus glaucus*)	1
Svartstrålemugg (*Aspergillus niger*)	0
Tørrfórmugg (*Wallemia sebi*)	2
Kulemuggsopper, krypemuggsopper (*Mucor* sp., *Rhizopus* sp.)	0
Grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*)	0
Kondensmugg (*Cladosporium herbarum*)	4
DNA fra alle typer sopp	5926

Tabell 3 Mycotape mikroskopering

Tabell 4. Mycotape DNA-analyse (mikroskopering av støv), 16.10.2023.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	x	Støvsammensetning
1 (277304: 393394)	Stue	Betong	1	Muggsopp (uidentifisert) - Sparsom vekst
2 (277305: 393399)	Stue	EPS	1	Ingen tegn til soppvekst
3 (277306: 393403)	Gang	Betong	1	Muggsopp (uidentifisert) - Sparsom vekst
4 (277307: 393408)	Gang	EPS	1	Muggsopp (uidentifisert) - Sparsom vekst
5 (277308: 393413)	Soverom, venstre	Betong	1	Ingen tegn til soppvekst
6 (277309: 393417)	Soverom, venstre	EPS	1	Muggsopp (uidentifisert) - Sparsom vekst
7 (277310: 393421)	Soverom, høyre	Betong	1	Aktinobakterier (*Actinomycetes*) - Sparsom vekst

Tabell 5. Mycotape DNA-analyse (mikroskopering av støv), 16.10.2023.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	x	Støvsammensetning	Kommentar
1 (277311: 393425)	Soverom, høyre	EPS	1	Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*) - Sparsom vekst	Mer vekst er observert enn på de andre prøvene

Forklaring: Støv% = Målt støvdekke %, x = Antall eksponeringer av tape.

Tabell 2. Mycotape DNA-analyse (mikroskopering av støv), 16.10.2023.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Støv%	x	Støvsammensetning	Kommentar
1 (277301: 393379)	Soverom, høyre	Støv	16,5	1	Byggestøv (mur, betong, gips o.l.)	Dominerer
					Brukerstøv (vesentlig hudceller og tekstilfibere)	
					Utestøv (mineralske partikler, sot, soppsporer, plantemateriale)	Liten del av støvet, men en del ulike soppsporer
2 (277302: 393384)	Gang	Støv	16,0	1	Byggestøv (mur, betong, gips o.l.)	Dominerer
					Brukerstøv (vesentlig hudceller og tekstilfibere)	Nesten like stor del av støvet som byggestøv
					Utestøv (mineralske partikler, sot, soppsporer, plantemateriale)	
3 (277303: 393388)	Stue	Støv	11,2	1	Brukerstøv (vesentlig hudceller og tekstilfibere)	Dominerer
					Byggestøv (mur, betong, gips o.l.)	Liten del av støvet, men en del ulike soppsporer, spesielt fra kondensmuggsopper
					Utestøv (mineralske partikler, sot, soppsporer, plantemateriale)	

Forklaring: Støv% = Målt støvdekke %, x = Antall eksponeringer av tape.

Tabell 4 Inneklimakontroll

Tabell 3. Mycotape DNA-analyse Inneklimakontroll (målte verdier), 16.10.2023.

Mycolab ID	277301	277302	277303
Delprøve	B	A	A
Prøvested	Soverom, høyre	Gang	Stue
Støvdekke %	**16,5**	**16,0**	**11,2**
Pensel-, stråle-, narrepenselmuggsopper (*Penicillium* sp., *Aspergillus* sp., *Paecilomyces* sp.)	325	261	780
Penicillinmugg (*Penicillium chrysogenum*)	2	5	0
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	44	11	49
Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*)	0	0	0
Svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*)	0	0	0
Grønn jordmugg (*Trichoderma viride*)	0	10	25
Aktinobakterier (*Streptomyces* sp.)	108	17	101
Flercellesporet kondensmugg (*Cladosporium sphaerospermum*)	28	52	32
Småsporet kondensmugg (*Cladosporium cladosporioides*)	157	215	379
Nålemuggsopp (*Acremonium strictum*)	0	0	0
Kjedemuggsopp (*Alternaria alternata*)	3	4	0
Storsporet strålemugg (*Aspergillus glaucus*)	2	5	2
Svartstrålemugg (*Aspergillus niger*)	5	0	0
Tørrfôrmugg (*Wallemia sebi*)	3	1	30
Kulemuggsopper, krypemuggsopper (*Mucor* sp., *Rhizopus* sp.)	4	0	8
Grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*)	0	0	0
Kondensmugg (*Cladosporium herbarum*)	241	181	150
DNA fra alle typer sopp	15000	6528	17480

Tabell 5 VOC analyser

Tabell 3. Resultater prøve 1.

VOC-screening				
Prøve nr (ID):	1 (91474)		**Prøvetaking:**	Aktiv
Prøvested:	Aslakvn 24		**Prøvetid (min):**	30
	3007 Sov Høyre		**Flow (mL/min):**	150
Dato:	10.10.2023		**Volum (L):**	4,5

Forbindelse (identifisert vha massespektrometri)	**Tr**	**RSI MS-match**	**µg/m³ Toluenekv.**
2-Methyl[1,3,4]oxadiazole	1,7	78	1,1
Benzene	1,7	72	1,0
2-Propanol, 1-methoxy-	1,8	94	1,1
Propane, 2-chloro-2-methyl-	1,9	78	1,6
2-Butanone, 3,3-dimethyl-	2,0	95	0,7
Cyclohexane, methyl-	2,1	97	1,1
Propylene Glycol	2,2	98	4,0
Toluene	2,5	99	4,5
Oxalic acid, allyl decyl ester	2,8	89	0,7
Cyclotrisiloxane, hexamethyl-	3,0	96	1,1
Cyclohexane, ethyl-	3,1	95	0,5
Ethylbenzene	**3,4**	**99**	**188**
Usikker ID	3,4	52	56
m/p-xylene	**3,4**	**99**	**288**
Styrene	**3,6**	**93**	**30**
o-xylene	**3,6**	**99**	**117**
Nonane	3,7	92	0,6
Benzene, (1-methylethyl)-	**3,9**	**99**	**38**
Tricyclo[2.2.1.0(2,6)]heptane, 1,3,3-trimethyl-	4,0	98	5,9

Benzene, 2-propenyl-	4,1	99	8,9
Benzene, propyl-	**4,1**	**99**	**28**
Benzene, 1-ethyl-2-methyl-	4,2	98	7,5
Bicyclo[3.1.1]heptane, 6,6-dimethyl-2-methylene-, (1S)-	4,3	78	0,6
Benzene, 1,2,3-trimethyl-	4,3	67	0,6
.alpha.-Methylstyrene	4,3	94	3,0
Heptane, 2,2,4,6,6-pentamethyl-	4,4	97	5,0
Cyclotetrasiloxane, octamethyl-	4,4	94	0,9
Benzene, cyclopropyl-	4,4	95	5,6
Benzene, 1-methyl-2-propyl-	4,5	87	10,0
(S,Z)-2-Methyl-6-(p-tolyl)hept-2-en-1-ol	4,6	60	1,2
Benzene, 2-ethyl-1,4-dimethyl-	4,6	60	1,3
Sulfoxide, methyl phenethyl	4,6	65	1,0
Indane	4,6	92	3,2
D-Limonene	4,7	90	2,0
Benzene, 1,4-diethyl-	4,8	88	0,8
Undecane, 4,7-dimethyl-	4,8	94	1,0
Benzene, (1-methylenepropyl)-	4,8	91	1,5
Cyclohexanol, 2-butyl-,	4,8	83	1,6
Acetophenone	4,9	97	2,8
Benzene, (1,1-dimethylethoxy)-	4,9	86	1,1
Benzenemethanol, .alpha.,.alpha.-dimethyl-	5,0	97	8,2
Benzene, (1-methoxy-1-methylethyl)-	5,1	93	5,8
3-Ethyl-3-methylheptane	5,1	85	0,6
Nonanal	5,1	91	1,6
1-Methylbicyclo(4.4.0)decane(trans)	5,2	83	0,5
1-Methylbicyclo(4.4.0)decane(trans)	5,3	83	0,6
2,4-Dihydroxybenzaldehyde, 2TMS derivative	5,4	73	0,5
Naphthalene, decahydro-2,3-dimethyl-	5,6	74	0,7
4-Heptanone, 2-methyl-	5,6	72	0,7
Decanal	5,7	87	0,8
Dodecane, 4,6-dimethyl-	6,0	93	1,5
Pentadecane	6,3	91	1,3
Undecane, 4,4-dimethyl-	6,3	67	0,6
Tetradecane	6,6	90	0,5
Totalt karakterisert VOC			**852**
Total VOC - TVOC			**1066**

Nemko Norlab Ordrenummer: 1148740 Side 4 av 10

Tabell 4. Resultater prøve 2.

VOC-screening			
Prøve nr (ID):	2 (49010)	**Prøvetaking:**	Aktiv
Prøvested:	Aslakvn 24	**Prøvetid (min):**	30
	3007 Stue	**Flow (mL/min):**	150
Dato:	10.10.2023	**Volum (L):**	4,5

Forbindelse (identifisert vha massespektrometri)	Tr	RSI MS-match	µg/m³ Toluenekv.
Cyclohexane	1,7	75	1,8
2-Propanol, 1-methoxy-	1,8	93	0,9
2-Butanone, 3,3-dimethyl-	2,0	93	0,8
Cyclohexane, methyl-	2,1	97	0,9
Toluene	2,5	98	2,0
Hexanal	2,8	91	1,0
Cyclotrisiloxane, hexamethyl-	3,0	93	0,9
Cyclopentane, 1-ethyl-3-methyl-	3,1	91	0,9
Ethylbenzene	**3,38**	**99**	**80**
m/p-xylene	**3,45**	**99**	**11**
Styrene	**3,6**	**99**	**39**
Benzene, (1-methylethyl)-	3,9	99	14
Tricyclo[2.2.1.0(2,6)]heptane, 1,3,3-trimethyl-	4,0	98	5,9
Benzene, cyclopropyl-	4,1	99	5,1
Benzene, propyl-	**4,1**	**99**	**14**
Benzene, (1-methylethyl)-	4,2	95	4,5
Benzene, 1,2,3-trimethyl-	4,2	81	2,7
Bicyclo[3.1.0]hex-2-ene, 4-methyl-1-(1-methylethyl)-	4,3	87	0,8
.alpha.-Methylstyrene	4,3	92	2,2
Heptane, 2,2,4,6,6-pentamethyl-	4,4	86	0,8
Cyclotetrasiloxane, octamethyl-	4,4	94	0,7
Benzene, cyclopropyl-	4,4	95	1,8
Malonic acid, decyl 2-ethylbutyl ester	4,4	72	1,2
Tricyclo[2.2.1.0(2,6)]heptane, 1,3,3-trimethyl-	4,5	92	3,4
Benzene, 1-methyl-4-propyl-	4,5	81	1,4
2-Ethyl-1-hexanol, pentafluoropropionate	4,6	81	1,5
Indane	4,6	78	0,8
D-Limonene	4,7	95	1,6
Undecane, 4,7-dimethyl-	4,8	92	0,8
Benzene, (1-methylenepropyl)-	4,8	95	1,3
Acetophenone	4,9	98	1,5
Benzenemethanol, .alpha.,.alpha.-dimethyl-	5,0	97	4,3
Benzene, (1-methoxy-1-methylethyl)-	5,1	94	4,6
Nonyl tetradecyl ether	5,1	82	2,3
1-Octanol, 2-butyl-	5,1	82	2,8
Nonanal	5,1	88	1,2
Octane, 2,6,6-trimethyl-	5,2	65	0,9
2-Piperidinone, N-[4-bromo-n-butyl]-	5,2	69	1,0
trans-Decalin, 2-methyl-	5,2	90	1,0

trans-Decalin, 2-methyl-	5,3	80	2,1
Cyclooctane, tetradecyl-	5,4	55	1,0
Furan, 2-hexyl-	5,4	77	0,9
cis-Decalin, 2-syn-methyl-	5,4	80	2,0
Cyclohexane, 1,5-diethyl-2,3-dimethyl-	5,4	75	0,6
Carbonic acid, eicosyl vinyl ester	5,4	68	1,3
5-Cyclohexyl-1-pentene	5,5	77	0,8
Cyclohexene, 1-pentyl-	5,5	76	0,8
Naphthalene, decahydro-1,6-dimethyl-	5,5	68	1,4
2-n-Heptylfuran	5,5	65	1,3
Naphthalene, decahydro-2,3-dimethyl-	5,6	87	1,8
3-Hexanone, 2,5-dimethyl-	5,6	77	0,8
3-Heptanone, 2-methyl-	5,6	80	0,6
Nonanenitrile	5,7	79	0,9
Cyclohexanol, 3-(3,3-dimethylbutyl)-	5,7	74	1,3
1-Aminocyclopentanecarboxylic acid, N-(but-3-yn-1-yloxycarbonyl)-, tetradecyl ester	5,9	60	0,9
Undecane, 2-methyl-	6,0	90	0,8
Dodecane, 4,6-dimethyl-	6,3	94	1,1
Tetradecane	6,6	95	0,6
Totalt karakterisert VOC			**244**
Total VOC - TVOC			**305**

Prosjektnummer: 20220781

Måleprotokoll for RF måling i borehull

Prosjektnavn: Leilighet 3007

Oppdragsgiver: Seljen boligsameie

Protokollnr. i prosjekt: 1

Kontaktperson: Fred Winther Holt

Målested (adresse): Aslakveien 24 C

Måling utført av: Bjarte Sæthre

Dato:

Signatur:

Instrument ID:

Måleutstyr: Rotronic Hygropalm

Kalibrert ved godkjent lab: Elektronisk Måleteknikk AS

Sensor ID	Kalibrering, dato	Egenkontroll, dato
618		24.02.2023
933		24.02.2023
694		24.02.2023
667		24.02.2023
973		24.02.2023
627		24.02.2023

Måle punkt	Måle Dybde	Sensor -ID	Sensor montasje	Avlest	RF Avlest	Avlest Temp	Kalibr. RF_{kal}	Kor. For RF	Kor.for fukt-	Usikkerhet	Sluttverdi RF_{slutt}	RF Kritisk

	(mm)				(%)	(°C)	(%)	ved 20°C ΔRF T (+%)	kapasiste t ΔRF kap (+%)	ΔRF U (+%)	(%)	(%)
1	30	618	13/10	17/10	79,8	21,8	80,8	-	+0,5 %	+ 2,3	83,6	
	45	694	13/10	17/10	81,3	21,8	83,4	-	+0,5 %	+ 2,3	86,2	86,9
	63	667	13/10	17/10	87,2	21,8	88,1	-	+0,5 %	+ 2,3	90,9	
2	30	627	13/10	17/10	74,7	22,0	75,8	-	+0,5 %	+ 2,3	78,6	
	45	973	13/10	17/10	81,5	22,1	82,7	-	+0,5 %	+ 2,3	85,5	84,9
	63	933	13/10	17/10	86,6	22,2	87,8	-	+0,5 %	+ 2,3	90,6	
3	30	933	17/10	19/10	77,8	21,0	79,0	-	+0,5 %	+ 2,3	81,8	
	45	973	17/10	19/10	83,5	21,1	84,7	-	+0,5 %	+ 2,3	87,5	86,1
	63	667	17/10	19/10	85,3	21,2	86,2	-	+0,5 %	+ 2,3	89,0	
4	30	694	17/10	19/10	79,8	21,5	81,9	-	+0,5 %	+ 2,3	84,7	
	45	627	17/10	19/10	83,1	21,6	84,2	-	+0,5 %	+ 2,3	87,0	87,6
	63	618	17/10	19/10	87,3	21,7	88,3	-	+0,5 %	+ 2,3	91,1	

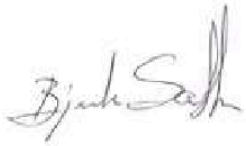
Målepunkt	Målested	Konstruksjon	v/c tall	Betongtykkelse (mm)	Ekvivalent Dybde (mm)	Ensidig/tosidig uttørking (e/t)
1	Stue	Plattendekke med påstøp, EPS, A-plan	0,55	250	63	t
2	Gang					
3	Sov V					
4	Sov H					

Boring, dato: 10/10

Tetthetsprøve godkjent	Ok
Avviksrapport, vedlegg	-
Temp, variasjon godkjent	Ok

Dersom det er noe som er uklart ved rapporten eller dere har andre spørsmål så håper vi at dere kontakter oss.

Med vennlig hilsen

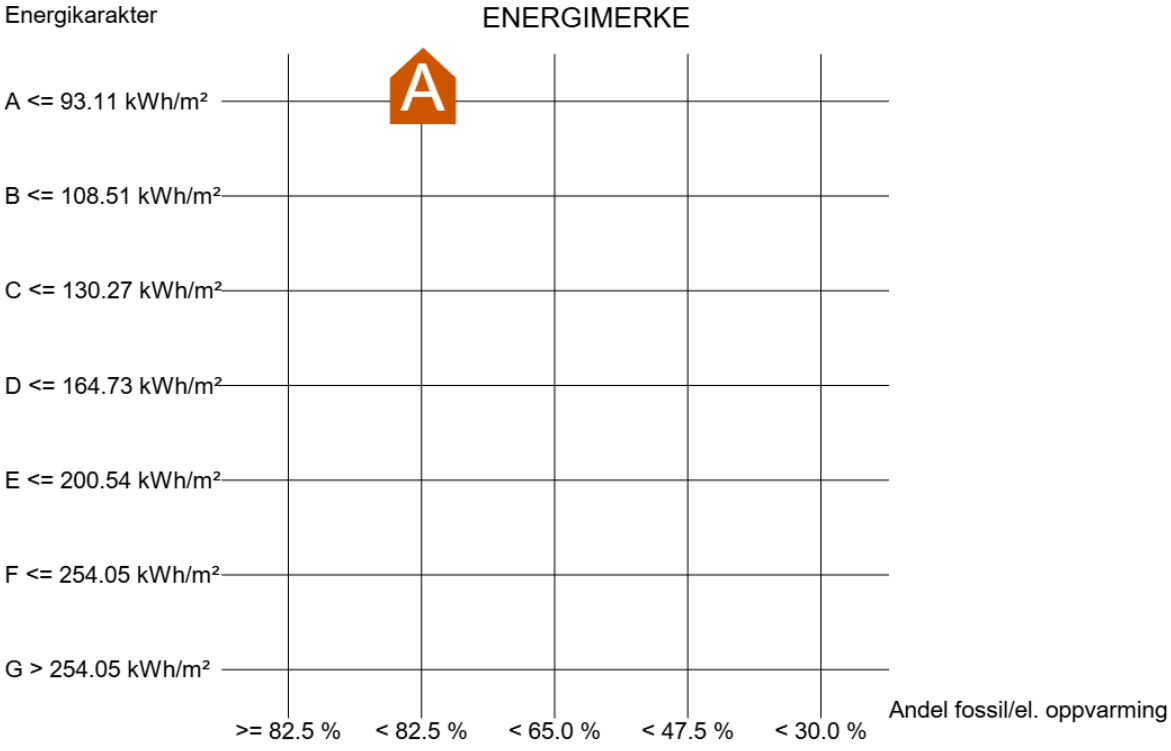


Bjarte Sæthre
Humid AS

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:15 19/2-2019
Programversjon: 6.009
Simuleringsansvarlig: JUKO
Firma: Moe PolyPlan AS
Inndatafil: R:\...\Aslakveien 20-28 C3007.smi
Prosjekt: Aslakveien 20-28 Bygg C
Sone: C3007;



Beregnet levert energi normalisert klima: 85.38 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 75.2 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	85 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	85 kWh/m²

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:15 19/2-2019
Programversjon: 6.009
Simuleringsansvarlig: JUKO
Firma: Moe PolyPlan AS
Inndatafil: R:\...\Aslakveien 20-28 C3007.smi
Prosjekt: Aslakveien 20-28 Bygg C
Sone: C3007;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	6318 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	6318 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	20	
Areal tak [m²]:	0	
Areal gulv [m²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	13	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	74	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	178	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,17	
U-verdi tak [W/m²K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,87	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	17,0	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,08	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	211	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,90	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	81	

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:15 19/2-2019
Programversjon: 6.009
Simuleringsansvarlig: JUKO
Firma: Moe PolyPlan AS
Inndatafil: R:\...\Aslakveien 20-28 C3007.smi
Prosjekt: Aslakveien 20-28 Bygg C
Sone: C3007;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	81,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	2,04	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,70	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	1,03	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,79/1,00/0,78	

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:15 19/2-2019
Programversjon: 6.009
Simuleringsansvarlig: JUKO
Firma: Moe PolyPlan AS
Inndatafil: R:\...\Aslakveien 20-28 C3007.smi
Prosjekt: Aslakveien 20-28 Bygg C
Sone: C3007;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	JUKO
Kommentar	

Aslakveien 24A

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Ullerntoppen Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Røa Linje 2	17 min 1.2 km
Sollerud Linje 13	11 min 4.4 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 12.5 km

Skoler

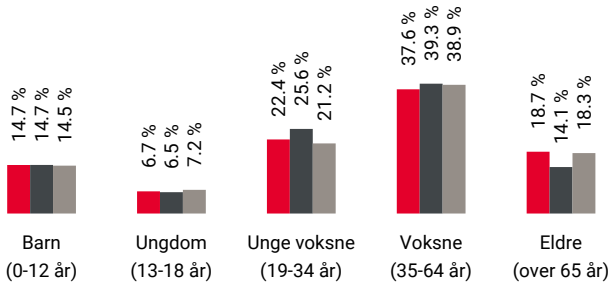
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 150 elever, 14 klasser	17 min 1.2 km
Huseby skole (1-7 kl.) 568 elever, 26 klasser	17 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	19 min 1.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	24 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	18 min 1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	23 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 4.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rønningen kanvas-barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.4 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5 ... 51 barn	9 min 0.6 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Røa Næringspark PostNord	2 min 0.2 km
Joker Rustad Ullern PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Sport

Ullernåsen Boligsameie Fotball, lekeplass, treningsapparater m....	6 min 0.4 km
Søndre Rød ballbinge Ballspill	9 min 0.6 km
Basic Treningssenter	4 min
Mudo Røa	4 min

Boligmasse

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

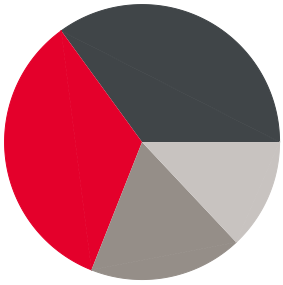
«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Røa Torg	15 min
Apotek 1 Røa	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

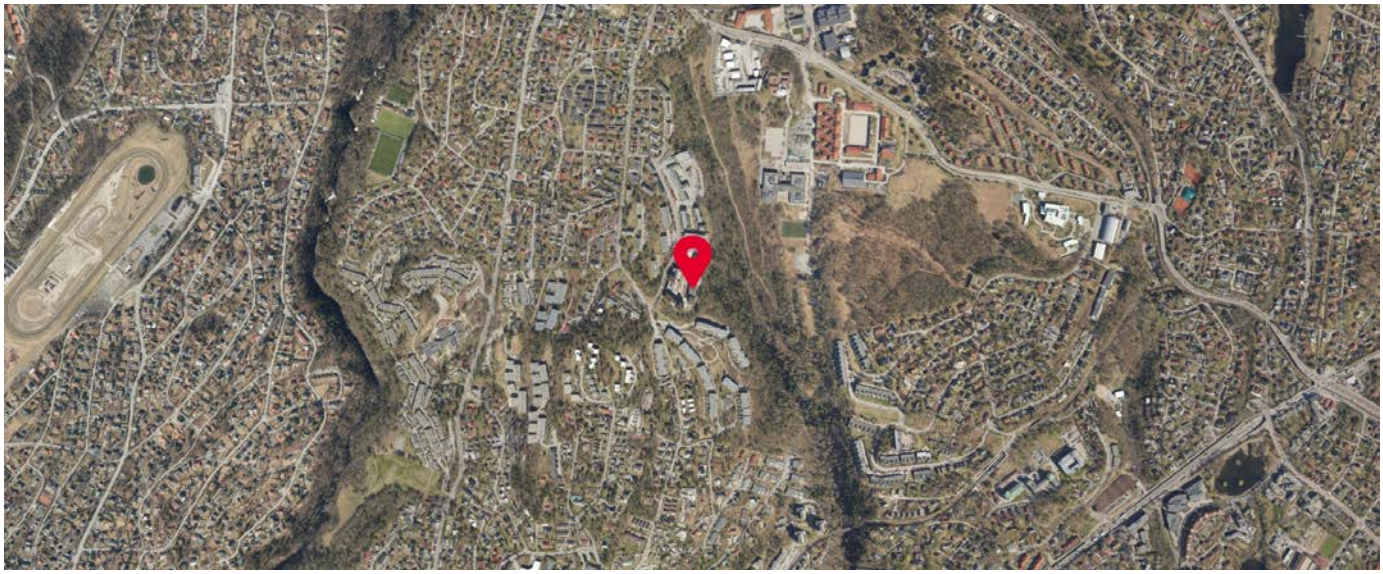
Familiesammensetning

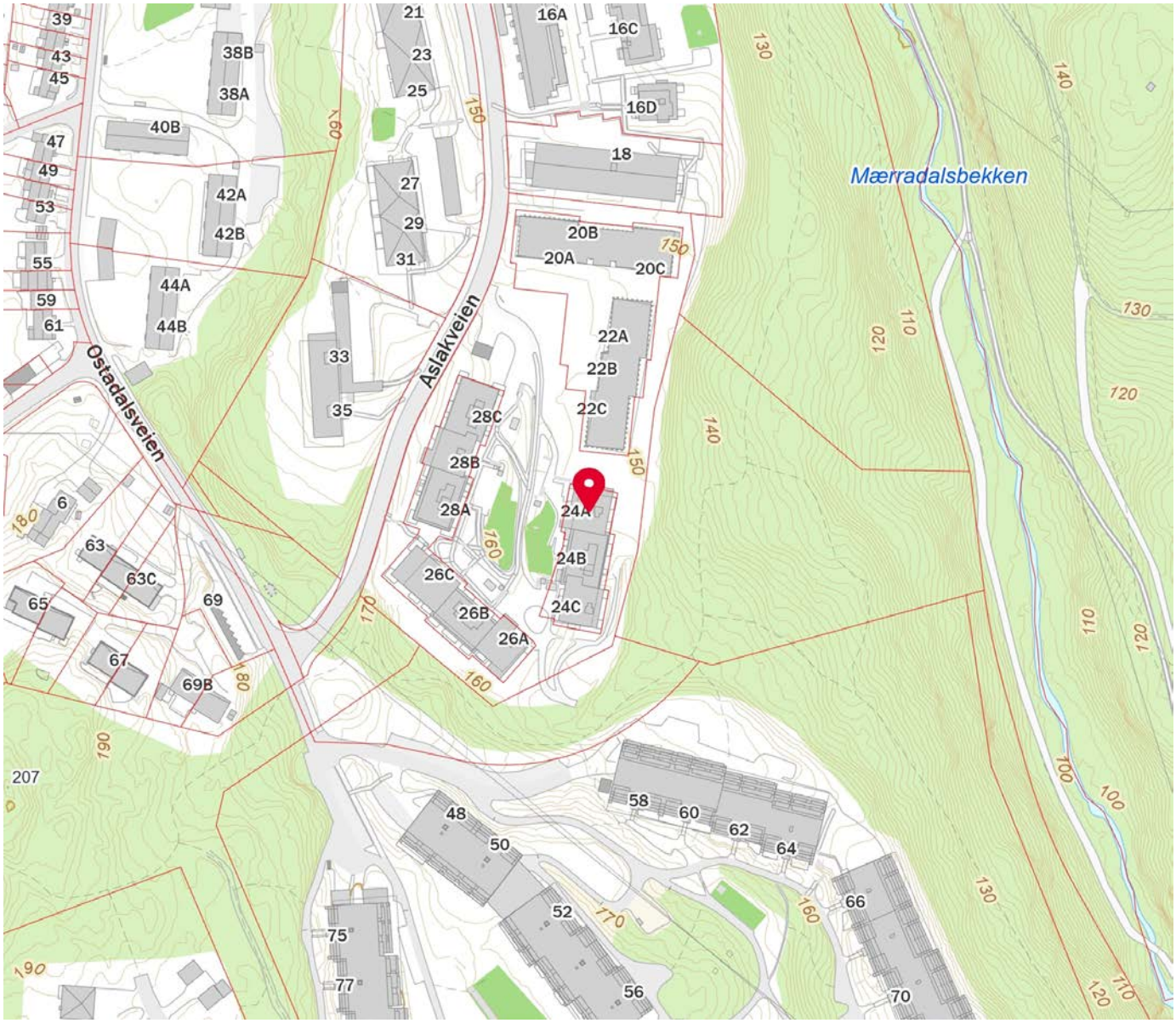
- Søndre Rød/Mosekollen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig

Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger

Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg

Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Aslakveien 24A
0753 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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