

Aslakveien 28A



Velkommen til

Aslakveien 28A



Salgsoppgaven produsert 9. september 2025

Røakollen

Hjørneleilighet fra 2019 med solrik balkong og garasjeplass med lader | 6. etg. med heis | VV & fyring ink | IN-ordning

Prisantydning	4 700 000,-
Fellesgjeld	2 682 309,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	7 391 871,-
Fellesutgifter pr. mnd	18 729,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2019

Ansvarlig megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no

Megler	Marcus Nielsen Rommen
Telefon	904 72 375
E-post	m.rommen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Delikat og gjennomført hjørneleilighet fra 2019 med god standard, solrik balkong og garasjeplass med lader. Leiligheten har en fin beliggenhet i 6. etasje med heisadkomst, store vindusflater, masse lys og fantastisk utsikt. Praktisk, lettstelt og sentralt nær buss, T-bane og servicetilbud. Mærradalen med fine tur- og treningsmuligheter ligger rett utenfor inngangsdøren.

- IN-ordning - Ved innfrielse av FG vil FK red. til kr. 5084
- God standard fra 2019
- Solrik balkong på 17 kvm
- Gode solforhold og flott utsikt
- Heis til garasjeplass med lader
- Sigdal-kjøkken
- Vannbåren gulvvarme | Balansert ventilasjon
- VV og fyring ink
- Bod 6 kvm
- Felles sykkel- og smørebod
- Tre felles takterrasser
- Bilfrie fellesområder med lekeplasser
- Mærradalen som nærmeste nabo

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og gang
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.



Aslakveien 28A

5.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D














SACK


























67
66


Park Tool
RUSH







Informasjon

Aslakveien 28A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0166/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Aslakveien 28A, 0753 OSLO
Gnr 11, bnr 620 i Oslo kommune
Andelsnr 46 i Storklokken Borettslag, org.nr. 920615465

Selgere
Marius Vesterberg Øie
Sandra Jenny Vesterberg Øie

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
2 682 309,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 382 309,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 391 871,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 401 171,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og gang
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: A3K1.6005
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og gang. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Standard

Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 6. etasje med enkel heisadkomst til leilighetsplan, rett opp fra felles inngangsparti og garasjeplass med elbillader. Entreen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater og god takhøyde. Parkettgulv, vannbåren gulvvarme og malte veggflater. Porttelefon med fjernåpner og downlightsbelysning. Via skyvedør med speilfronter er det adkomst til en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy eller det man ønsker å stue vekk.

Stue:
Leiligheten ble ferdigstilt i 2019, noe som gjenspeiles i standarden. Et åpent og luftig bomiljø hvor alt er nytt, moderne, praktisk og lettstelt. Pene overflater, ca. 2,6 meter under taket og luftig romfølelse. Store vindusflater og fransk balkong sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp fra to himmelretninger. På flere av vinduene er det montert solskjerming. Stuen har parkettgulv og veggflater malt i duse fargetoner. Gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Stille og rolig i flotte omgivelser. Leiligheten har balansert ventilasjon, samt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, soverom og i entré.

Fra stuen er det utgang til en stor balkong på ca. 17 kvm med gode solforhold og flott, langstrakt utsikt. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet, og vender mot både sør og øst. God plass til flere sittegrupper, grill og beplantning. Et fint sted å invitere venner og familie til hyggelige sommerkvelder. Midtsommer har man sol fra ca. kl. 8-15 og ca. kl. 17-20.

Kjøkken:
Moderne kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate med platetopp og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Stekeovn og oppvaskmaskin er integrert. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap. Det er montert vannvakt og komfyrvakt.

Bad:
Pent, helfliset bad med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. På badet er det plass og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Stort og lyst hovedsoverom med fransk balkong. Gode oppbevaringsmuligheter i plassbygde skap og stor skyvedørsgarderobe. Garderobeskap ble bygget i 2024. Veggene er malt i tidsriktige fargetoner, noe som er gjennomgående i hele leiligheten. Leilighetens 2. soverom er lunt og fint med fransk balkong og gode møbleringsmuligheter. Oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap.

Parkering

Til leiligheten medfølger garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Plass nr. 66. Garasjeplassen ligger nærmest inngangsdøren og nær boden, praktisk når man kommer hjem med handleposer, bagasje eller skal pakke til helgeturen.

Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv:
Ingen synlige skader, men borettslaget undersøker tiltak rundt feil på noen balkonger i borettslaget.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv:
Varmgang i sikring - utbedret på garanti fra leverandør 2022

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv:
Ventilasjonsanlegget har trengt en justering - fungerer feilfritt siden det

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

Beskriv:
Borettslaget utreder tiltak for feil med balkonger

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv:
Leiligheten har vært grundig kontrollert for mugg. Det er testet både luftprøver, støvprøver samt prøver fra betong under parkett og i vegg uten funn.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger i betongkonstruksjoner
- Yttertak med ukjent tekking

Innvendig:
- Heis
- Trapper i betong
- Etasjeskiller i betong/elementer

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Franske balkonger:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Balkong:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i kjøkken/stue, soverom og i entré

- Elektriske varmekabler på bad
- Varmtvann gjennom felles anlegg

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 350 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 18 729,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader utover a-konto oppvarming og kapitalkostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, driftskostnader, felles bygningsforsikring, snømåking, vaktmestertjenester, forretningsførsel, strøm til fellesanlegg m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 4 313
Garasje: kr. 200
A-konto oppvarming: kr. 571
Lån nr: 9820784348; IN lån 1 - Akonto renter: kr. 11 195,46
Lån nr: 9820784348; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr. 2450,05

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Ved full innfrielse av fellesgjeld vil felleskostnadene bli kr. 4513,- eksklusive a-konto oppvarming.

Styret opplyser pr. mail 10.09.25 at det ikke er vedtatt økning av felleskostnader pr. dags dato, men det vil med stor sannsynlighet bli vedtatt økninger i forbindelse med budsjetthandlingen i oktober. De kan ikke si noe om størrelsen pr. dags dato.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 704 336,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 817 343,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

OBOS Nett hvor man selv kan velge kombinasjonen av TV og internett.

Borettslaget

Om borettslaget

Storklokken Borettslag med org.nr. 920.615.465 har OBOS som forretningsfører. Borettslaget består av 130 andeler.

Diverse:
- Det er felles garasjeanlegg med sameiet Seljen
- Borettslaget har avtale med vaktmesterfirma om brøyting, plenklipping og renhold
- Borettslaget har bredbåndsavtale med Telia, kostnaden er inkludert i fellesutgiftene
- Garasjeanlegget og tilhørende fellesområder er kameraovervåket
- Borettslaget har stor sykkelparkering, med sykkelvask og smørbord for ski

Forsikring:
Sameiets eiendom er forsikret i Tryg Forsikring, (polisenummer 7241172). Forsikringen omfatter ikke innboforsikring.

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

Røakollen Utomhussameie:
Sameiet forvalter felles utomhusområder til alle 5 blokkene på Røakollen, herunder også renovasjonsløsningene.

Eiendomsskatt:
Pr i dag kreves eiendomsskatten inn via Røakollen garasjesameie og fordeles ut på felleskostnadene i Storklokken Borettslag. Det er derfor ingen kostnader for eiendomsskatt utover det som allerede ligger i felleskostnadene på nåværende tidspunkt. Forretningsfører tar forbehold om at dette kan endres i fremtiden og faktureres hver enkelt andel.

Betongsaken:
For boligselskapene Seljen boligsameie og Storklokken borettslag, har det vært en reklamasjonssak mot utbygger. Dette er en reklamasjon som boligselskapene på vegne av alle beboerne har rettet mot byggherre Aslakveien 20 AS. Mulig forhøyet restfuktighet og muggsoppvekst i betongdekker/etasjeskillere. Gjeldene for alle leiligheter. Det er tatt prøver i alle leiligheter inkludert denne boligen. Leiligheten har i følge selger vært grundig kontrollert for mugg. Det er testet både luftprøver, støvprøver, samt prøver fra betong under parkett og i vegg uten funn.

Det har nå kommet informasjon fra borettslagets styre om at saken ikke lenger er aktuell da det ikke lenger er fukt i betongen. Men samtidig foregår det en kontroll av vegger i noen leiligheter for sikkerhetsskyld.

Vedlagt full digital salgsoppgave følger prøveresultatene for denne leiligheten, hvor det fremkommer at leiligheten er "friskmeldt".

Info fra styret:
Det ble vedtatt på årsmøte 2025 å gi styret fullmakt til å ta ut stevning mot A20. Borettslaget har allerede lagt ned betydelige midler i kostnader til fagmessige undersøkelser og juridisk bistand, og styret vil understreke at det også er en økonomisk risiko ved å ta ut en stevning med betydelige sakskostnader. Det er imidlertid også en betydelig økonomisk risiko ved ikke å forfølge de

bygningsmessige manglene som Sweco har påpekt, da borettslaget alternativt selv må dekke fremtidige utbedrings- og vedlikeholdskostnader knyttet til disse manglene. Styret ønsker å sondere mulighetene til å få til et forlik som er akseptabelt for borettslaget, men det er usikkert om dette er mulig å få til. Styret fikk på årsmøtet fullmakt til å ta ut en stevning mot A20 og vil i en slik vurdering legge betydelig vekt på vurderinger/råd fra sin advokat.

* Styret opplyser pr. mail 10.09.2025 at det pr. dags dato ikke er tatt ut noen stevning mot A20, men det vil bli avgjort i løpet av høsten. Det skal gjennomføres forhandlingsmøte mellom partene i løpet av september.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

I punktet «Betongsaken» beskrives dagens tvist mellom borettslaget og utbygger A20 (OBOS).

I saken undersøker borettslaget mulighetene for å oppnå et forlik, før det eventuelt tas ut stevning.

Dersom saken ender med forlik, som videre fører til en utbetaling til andelseier, vil denne utbetalingen tilfalle selger (andelseier pr. 15.09.2025). Skjer utbetaling fra forlik etter ny andelseier har overtatt boligen, skal ny andelseier (kjøper) overføre fullt beløp til andelseier pr. 15.09.2025 (selger).

Dersom det tas ut stevning som ender i utbetaling til borettslaget og borettslaget beslutter utbetaling til andelseiere, tilfaller beløpet andelseier på tidspunktet for utbetaling.

Saken er godt beskrevet i pkt. 9 i "Protokollutskrift årsmøte 2025" som følger vedlagt.

Kontakt megler ved ytterligere spørsmål.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Det er iverksatt forhåndsutlysning av forkjøpsretten og meldefristen utløper parallelt med salget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 682 309,-pr. 27.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207843482
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 221 303 350,00
Innfrielsesdato: 30.12.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr 27.08.2025.

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207843482
Restsaldo: 2 682 309,79
Kapitalkostnader: 13 634,41

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 682 309,79,-, pr. 27.08.2025.

Fellesformue

Kr 5 838,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 27 704 658,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 78 148,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7241172

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 765 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet med gress, prydbusker, lekeapparater og asfalterte gangstier/internveier. Felles takterrasser med meget gode solforhold og fantastisk utsikt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Aslakveien 28A har en sentral og attraktiv beliggenhet på Røakollen. Et barne- og familievennlig bomiljø nær gode skoler, barnehager og fritidstilbud. Området er omgitt av vakker natur som gir gode muligheter for turgåing, syklig og skiturer. Med Mærradalen som nærmeste nabo, har du tilgang til et frodig og populært skogsområde som strekker seg fra Radiumhospitalet til Sørkedalsveien ved Huseby.

Området har et godt kollektivtilbud, med både buss og T-bane lett tilgjengelig. Fra leiligheten er det ca. 200 meter til nærmeste busstopp og ca. 10 minutters gange til Røa T-banestopp. Herfra kommer du deg enkelt til bl.a. Majorstuen på kun 11 minutter.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 i nabobygget som holder åpent helt til kl. 23.00 man-fre. Det er ca. 300 meter til Joker Rustad som er søndagsåpen. For et større utvalg er det gangavstand til Røa sentrum med bl.a. to kjøpesentre, flere populære spisesteder, Sats treningssenter og Røa bad med 25-metersbasseng, spa, boblebad, barnebasseng og klatrevegg. Ønsker du flere shoppingmuligheter, er CC Vest, Majorstuen og de andre handlegatene i Oslo sentrum innen rekkevidde.

Det er kort vei til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Sistnevnte er nylig oppgradert med spesialutstyrte rom, bibliotek, ungdomsklubb og areal for skolehelsetjeneste. Utearealet ble utvidet med en ny skolepark som vil komme nærmiljøet til gode. Området har også et godt utvalg av barnehager.

Et attraktivt valg for både barnefamilier og friluftsentusiaster som ønsker et aktivt liv i vakre omgivelser, og samtidig ønsker kort vei til byen. På vinterstid er området perfekt for ski-entusiaster med skiløyper tett på husveggen. Det er også kort vei til Bogstad med flotte muligheter for både ski- og gåturer videre innover i marka. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner.

Fra leiligheten er det en kort kjøretur på ca. 10 minutter opp til nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

Skoler og barnehager

Området sokner til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det er flere barnehager i området. Se oversikt over barnehagene i området her: https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/#gref

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.10.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Fremlagte tegninger er ikke benevnt med romnavn. Det er derfor ukjent om noen av skapene er byggesøkt som boder.

Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-4904.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/11/620:
20.10.1964 - Dokumentnr: 13667 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1965 - Dokumentnr: 11516 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
ANG DELING AV HUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1965 - Dokumentnr: 15503 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60253 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60254 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:625
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av

felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

I punktet «Betongsaken» under «om borettslaget» beskrives dagens tvist mellom borettslaget og utbygger A20 (OBOS).

I saken undersøker borettslaget mulighetene for å oppnå et forlik, før det eventuelt tas ut stevning.

Dersom saken ender med forlik, som videre fører til en utbetaling til andelseier, vil denne utbetalingen tilfalle selger (andelseier pr. 15.09.2025). Skjer utbetaling fra forlik etter ny andelseier har overtatt boligen, skal ny andelseier (kjøper) overføre fullt beløp til andelseier pr. 15.09.2025 (selger).

Dersom det tas ut stevning som ender i utbetaling til borettslaget og borettslaget beslutter utbetaling til andelseiere, tilfaller beløpet andelseier på tidspunktet for utbetaling.

Se "om borettslaget" for ytterligere info.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 540,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 200,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 185 258,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2025

Ansvarlig megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler
Tlf. 90472375

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Aslakveien 28A

Aslakveien 28A

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	21 min 1.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 4.4 km

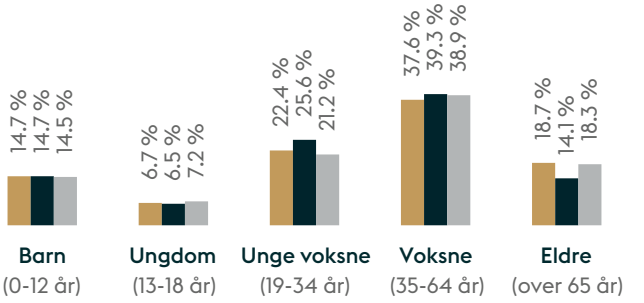
Offentlig transport

Ullerntoppen	Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Røa	Linje 2	15 min 1.2 km
Sollerud	Linje 13	7 min 3.5 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	10 min 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.8 km

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	57 barn	7 min 0.5 km
Montessoribhg. Solsikken Lille...	51 barn	8 min 0.6 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...	49 barn	10 min 0.7 km

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ullernåsen Boligsameie	5 min
Søndre Rød ballbinge	9 min
Basic Treningssenter	5 min
Mudo Røa	5 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

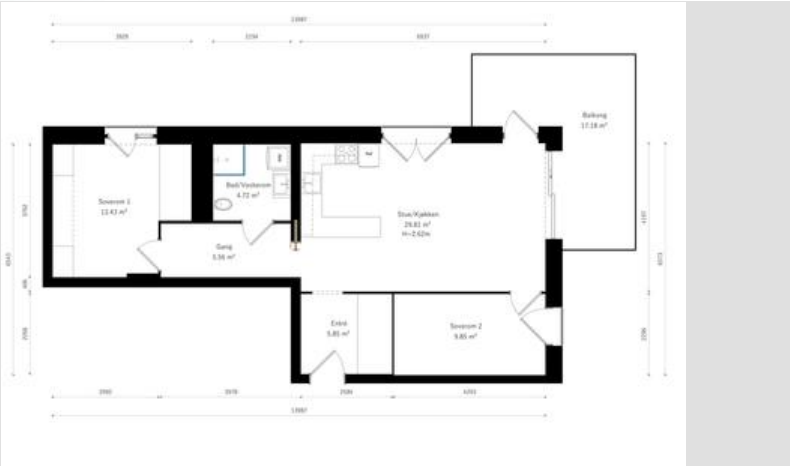
Aslakveien 28 A, 0753 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 620

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 03.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2267 **Referansenummer:** NQ1225

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng **Vår ref:**

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Norsk takst

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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

© iVerdi 2023

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 (https://iverdi.no/).

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

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Aslakveien 28 A. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår: 2019

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i betongkonstruksjoner.
- Yttertak med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Heis
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong/elementer.
- Dørcalling.

Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, beplatning og interne stikkveier til innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0501

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

Fremlagte plantegninger er ikke benevnt med romnavn. Det er derfor ukjent om noen av skapene er byggesøkt som boder.

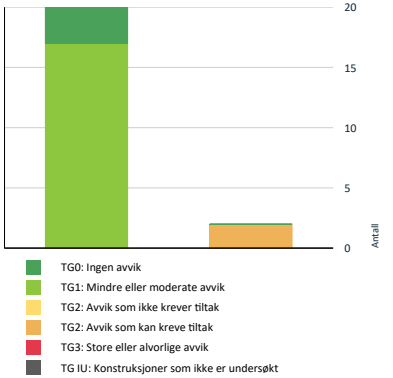
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på eventuelle endringer.

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0501

2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Franske balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0501



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering (EI30/40DB). Det er montert kikkehull i døren.

Årstall: 2019



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Balkongdører

Balkongdører med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2018 og 2019. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Produksjonsår



Produksjonsår

TG 2 Franske balkonger

Franske balkonger på soverommene og i stue.

Rekkverkshøyde: 119,119 og 120 cm

TEK 17:
Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TEK 10:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

TG 2 Balkong

Balkong på 17 kvm med to utganger fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er omtrent sørvendt ut fra skyvedør og omtrent østvendt ut fra balkongdør.

Balkongen er utstyrt med: Belysning

Rekkverkshøyde: 119-120 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.
Fall på undergulv kan ikke vurderes grunnet tilgang.

TEK 17:
Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

TEK 10:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.



Rekkverkshøyde



Rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.
Det er normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påberegnes ved brukt bolig.

Årstall: 2019

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og gang. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.

Mindre høydeforskjeller er påvist ved måling.

Årstall: 2019

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Årstall: 2019

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Årstall: 2019

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra: 2019
Dokumentasjon: Foreligger boeboermappe og ferdigattest.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malte plater med innfelte downlights i tak.

Årstall: 2019

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 40 mm.

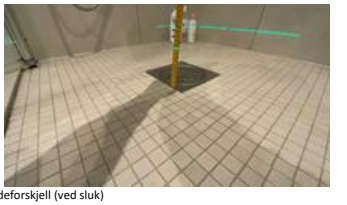
Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2019



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Smøremembran
Vegger: Smøremembran

Membrannens gjennomføring er kun delvis synlig grunnet støpens utførelse og gjennomføring kan derfor ikke vurderes fult ut.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Sluk

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2019



Papirtest

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom, sjakt begrenser undersøkelser.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borrehullet.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom: Gang

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter muggslukt.

Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone grunnet sjakt, det kan derfor ikke utelukkes at det kan være fukt andre steder.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2019



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med plater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vannvakt og komfyrvakt er montert.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2019

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system fra 2019.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap på soverom, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2019



Fordelerskap



Kursoversikt

Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra 2019.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2019

Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Årstall: 2019

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befaring.

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv med fordelerskap plassert på soverom.

Se kursoversikt for hvilke gulv som har vannbåren varme.

Årstall: 2019



Kursoversikt



Fordelerskap

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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Forbruksmåler plassert: I fellesareal
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet, de fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Vurdering av el-anlegg er kun gjort ut i fra fremlagt dokumentasjon og visuell besiktigelse. Takstingeniøren har ikke spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

Tilstandsrapport

Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Ukjent

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

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler, sprinkelanlegg og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

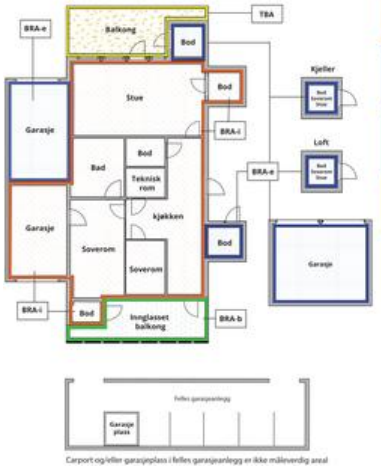
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Leilighet H0501

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	73			73	17
- 1		6		6	
SUM	**73**	**6**			**17**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Gang		
- 1		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Etasjeplan er hentet fra originale byggetegninger.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,62m

Bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: A3K1.6005

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 66 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Felles bofunksjoner som deles av flere boenheter, opplysninger oppgitt av eier: Sportsbod og takterrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremlagte plantegninger er ikke benevnt med romnavn. Det er derfor ukjent om noen av skapene er byggesøkt som boder.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på eventuelle endringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0501	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Marius Vesterberg Øie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	620		0	2765.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Aslakveien 28 A

Hjemmelshaver
Storklokken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STORKLOKKEN BORETTSLAG	920615465		Obos eiendomsforvaltning	Øie Marius Vesterberg, Øie Sandra Jenny Vesterberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
46	5 838	*31.12.2024*	2 682 309	*27.08.2025*

Kommentar
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 18729,51,– pr. md. Informasjon er hentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstmann tar forbehold om feil.

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	02.09.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	02.09.2025	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterverller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 620
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øie, Marius Samuelsen	9578-5999-4-3118619	2025-08-26 18:12:38
Vesterberg, Sandra Jenny	9578-5998-4-3325211	2025-08-26 18:11:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
26. aug. 2025

Oppdragsnummer
22-0166/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aslakveien 28A, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Sandra Jenny Vesterberg Øie, Marius Samuelsen Øie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9228005
Forsikret i: Storbrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Ingen synlige skader, men borettslaget undersøker tiltak rundt feil på noen balkonger i borettslaget.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Varmgang i sikring - utbedret på garanti fra leverandør 2022

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget har trengt en justering - fungerer feilfritt siden det

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslaget utreder tiltak for feil med balkonger

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Leiligheten har vært grundig kontrollert for mugg. Det er testet både luftprøver, støvprøver samt prøver fra betong under parkett og i vegg uten funn.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0166/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vesterberg, Sandra Jenny	**2025-08-26**	**Øie, Marius Samuelsen**	**2025-08-26**

Identifikasjon

bankID Vesterberg, Sandra Jenny

Identifikasjon

bankID Øie, Marius Samuelsen

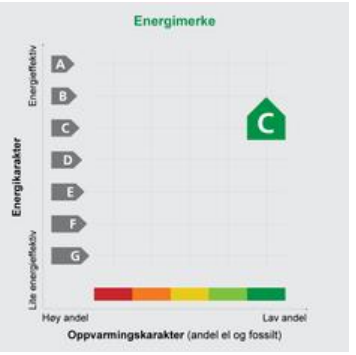
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Aslakveien 28 A
Postnr	0753
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	11
Bnr.	620
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300606837
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2021-1231550
Dato	02.03.2021



Innmeldt av	Andre Nordal Sylte

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aslakveien 28 A
Postnr/Sted: 0753 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0501
Dato: 02.03.2021 13:02:56
Energimerkenummer: A2021-1231550
Ansvarlig for energiattesten: STORKLOKKEN BORETTSLAG
Energimerking er utført av: Andre Nordal Sylte

Gnr: 11
Bnr: 620
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300606837

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

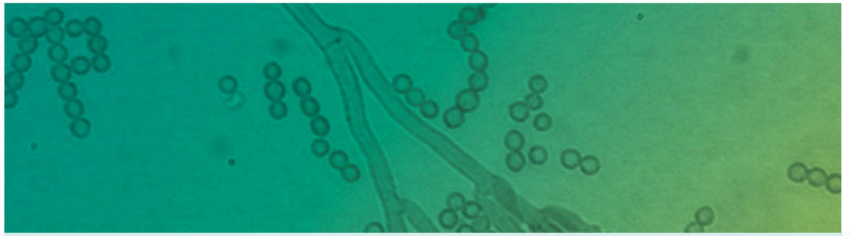
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Analyserapport

Aslakveien 28 A, leil. A6005 **0753 OSLO** PRØVESTEDSADRESSE	202205253 PROSJEKTNUMMER Muggsopp på betong og EPS, ekstra prøver på barnerom EMNE Iselin M.M. Juell RAPPORTANSVARLIG	19.06.2023 RAPPORTDATO 8034.1000.01.01 DERES REF. Marius Øie OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Marius Øie
ANSVARLIG PRØVETAKER	Prøve tatt 16. 05.23 av Odd Ivar Holt
RAPPORT UTARBEIDET AV	Iselin M.M. Juell rådgiver
TELEFON	+4748851651
EPOST	iselin@mycoteam.no
VEDLEGG	-
KOPI	Marius Øie, beboer
RAPPORT GODKJENT AV	Kolbjørn Mohn Jenssen daglig leder

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest

MYCOTEAM

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

I forbindelse med pågående undersøkelser av inneklima i nybygde blokkleiligheter på Røakollen var det et ønske fra AF om at fuktforholdene i betongdekkene skulle dokumenteres. Det er i tillegg tatt muggsoppundersøkelse (DNA-prøver) av betongoverflaten og av undersiden av trinnlydsdemperen. I denne rapporten er det data fra en ekstra prøvetaking på barnesoverom fra leilighet A6005 som er rapportert og vurdert.

1.2 Bygning/konstruksjon

Boligblokker oppført 2018/2019.

Etasjeskillerne er bygd opp med Plattendekker (50 mm betongplater), påstøp 200 mm, Shütz trinnlydsmatte («isopormatte») 40 mm, vannbåren varme innstøpt i ca. 40 mm flytsparkel / A-plan før det er lagt parkettunderlag og parkett.

1.3 Undersøkelse og metoder

Det er åpnet i gulvet på barnesoverommet. Enkelte parkettbord er fjernet, gulvarmerørene er kartlagt. Avrettingsmasse er fjernet mellom gulvvarmerørene og den underliggende trinnlydsmatten er skåret vekk (se foto 1).

Etter fjerning av trinnlydsmatten ble det tatt DNA-prøve av betongoverflaten og av undersiden av trinnlydsmatten. Dette er gjort for å påvise og vurdere eventuell forekomst av muggsopp.

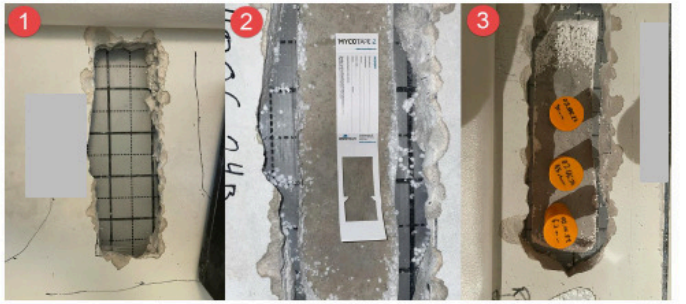


Foto 1. (Illustrasjonsfoto) 1) Parkett og parkettunderlag er fjernet og A-plan er pigget vekk ned til trinnlydsmatten. 2) Det tas DNA prøve av betongoverflaten og av undersiden av trinnlydsmatten. 3) Fuktprofil er utført og avlest etter NS 3511.

DNA-undersøkelser.

Det er tatt analyser av muggsopp på betongoverflaten og på undersiden av trinnlydsmatten. Det benyttes tapeavtrekk og det er gjort en kvantifisering av muggsopp-DNA og beregnet antall sporekvivalenter pr 10 cm^2 overflate. Det er fokusert på en gruppe muggsopp (penselmuggsopp og strålemuggsopp) og på en muggsoppart (fuktstrålemugg). Disse er valgt ut da dette er de artene som er påvist i inneklimaprøver/støvprøver som tidligere er tatt på Røakollen.

Fuktprofil

Fuktprofil i betongen er tatt med RF-målinger etter NS 3511 på 30, 45 og 63 mm dybde. En fuktprofil er definert i NS 3511 som variasjoner av fuktinnhold gjennom konstruksjonen.

2. Observasjoner og resultater

Fuktmålinger og DNA-undersøkelser

Fuktmåledata er vist i tabell 1 nedenfor. I samme tabell er det også vist muggsoppverdier fra henholdsvis undersiden av trinnlydsplaten (*Eps dna*) og fra betongoverflaten (*Bet dna*).

Tabell 1. Måletabell med sammenligning av betongfukt målt 24.05.23 (avlest) sammenlignet med sporeekvivalenter av muggsopp. Tallene oppgitt i «Betong fukt» er måledybde 30, 45 og 63 mm (profil) samt at gjennomsnitt er oppgitt i høyre kolonne (snitt). Eps dna er sporeekvivalenter på undersiden av trinnlydsdemperen, mens Bet dna er sporeekvivalenter på betongoverflaten. Det er oppgitt «sporeekvivalenter» for muggsoppgruppen Penselmuggsopp/stråle muggsopp (øverste tall) og for fuktstrålemugg (nederste tall).

Leilighets nummer	Adresse/sted	Betong fukt Profil	Snitt	Eps dna	Bet dna	Analyserte muggsopp
A6005	Aslakveien 28A Barnesoverom	85,3 89,0 92,3	88,6	5	54	Pensel-/stråle-muggsopp
				3	169	Fuktstrålemugg

3. Vurdering

3.1 Påvekst av muggsopp i forhold til fuktverdier

Grenseverdier for kritisk fuktnivå

Slike grenseverdier er vanskelig å gi da man tradisjonelt har regnet med at betong og isopor (EPS) er svært motstandsdyktige mot biologisk vekst. Næringsgrunnlaget i en betong er normalt vurdert som svært lite egnet for soppvekst. De påviste artene (spesielt fukstrålemugg) tåler høy pH og har optimum vekst ved 22-26 °C og kan vokse ved fuktforhold ned til ca. 80% RF, men da ved bedre næringsforhold enn i en næringsfattig betong. I forsøk utført av Mycoteam med reelle prøver fra Røakollen er 90% RF det som er satt som grenseverdi for at påvekst av muggsopp skal kunne forekomme.

Fuktmålingene i betongdekket på barnesoverommet i leilighet A6008 hadde en gjennomsnittsverdi på 88,6% RF og ved dette fuktforholdet er det ingen mulighet for ytterligere muggsoppvekst. Verdien ligger lavere i øvre 30 mm med 85,3 % RF og anslagsvis enda lavere på betongoverflaten. Vår vurdering er at dette er så tørt at det ikke er en mulighet til videre tilvekst av muggsopp.

Muggsoppverdier

Muggsoppverdiene på EPS og betong er vanskelig å vurdere da det er lite statistikk på disse tallene, men sammenlignet med andre undersøkelser er det meget lave verdier. Verdiene i betongdekket er meget gunstige begge steder.

4. Videre tiltak

Det er en pågående vurdering av hvilke tiltak som er nødvendige å iverksette for å hindre videre belastning av inneklimaet på grunn av tidligere forhøyet fuktighet i betongdekket.

Fuktforholdene i betongdekket er nå så lite gunstig at videre vekst ikke forekommer.

Med nåværende antagelse om at videre vekst har stoppet opp vil generell utbedring som hindrer at rester av sporer/fragmenter fra muggsopp spres til inneklimaet sees på som tilstrekkelig og faglig forsvarlig tiltak. Dette er under vurdering og vi viser til skriv/informasjon fra OBOS/Styrene.

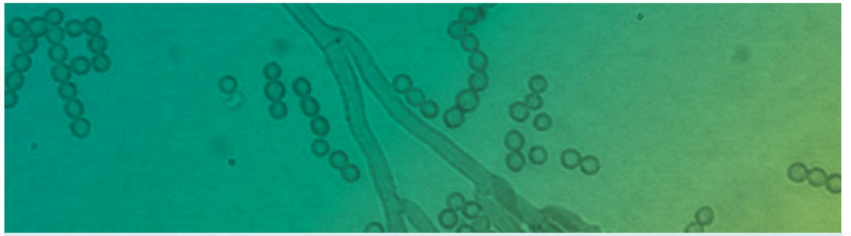
Ved spørsmål til denne rapporten kan det rettes til roakollen@obos.no

DOKUMENTET ER KORREKTURLEST OG GODKJENT SOM KORREKT ETTER MYCOTEAMS RUTINER
DIGITALT SIGNERT
mycoteam.no

© MYCOTEAM AS | Telefon: 469 75 500 / 469 75 504 | E-post: post@mycoteam.no | www.mycoteam.no
Postadresse: Postboks 5 Blindern, 0313 OSLO | Besøksadresse: Borrestuveien 3 | Org.nr.: NO 940351022

Analyserapport

Aslakveien 28 A, leil. A6005 **0753 OSLO** PRØVESTEDSADRESSE	202205253 PROSJEKTNUMMER Vurdering av muggsopp på betong og EPS EMNE Iselin M.M. Juell RAPPORTANSVARLIG	20.03.2023 RAPPORTDATO P:13272667 A:83356 DERES REF. Ida Martine Strøm OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Aslakveien 20 AS
ANSVARLIG PRØVETAKER	Kristoffer Robin Hanevold
RAPPORT UTARBEIDET AV	Iselin M.M. Juell rådgiver
TELEFON	+4748851651
EPOST	iselin@mycoteam.no
VEDLEGG	-
KOPI	Marius Øie
RAPPORT GODKJENT AV	Kolbjørn Mohn Jenssen daglig leder

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

I forbindelse med pågående undersøkelser av inneklima i nybygde blokkleiligheter på Røakollen var det et ønske fra AF om at fuktforholdene i betongdekkene skulle dokumenteres. Det er i tillegg tatt muggsoppundersøkelse (DNA-prøver) av betongoverflaten og av undersiden av trinnlydsdemperen. I denne rapporten er det data fra leilighet A6005 som er rapportert og vurdert.

1.2 Bygning/konstruksjon

Boligblokker oppført 2018/2019.

Etasjeskillerne er bygd opp med Plattendekker (50 mm betongplater), påstøp 200 mm, Shütz trinnlydsmatte («isopormatte») 40 mm, vannbåren varme innstøpt i ca. 40 mm flytsparkel / A-plan før det er lagt parkettunderlag og parkett.

1.3 Undersøkelse og metoder

Det er åpnet i gulvet i «bod i gang» og «soverom, klesskap». Enkelte parkettbord er fjernet, gulvarmerørene er kartlagt. Avrettingsmasse er fjernet mellom gulvvarmerørene og den underliggende trinnlydsmatten er skåret vekk (se foto 1).

Etter fjerning av trinnlydsmatten ble det tatt DNA-prøve av betongoverflaten og av undersiden av trinnlydsmatten. Dette er gjort for å påvise og vurdere eventuell forekomst av muggsopp.

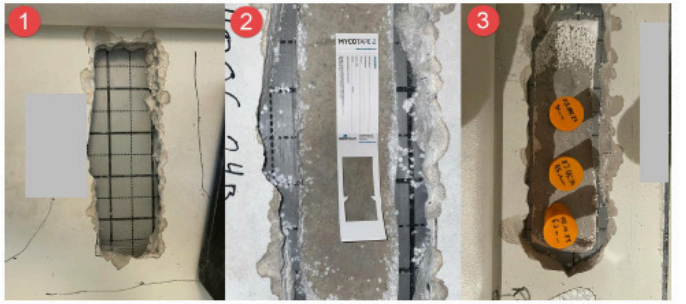


Foto 1. (Illustrasjonsfoto) 1) Parkett og parkettunderlag er fjernet og A-plan er pigget vekk ned til trinnlydsmatten. 2) Det tas DNA prøve av betongoverflaten og av undersiden av trinnlydsmatten. 3) Fuktprofil er utført og avlest etter NS 3511.

DNA-undersøkelser.

Det er tatt analyser av muggsopp på betongoverflaten og på undersiden av trinnlydsmatten. Det benyttes tapeavtrekk og det er gjort en kvantifisering av muggsopp-DNA og beregnet antall sporekvivalenter pr 10 cm^2 overflate. Det er fokusert på en gruppe muggsopp (penselmuggsopp og strålemuggsopp) og på en muggsoppart (fuktstrålemugg). Disse er valgt ut da dette er de artene som er påvist i inneklimaprøver/støvprøver som tidligere er tatt på Røakollen.

Fuktprofil

Fuktprofil i betongen er tatt med RF-målinger etter NS 3511 på 30, 45 og 63 mm dybde. En fuktprofil er definert i NS 3511 som variasjoner av fuktinnhold gjennom konstruksjonen.

2. Observasjoner og resultater

Fuktmålinger og DNA-undersøkelser

Fuktmåledata er vist i tabell 1 nedenfor. I samme tabell er det også vist muggsoppverdier fra henholdsvis undersiden av trinnlydsplaten (*Eps dna*) og fra betongoverflaten (*Bet dna*).

Tabell 1. Måletabell med sammenligning av betongfukt målt 21.02.23 (avlest) sammenlignet med sporeekvivalenter av muggsopp. Tallene oppgitt i «Betong fukt» er måledybde 30, 45 og 63 mm (profil) samt at gjennomsnitt er oppgitt i høyre kolonne (snitt). Eps dna er sporeekvivalenter på undersiden av trinnlydsdemperen, mens Bet dna er sporeekvivalenter på betongoverflaten. Det er oppgitt «sporeekvivalenter» for muggsoppgruppen Penselmuggsopp/stråle muggsopp (øverste tall) og for fuktstrålemugg (nederste tall).

Leilighets nummer	Adresse/sted	Betong fukt Profil	Snitt	Eps dna	Bet dna	Analyserte muggsopp
A6005	Aslakveien 28A Bod	69,9 77,3	73,6	33 7	48 8	Pensel-/stråle-muggsopp Fuktstrålemugg
A6005	Aslakveien 28A Soverom, klesskap	87,1 88,1 89,4	88,2	937 853	218 235	Pensel-/stråle-muggsopp Fuktstrålemugg

3. Vurdering

3.1 Påvekst av muggsopp i forhold til fuktverdier

Grenseverdier for kritisk fuktnivå

Slike grenseverdier er vanskelig å gi da man tradisjonelt har regnet med at betong og isopor (EPS) er svært motstandsdyktige mot biologisk vekst. Næringsgrunnlaget i en betong er normalt vurdert som svært lite egnet for soppvekst. De påviste artene (spesielt fukstrålemugg) tåler høy pH og har optimum vekst ved 22-26 °C og kan vokse ved fuktforhold ned til ca. 80% RF, men da ved bedre næringsforhold enn i en næringsfattig betong. I forsøk utført av Mycoteam med reelle prøver fra Røakollen er 90% RF det som er satt som grenseverdi for at påvekst av muggsopp skal kunne forekomme.

Fuktmålingene i betongdekket i leilighet A6008 hadde en gjennomsnittsverdi på 73,6% RF (bod) og 88,2% RF (soverom) og ved disse fuktforholdene er det ingen mulighet for ytterligere muggsoppvekst. Verdien ligger lavere i øvre 30 mm med 69,9%RF (bod) og 87,1% RF (soverom) og anslagsvis enda lavere på betongoverflaten. Vår vurdering er at dette er så tørt at det ikke er en mulighet til videre tilvekst av muggsopp.

Muggsoppverdier

Muggsoppverdiene på EPS og betong er vanskelig å vurdere da det er lite statistikk på disse tallene, men sammenlignet med andre undersøkelser er det meget lave verdier. Verdiene i betongdekket er meget gunstige begge steder, mens EPS ligger noe høyere, men på halvparten av hva vi regner som tilfredsstillende verdier. Svakt forhøyde verdier på EPS tyder på at fuktigheten var noe forhøyet ved lukking av gulvkonstruksjonen.

4. Videre tiltak

Det er en pågående vurdering av hvilke tiltak som er nødvendige å iverksette for å hindre videre belasting av inneklimaet på grunn av tidligere forhøyet fuktighet i betongdekket.

Fuktforholdene i betongdekket er nå så lite gunstig at videre vekst ikke forekommer.

Med nåværende antagelse om at videre vekst har stoppet opp vil generell utbedring som hindrer at rester av sporer/fragmenter fra muggsopp spres til inneklimaet sees på som tilstrekkelig og faglig forsvarlig tiltak. Dette er under vurdering og vi viser til skriv/informasjon fra OBOS/Styrene.

Ved spørsmål til denne rapporten kan det rettes til roakollen@obos.no

DOKUMENTET ER KORREKTURLEST OG DIGITALT SIGNERT ETTER MYCOTEAMS RUTINER
DIGITALT SIGNERT
mycoteam.no

© MYCOTEAM AS | Telefon: 469 75 500 / 469 75 504 | E-post: post@mycoteam.no | www.mycoteam.no
Postadresse: Postboks 5 Blindern, 0313 OSLO | Besøksadresse: Børrestuveien 3 | Org.nr.: NO 940351022

Analyserapport, støv

Aslakveien 28 A
Leilighet A6005
0753 OSLO

PRØVESTEDSADRESSE

202311021
PROSJEKTNUMMER

Inneklimakontroll, støvprøver nov 2023
EMNE

Kolbjørn Mohn Jenssen
RAPPORTANSVARLIG

25.01.2024
RAPPORTDATO

8034.1000.01.01
DERES REF.

Aslakveien 20 AS v/Strøm
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 28 A, A6005

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

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

2. Resultater

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

3. Vurdering og konklusjon

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

Generelt

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

Økt støvsuging og 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), 24.11.2023, Aslakveien 28 A, leilighet A6005.

Mycolab ID	281649	281650	281651	281652	281653	281654	Snitt
Prøvested	Stue/kjøkken, møbel/inventar	Stue/kjøkken, møbel/inventar	Soverom, venstre, møbel/inventar	Soverom, venstre, møbel/inventar	Soverom, høyre, møbel/inventar	Soverom, høyre, møbel/inventar	Totalvurdering leilighet
Støvdekke %	**5,7**	**17,5**	**10,7**	**5,6**	**3,8**	**3,1**	**7,7**
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	80	87	55	34	139	12	68

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.

Analyserapport

Aslakveien 28 A, leilighet 6005
0753 OSLO

PRØVESTEDSADRESSE

202112004
PROSJEKTNUMMER

Utvidet vurdering av inneklima i leilighet, Øie
EMNE

Kolbjørn Mohn Jenssen
RAPPORTANSVARLIG

30.08.2022
RAPPORTDATO

8034.1000.01.01
DERES REF.

Ida Martine Strøm
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Aslakveien 20 AS
ANSVARLIG PRØVETAKER	Utført av Iselin Juell og Kolbjørn Mohn Jenssen
RAPPORT UTARBEIDET AV	Kolbjørn Mohn Jenssen daglig leder
TELEFON	91536246
EPOST	kmj@mycoteam.no
VEDLEGG	-
KOPI	-
RAPPORT GODKJENT AV	Iselin M.M. Juell rådgiver

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest

MYCOTEAM

1. Innledning

I boligprosjektet Røakollen er det funnet fukt og muggsopp i etasjeskillerne av betong under gulvene. OBOS ønsket å undersøke om dette påvirker inneklimaet i boligene og 77 boligeiere meldte seg frivilling til å få sin leilighet undersøkt, og prøver ble tatt av Mycoteam AS i desember 2021 og data er forelagt på fellesmøte med beboere 3. mai 2022.

Du har ønsket en utvidet kontroll av inneklimaet og resultatene fra din leilighet følger i denne rapporten.

Undersøkelser

Det er gjort inneklimaundersøkelser i soverom og stue i leiligheten. I tillegg til rommene er det tatt prøver av tilluft fra ventilasjonsanlegget (DNA-prøve) og av uteluft. Dette er referanseprøver (0-prøver).
Det er tatt tre forskjellige typer prøver i leiligheten:

1) Støv. Prøvene er tatt på horisontale flater (på hylle, topp av skap o.l.). En representativ prøve fra hvert rom er analysert med henblikk på støvmengde samt innhold av DNA fra muggsopp og aktinobakterier som kan vokse på fuktige betongkonstruksjoner. Støvet gir et «gjennomsnitt» av partikler som har vært luftbårne i de senere uker/måneder og gir et gjennomsnitt av inneklimaet i senere tid.
2) Luftprøve DNA. Det er analysert DNA på samme måte, men fra luftprøver tatt ved inspeksjonen. Prøvene gir et meget godt bilde av hva som er i inneluften ved inspeksjonen, men resultatet kan være påvirket av forhold skjedd rett før inspeksjonen (utstrakt lufting eller tilfeldig fra potteplanter, «kasting av en muggen brødskive» o.l.) som eventuelt går inn i tolkning av resultatene.
3) Luftprøve dyrkning. Her er det analysert for levende muggsoppspsorer i inneluften ved inspeksjonstidspunktet. Dette er samme analyse som i 2), men det benyttes en tradisjonell dyrkningsteknikk.

Hensikten med å ta disse prøvene er å vurdere om muggsoppskader i betongdekkene kan ha spredd seg til inneklimaet i leilighetene. Hvis vi finner store avvik i typer eller mengder muggsopp i støvet, er det et tegn på spredning fra en kilde i tilstøtende konstruksjoner. Resultatene er også vurdert utfra muligheten av at det kan være andre kilder, som fra potteplanter, varer og uteluft.

2. Generelle beskrivelser analysene

2.1 DNA-analyser

Det er foretatt to forskjellige analyser:

1) Støv. Støvet er samlet inn med en spesiell tape, og støvdekkeprosenten er bestemt med digital skanning og bildebehandling av støvfunn på hele tapen.
2) Støv og luft – DNA. For å identifisere sopp-DNA og bestemme mengden av dette, er det utført PCR-analyse av prøvene.

DNA-analysen gir grunnlag for å vurdere funn av sopp og enkelte bakterier. Analysen ser på ulike bakterier og sopp i innemiljø, deriblant arter som kan tyde på fuktskader og vekst av muggsopp i konstruksjoner. Metoden er tilpasset nordeuropeiske forhold. Mengder og typer av sopp i støvet er grunnlag for vurderingen.

I resultat-tabellen for DNA-analysen brukes fargekoder som viser avvik fra det forventede (tabell 1). Skalaen er basert på skadegrader fra Norsk Standard, *Tilstandsanalyse for byggverk*, NS3424 og sier noe om bygningskonstruksjon og ikke om eventuelle påvirkninger av inneklimaet.

Vurderingen bygger på et stort, statistisk materiale fra Mycoteams undersøkelser gjennom flere år. Det er viktig å vite at enkelte arter eller grupper kan ha middels til store avvik uten at bygget har fukt- og soppskader fordi det kan være andre kilder enn bygningskonstruksjonen.

Tabell 1. Oversikt over fargebruk på avvikene som er benyttet i figur 1.

Tilstandsgrad	Grad av avvik	Fargekode
0	Ingen avvik	
1	Lite avvik	
2	Middels avvik	
3	Stort avvik	

2.2 Luftprøve dyrkning

Luftanalyser er tatt med en MicroBio 2 som er en egnet prøvetakingsmetode for å registrere forekomst av spiredyktige muggsoppsporer- og fragmenter i luften. Målingene kan brukes til å avdekke unormale belastninger på inneklimaet som følge av spredning av muggsoppsporer fra synlig muggsoppvekst og/eller skjulte muggsoppskader i bygget. Etter ca. 7 dagers dyrking ved 20°C telles antall kolonidannende enheter og omregnes til å gjelde pr. kubikkmeter luft (= antall kde/m³).

3. Prøveresultater

3.1 DNA-analyse, muggsopp og aktinobakterier

Resultatene fra DNA-analysen av støv i din leilighet er vist i tabell 2. Fargekodingen følger tabell 1. I den innledende undersøkelsen er det lagt vekt på forekomsten av fuktstrålemugg fordi denne arten tidligere er påvist i betongdekket andre steder i bygget. Fuktstrålemugg forekommer ofte i forbindelse med fuktskader i bygninger, hovedsakelig i rom eller innvendig i konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet. Selv lave verdier i luft og i støv kan være med på å indikere et fuktproblem i bygningen.

Tabell 2. Mycotape DNA-analyse Inneklimakontroll (målte verdier), 23.08.2022.

Mycolab ID	251843	251844	251845
Delprøve	A	B	A
Prøvested	Stue, På lav TV benk,	Soverom, På høyskap,	Gjesterom, På høyskap,
Pensel-, stråle-, narrepenselmuggsopper (*Penicillium* sp., *Aspergillus* sp., *Paecilomyces* sp.)	260	48	177
Penicillinmugg (*Penicillium chrysogenum*)	0	2	2
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	1	11	17
Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*)	0	0	0
Svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*)	0	0	0
Grønn jordmugg (*Trichoderma viride*)	0	0	0
Aktinobakterier (*Streptomyces* sp.)	20	0	55
Flercellesporet kondensmugg (*Cladosporium sphaerospermum*)	58	14	68
Småsporet kondensmugg (*Cladosporium cladosporioides*)	376	104	118
Nålemuggsopp (*Acremonium strictum*)	0	4	46
Kjedemuggsopp (*Alternaria alternata*)	0	0	3
Storsporet strålemugg (*Aspergillus glaucus*)	1	0	1
Svartstrålemugg (*Aspergillus niger*)	1	1	0
Tørrfôrmugg (*Wallemia sebi*)	0	11	20
Kulemuggsopper, krypemuggsopper (*Mucor* sp., *Rhizopus* sp.)	3	2	4
Grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*)	0	0	4
Kondensmugg (*Cladosporium herbarum*)	400	85	290
DNA fra alle typer sopp	8516	6194	9198
Støvdekke %	**10,8**	**5,9**	**8,7**

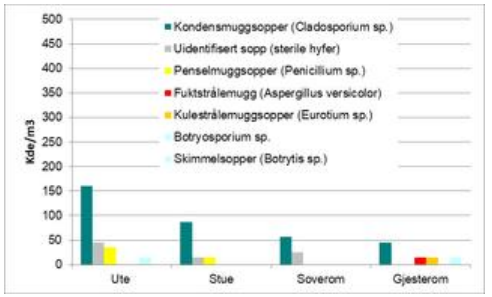
Tabell 3. DNA-analyse av luftprøver, 20.07.2022.

Mycolab ID	251872	251847	251848	251849	251850
Prøvested	Ute	Stue/kjøkken	Soverom	Gjesterom	Soverom, Tilluft
Pensel-, stråle-, narrepenselmuggsopper (*Penicillium* sp., *Aspergillus* sp., *Paecilomyces* sp.)	81	528	750	2970	163
Penicillinmugg (*Penicillium chrysogenum*)	0	20	1	104	0
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	2	58	7	524	13
Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*)	0	0	0	0	0
Svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*)	0	0	0	0	0
Grønn jordmugg (*Trichoderma viride*)	3	0	0	0	17
Aktinobakterier (*Streptomyces* sp.)	11	22	26	55	4
Flercellesporet kondensmugg (*Cladosporium sphaerospermum*)	101	40	43	33	7
Småsporet kondensmugg (*Cladosporium cladosporioides*)	51	493	381	332	38
Nålemuggsopp (*Acremonium strictum*)	0	0	0	0	0
Kjedemuggsopp (*Alternaria alternata*)	2	2	2	1	1
Storsporet strålemugg (*Aspergillus glaucus*)	5	8	0	10	0
Svartstrålemugg (*Aspergillus niger*)	0	0	12	0	0
Tørrfôrmugg (*Wallemia sebi*)	0	11	60	1	0
Kulemuggsopper, krypemuggsopper (*Mucor* sp., *Rhizopus* sp.)	3	26	14	12	9
Grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*)	0	1	3	1	0
Kondensmugg (*Cladosporium herbarum*)	75	176	318	233	1
DNA fra alle typer sopp	5704	11922	6726	5537	2227

Figur 1. Figuren viser fargekoder for analyserte muggsopp og aktinobakterier. Grønne og lysgrønne markeringer er normale verdier, mens gule og røde viser henholdsvis middels og stort avvik. Uteprøvene er ikke fargekodet. I denne undersøkelsen er det fuktstrålemugg som er benyttet som hovedindikator på eventuell fuktproblematikk.

3.2 MicroBio-analyser.

Resultater av MicroBio-analysene er gitt i figur 2 til høyre.



Figur 2. Microbio viser meget lave verdier på stue og soverom, mens uteverdiene er høye. Det er innslag av kondensmuggsopp på alle inneprøvene og dette kommer fra uteluft.

4. Vurdering

4.1 Generell vurdering

Mycoteam AS har nå gjennomført kvalitetskontroll av inneklimaet i totalt 77 leiligheter ved hjelp av støvprøver tatt i stue og soverom. I de kontrollerte leilighetene er det funnet avvik (gule til røde verdier i minst ett rom) i ca. 40 prosent av leilighetene. I vurderingen av boligene på Røatoppen er det lagt særlig vekt på avvik for arten fuktstrålemugg. Det er mistanke om at disse avvikene kan skyldes forhøyet fuktighet i betongdekket.

Det er nå i ettertid (mars - juni 2022) gjort grundige kontroller av inneklimaet i fem leiligheter. I disse leilighetene er det lagt vekt på luftprøver i tillegg til støvprøver. Det er registrert en moderat spredning til inneluften, men fordi luften fra ventilasjonsanlegget er helt ren er vurderingen at inneklimaet blir lite påvirket.

4.2 Vurdering av resultatene i din leilighet (utvidet kontroll)

- Analysene (tabell 2) viser at det var lave verdier av muggsopp-DNA i støvprøvene i undersøkte rom. Støvmengden (6-10%) er normal for noen uker, så støvet har akkumulert over tid. Det vurderes som gunstig at det ikke er muggsoppindikasjoner i støvet.
- Luftprøver DNA sees på som gode resultater, men det er noe forhøyet med penselmuggsopper og strålemuggsopper på Gjesterom.
- Luftprøver DNA viser meget ren tilluft (tatt på soverom).
- Dyrkningsprøvene viser svært lave verdier av spiredyktige muggsopp inne, men med høye verdier av kondensmugg i uteprøvene og litt innslag inne av kondensmugg som kommer fra uteluften. I Gjesterommet er det små utslag av fuktstrålemugg.

5. Videre tiltak

Det vises til de pågående undersøkelsene og vurderinger som skjer i sameiet. Beboere vil bli holdt informert av OBOS og gjennom sine styrer.

Vedlegg

Nedenfor er det gitt en generell beskrivelse av de muggsopper/bakterier det er analysert for på Røatoppen.

Pensel- stråle- narremuggsopp sier noe om totalmengden DNA fra disse muggsoppslektene. Måleverdien dekker de samme muggsopparter og muggsoppslekter som det er gitt egne verdier for i resultattabellen, samt andre arter i de samme slektene. Da det naturlig kommer mange sporer og fragmenter av sopp inn i bygninger utenfra via ventiler, dører og vinduer, spesielt på sensommeren og høsten, kan verdien bli svært høy uten at det indikerer unormale forhold.

Penicillinmugg (*Penicillium chrysogenum*) er den vanligste arten innen slekten pensel muggsopper som vokser på fuktskadede bygningsmaterialer. Lave verdier av pensel muggsopper er ikke uvanlig i inneluft i boliger uten skader.

Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*) forekommer ofte i forbindelse med fuktskader i bygninger, hovedsakelig i rom eller innvendig i konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet. Selv lave verdier i luft og i støv kan være med på å indikere et fuktproblem i bygningen.

Svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*) er en type muggsopp som ofte forekommer i vannskadede konstruksjoner, særlig på gipsplater, men også på tapet og andre celluloseholdige materialer. Det er vanlig at angrep opptrer når materialene har vært utsatt for jevn, høy fuktighet over flere uker. Dette er en art som i liten grad blir fanget opp i støv og i luft, og selv lave verdier vurderer vi derfor som en indikasjon på skader.

Grønn jordmugg (*Trichoderma viride*) kan forekomme på blant annet treverk og sponplater. Som regel kommer den etter større vannlekkasjer, og er også vanlig etter brannslukking. Det er kjent at den ved lang tids oppfukting (flere år) kan gi mørning/nedbryting av treverk ved dannelse av gråråte. Som navnet sier er den vanlig i jord, og kan av og til forekomme på jord til potteplanter.

Aktinobakterier (*Actinomycetes*) er trådformede bakterier som ofte har en karakteristisk (ubehagelig) lukt. Forekommer ofte i sterkt fuktutsatte konstruksjoner. Det er risiko for at flyktige organiske stoffer (MVOC - **M**icrobial **V**olatile **O**rganic **C**ompounds) produsert av aktinobakteriene kan føre til negativ belastning på inneklimaet. I litteraturen er det imidlertid ingen enighet om at disse stoffene kan gi noen direkte helseproblemer i de lave konsentrasjonene man normalt registrerer i fuktskadede bygninger.

Flercellesporet kondensmugg (*Cladosporium sphaerospermum*) er en vanlig muggsopp i både inne- og utemiljøer. Soppen er vanlig på kondensutsatte flater i bygninger. Som flere arter i slekten, kan denne soppen vokse under «ekstreme» forhold: saltholdige substrater, kalde flater på kjølerom og murkjellere, samt fasader som er utsatt for UV-stråler (sterkt sollys).

Småsporet kondensmugg (*Cladosporium cladosporioides*) er en svært vanlig art på døde planterester. Sporer fra soppen forekommer hyppig i luft og i støv. I tillegg til planterester kan den forekomme på tekstiler, matvarer og i fuktskadede bygninger. Soppen kan vokse fra minus 10 °C til +32 °C. I bygninger er den vanligst forekommende på flater hvor det oppstår kondensering.

Nålemuggsopper (*Acremonium*) er vanlig å finne i jord og på døde planterester. Den kan forekomme i forbindelse med fuktskader i bygninger, og da gjerne ved kondensproblemer. Arter i slekten er spesielt vanlige i utforede vegger under terreng.

Kjedekondensmugg (*Ulocladium chartarum*) er en muggsopp som ofte forekommer på kondensflater i bygninger, særlig i områder hvor det er mangelfull luftutveksling. Det er ikke uvanlig at man merker en tydelig mugglukt som skyldes flyktige organiske stoffer soppen produserer ved vekst. Veksten skjer som regel på overflaten av materialer, og kan der bli

relativt kraftig slik at det oppstår en tydelig misfarging av overflaten. På grunn av at vekst kan opptre bak tapetsjikt, bør infiserte overflater med tapet avdekkes og undersøkes videre.

Storsporet strålemugg (*Aspergillus glaucus*) forekommer av og til i forbindelse med fuktskader i bygninger, og da gjerne på gjenstander som lagres i kjellerrom med høy relativ luftfuktighet. I fuktige arkiv vokser den ofte på papir, papp og skinn. Den forekommer også ofte på lagret syltetøy og tørrfor.

Svartstrålemugg (*Aspergillus niger*) kan forekomme i jord, på planterester, tørkete nøtter og frukt. I bygninger forekommer den av og til, og da spesielt på eldre fuktutsatt murverk i kjellere eller i gulv. Spredning fra potteplanter til luft og støv kan skje.

Tørrfôrmugg (*Wallemia sebi*) er en muggsopp som er vanlig forekommende på tørkede matvarer og dyrefôr, men vokser også på frukt, jord, høy, tekstiler og i forbindelse med fuktskadede konstruksjoner. Tørrfôrmugg vokser under relativt tørre forhold (a_w over 0.69) og er ikke entydig relatert til bygningsskader, da sporer fra soppen ofte spres til inneluften fra infiserte tørkede matvarer og dyrefôr.

Kulemuggsopper og **Krypemuggsopper** (*Mucor, Rhizopus*) er to soppslekter som er vanlig på husholdningsavfall og i kompost. De er ikke vanlig i fuktutsatte konstruksjoner, og gir i liten grad indikasjon på fukt- og muggsoppskader i bygninger.

Grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*) er en art som særlig forekommer i miljøer med høy fuktighet og varme, som i kompost og ved kunstig tørking av treverk. Arten er kjent for å forårsake både allergi og infeksjoner hos personer som håndterer store mengder infisert materiale slik som i treindustrien. Den forekommer i liten grad i fuktskadede konstruksjoner.

Kondensmuggsopper (*Cladosporium*) er svært vanlig utendørs på dødt organisk materiale (tre, planterester osv.). Sporer fra denne slekten forekommer derfor hyppig i luft og i støv særlig om sensommeren og høsten. Imidlertid kan kondensmuggsopparter også vokse innendørs i forbindelse med fuktskader, hvor det er spesielt vanlig å påvise dem i forbindelse med kondensskader på loft, kjølerom og soverom.

DNA fra alle typer sopp sier noe om totalmengden DNA fra sopp i prøven. Det vil si fra alle typer muggsopper og råtesopper, men også fra ulike plantesykdommer, skogssopp som kantarell og fluesopp, samt sopp på mennesker og dyr som fotsopp m.m. Måleverdien dekker også de samme muggsopparter og muggsoppslekter som det er gitt egne verdier for i resultattabellen. Da det naturlig kommer mange sporer og fragmenter av sopp inn i bygninger utenfra via ventiler, dører og vinduer, spesielt på sensommeren og høsten, kan verdien bli svært høy uten at det indikerer unormale forhold. I de fleste tilfeller er det kun en liten andel av all påvist sopp som er muggsopper med potensiale for negativ påvirkning på inneklima.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0166/25 . Vår ref.: 0715-1-6005 Dato: 27.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storklokken Borettslag
Organisasjonsnr:	920615465
Andelseier:	Øie, Marius Vesterberg
Medeier:	Øie, Sandra Jenny Vesterberg
Leilighetsnummer:	6005
Adresse:	Aslakveien 28 A, 0753 OSLO
Andelsnummer:	46
Gnr.	11
Bnr.	620

Borettsinnskudd: Kr. 2 700 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7241172.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning:
- 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.

Energiavregning: Ja. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til styret på storklokken@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbestilling er styret. Oppgi nøkkel- /brikkenummer og antall og send bestilling til storklokken@styrerommet.no. Sendes rekommandert. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09. Leiligheter med gasspeis må avlese målerstand ved overtakelse og sende eierskiftemelding til styret i Røakollen garasjesameie på roakollen-garasjesameie@styrerommet.no og til OBOS på oef@obos.no. Følgende leiligheter har gasspeis: 8001, 8002, 8007, 8008, 9001, 9002, 9007, 9008, 10001 og 10002. Garasjesameiet har inngått serviceavtale med Alfa Olis og all kontakt skal foregå via e-post: service@alfaolis.no. Gass- og servicekostnad faktureres de leilighetene dette omfatter. Eierliste med kontaktinformasjon blir sendt Alfa Olis en gang årlig, som sender informasjon om servicetidspunkt minimum 14 dager i forkant. Eier av gasspeis forplikter seg til å gjøre leiligheten tilgjengelig ifbm. årlig serviceintervall. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. For boligselskapene Seljen boligsameie og Storklokken borettslag, er det en pågående reklamasjonssak som er under utredning og utbedring. Dette er en reklamasjon som boligselskapene på vegne av alle beboerne har rettet mot byggherre Aslakveien 20 AS. Pågående reklamasjonssaker som er under utredning, er: • Mulig forhøyet restfuktighet og muggsoppvekst i betongdekker/etasjeskillere. Gjeldene for alle leiligheter.Aslakveien 20 AS vil gjennomføre kartlegging og prøvetaking gi alle leiligheter med oppstart i november 2023. Påviste behov for nødvendige utbedringer vil gjennomføres fortløpende med oppstart i 1. kvartal 2024. Nevnte sak vil bli fulgt opp i regi av Aslakveien 20 AS og ansvarlig totalentreprenør AF Gruppen. Ved behov for utflytting i forbindelse med nødvendig utbedring, vil Aslakveien 20 AS sørge for erstatningsbolig i perioden leiligheten ikke vil være beboelig. Etter ferdigstillelse av en eventuell utbedring har beboer alminnelig reklamasjonsrett på utbedringsarbeidene etter Bustadoppføringslova. Ved behov for å stille spørsmål knyttet til disse sakene, send en henvendelse per e-post til: roakollen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207843482
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	221 303 350,00
Innfrielsesdato:	30.12.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 18 729,51,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	571,00	
Lån nr: 9820784348; IN lån 1 - Akonto renter	11 195,46	
Lån nr: 9820784348; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 450,05	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	4 313,00	

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:	504,-
Fradragsberettigede kostnader:	146 692,-
Annen formue:	5 838,-
Gjeld:	2 700 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207843482
Restsaldo:	2 682 309,79
Kapitalkostnader:	13 634,41

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 682 309,79,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 715
STORKLOKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORKLOKKEN BORETTSLAG

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i STORKLOKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Henning Hoel

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0715 Storklokken Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-715.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 398.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Charlotte Egner
- Erik Hagen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Nordmoen
- Nina Langeland

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

- Velges i møtet
- Velges i Møtet
- Vivian Svendsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Storklokken borettslag 2025.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Erik Hagen

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

- Vigdis Lem Røed

Sak 9

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Historikk / bakgrunn

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

Mangler knyttet til fukt i etasjeskiller

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

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

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

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

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

Øvrige mangler ved bygningsmassen

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

- Fuktproblematikk i konstruksjonen mot fasade

- Evt. mangler knyttet til vannbåren varme

- Evt. mangler knyttet til balkonger

- Evt. mangler knyttet til takterrasser

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

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

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

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

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

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

Notat fra vår advokat – status pr i dag

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

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

- Trykktesting og termografering viser at det ikke er særlige utfordringer knyttet til varmetap og luftlekkasjer.

- De grundige undersøkelsene av leilighet A2017 avdekket ingen skadelige eller unormale nivåer av soppforekomst.

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. 20250502 Statusoppdatering til styret.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

1. Mangler – krav mot utbygger

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

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

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

- Fuktproblematikk i konstruksjonen mot fasade

- Evt. mangler knyttet til vannbåren varme

- Evt. mangler knyttet til balkonger

- Evt. mangler knyttet til takterrasser

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

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

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

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

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

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

Saken mellom Seljen og A20

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

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

HMS

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

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

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

Henvendelser til styret:

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

Tilganger og postkasseskilt:

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

Bruksoverlating / utleie

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

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

Aslak boliggruppe

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

Røakollen Garasjersameie:

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

Henvendelser til garasjestyret sendes pr e-post:

roakollen-garasjesameie@styrerommet.no

Røakollen Utomhussameie:

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

Henvendelser til utomhussameiet sendes pr e-post:

roakollen-utomhussameie@styrerommet.no

Eksterne aktører - rammeavtaler

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

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

Til generalforsamlingen i Storklokken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 23.04.2025
Styret i Storklokken Borettslag

Henning Hoel/s/ Thorbjørn Grindhaug/s/ Halfdan Jensen/s/

Vigdis Lem Røed/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 106 700**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-74 448
SUM PERSONALKOSTNADER	**-74 448**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 423 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 175, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

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

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 10462/16672 deler av Røakollen Garasjesameie.

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

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

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

Selskapet eier 129/381 deler av Røakollen Utomhussameie.

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

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bom		
Tilgang 2020	63 413	
Avskrevet tidligere	-28 687	
Avskrevet i år	-9 059	
		25 667
Grillplass		
Tilgang 2024	64 333	
Avskrevet tidligere	-3 217	
Avskrevet i år	-6 791	
		54 325
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**79 992**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 850**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 207 580
SUM INNTEKTER	**-1 207 580**

KOSTNADER

Strømavregning	1 874
SUM INNTEKTER	**1 874**

SUM ENERGIAVREGNING	**-1 205 706**

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

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

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr **OBOS Boligkreditt AS** **Første avdrag er 30/01-2025**

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Innstilling til valg i Storklokken borettslag 2025

Oslo 6. mars 2025

Disse vervene er på valg

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

Valgkomiteens arbeid

Storklokken borettslag skal avholde ordinært årsmøte 21. mai 2025.

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

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

Valg av styremedlem for 2 år:

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

Valg av styremedlem for 2 år:

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

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

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

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

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

Valg av 3 medlemmer til valgkomite:
Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater til valgkomiteen.

Vivian Svendsen stiller som kandidat til valgkomiteen

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

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

Valgkomiteen har bestått av:
Vivian Svendsen , Aslakveien 26 C
Nina Langeland, Aslakveien 28 C (Deltatt i valgkomiteens arbeid, men fratrådt innstiling)
Julie Larsen, Aslakveien (fratrådt høsten 2024 som følge av flytting)

Vedlegg: Presentasjon av kandidatene med egne ord

Charlotte Egner, kandidat styremedlem 2 år
Jeg er 51 år gammel og har bodd i Storklokken borettslag siden sommeren 2022. Til daglig jobber jeg som advokat. Jeg har sittet i styret i 1 år, først som varamedlem og nå sist som styremedlem. Jeg stiller gjerne til gjenvalg dersom det er ønskelig å velge meg. Jeg lover å jobbe for å ivareta våre felles interesser for å få et best mulig veldrevet borettslag.

Erik Hagen, kandidat styremedlem 2 år og OBOS delegert
73 år - yrkesaktiv til 31.12.2019 - konsulentvirksomhet i 1,5 år min bransje de siste 34 årene. Country Manager /Sales Manager innen Ortopedi - Leveranser til norske helsevesen mm Spesiale på hofte/kneproteser samt skulderproteser. Frivillig engasjement innen idrett - Ready - Oslo golfklubb - Skiforeningen - nå det siste året - Røde Kors Ukraina-innsamling og forsendelse av klær.

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

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

Mathias Nordmoen - Kandidat varamedlem 1 år
36 år. Utdannet jurist. Jobbet 2 år som advokat (familierett, barnerett og arbeidsrett) - jobber nå som seniorrådgiver hos Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet. Er også sensor og veileder på Oslo Met og UIO.

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

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

Nina Langeland - Kandidat varamedlem 1 år
Jeg er 56 år, jobber som kommunikasjonsdirektør og er utdannet sosialantropolog. Har vært medlem av valgkomiteen i Storklokken i seks år. Nå stiller jeg til valg som vara. Motivasjonen er å bidra til et hyggelig og veldrevet Storklokken. Jeg har bodd her siden bygget sto ferdig i 2019, og trives veldig godt i området med alle de fine turmulighetene.

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

Vivian Svendsen - Kandidat valgkomiteen 1 år
Jeg er 70 år og har bodd i Storklokken siden november 2019. Har samboer, to voksne barn og fire barnebarn. Av utdannelse er jeg Cand. polit med hovedfag i pedagogikk fra UiO. To master of

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

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

Rime Advokater

N O T A T

Til:	Storklokken Borettslag v/ styret
Fra:	Ida C. Stavnes Høisæther Rime Advokatfirma DA
Dato:	2. mai 2025

STATUSOPPDATERING – AVDEKKEDE MANGLER OG MULIG SØKSMÅL MOT ASLAKVEIEN 20 AS

A. Innledning

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

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

I 2024 ble det gjennomført følgende undersøkelser:

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

Rime Advokatfirma DA
Postboks 394 Sentrum, NO-0103 Oslo
+47 23 00 34 00
www.rime.no
NO-879469082 MVA

Medlemmer av Den Norske Advokatforening
LAW Lawyersworldwide

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

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

C. Swecos arbeid – konklusjoner

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

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

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

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

D. Reklamasjoner mot A20

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

E. Tidspunkt for forventet avklaring fra Seljen

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

F. Frist for å ta ut søksmål i november 2025

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

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

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

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

oooOOOooo

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 715 **Selskapsnavn:** STORKLOKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STORKLOKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920615465
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Samfunnshus Vest (Røa samfunnshus), Tore Hals Mejdells vei 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder Henning Hoel

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Marie Rygh Krefting foreslått. Protokollvitne Michael Riedl

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 398.000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Charlotte Egner
Erik Hagen

Følgende stilte til valg:
Charlotte Egner
Erik Hagen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nina Langeland
Mathias Nordmoen

Følgende stilte til valg:
Nina Langeland
Mathias Nordmoen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Sigrun Fosse
Asbjørn Håkonseth
Vivian Svendsen

Følgende stilte til valg:
Sigrun Fosse
Asbjørn Håkonseth
Vivian Svendsen

Transaksjon 09222115557547585400 Signert HH, MR2, MR3

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Erik Hagen

Følgende stilte til valg:
Erik Hagen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Vigdis Lem Røed

Følgende stilte til valg:
Vigdis Lem Røed

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

Historikk / bakgrunn

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

Mangler knyttet til fukt i etasjeskiller

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

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

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

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

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

Øvrige mangler ved bygningsmassen

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

- Fuktproblematikk i konstruksjonen mot fasade

- Evt. mangler knyttet til vannbåren varme

- Evt. mangler knyttet til balkonger

- Evt. mangler knyttet til takterrasser

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

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

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

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

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

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

Notat fra vår advokat – status pr i dag

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

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

- Trykktesting og termografering viser at det ikke er særlige utfordringer knyttet til varmetap og luftlekkasjer.

- De grundige undersøkelsene av leilighet A2017 avdekket ingen skadelige eller unormale nivåer av soppforekomst.

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557547585400 Signert HH, MR2, MR3

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. med overveldende flertall**

Vedtekter

for Storklokken borettslag org. nr 920 615 465

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Storklokken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1)Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. De åtte leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret. Varamedlemmer har møterett i styrets møter.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

STORKLOKKEN BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 25.09.2019. Endret på ordinær generalforsamling 26.04.21.

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

dyrehold. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser i borettslaget:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område herunder også i garasjen.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

5. Hunde- og kattehår må fjernes fra fellesområder, spesielt viktig i egen etasje.

6. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, plikter dyreeier å komme frem til en løsning som begge parter kan leve med.

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

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

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

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2021
	201611201 - 80 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Magnus Elton Veflen	

Adresse: ASLAKVEIEN 24 - 28
Tiltakshaver: ASLAKVEIEN 20 AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 11/620/0/0
Søker: ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Aslakveien 24 - 28

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611201			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan K2 og K3	AO.11-00-K2	08.07.2016	1/40
Snitt 1,2,3,4	LL.22-00-01	14.07.2016	1/79
Situasjonsplan	D-01	20.01.2016	12/10
Takplan A	AA.11-00-10	20.01.2017	12/11
Utomhusplan	0_L-P-00-70-0	15.01.2019	43/6
Plan tilkobling naturvernområde	L-P-00-70-50	08.02.2019	47/12
Plan kjeller 2	AO.11-00K2	30.08.2019	52/13
Plan kjeller	AO.11-00-K1	30.08.2019	52/14
Plan 1 etasje	AB.11-00-01	30.08.2019	52/15
Plan 2 etasje	AB.11-00-02	30.08.2019	52/16
Plan 3 etasje	AB.11-00-03	30.08.2019	52/17
Plan 4 etasje	AB.11-00-04	30.08.2019	52/18
Plan 5 etasje	Ab.11-00-05	30.08.2019	52/19
Plan 6 etasje	AB.11-00-06	30.08.2019	52/20
Plan 7 etasje	AB.11-00-07	30.08.2019	52/21
Plan 9 etasje	AB.11-00-09	30.08.2019	52/23
Plan 10 etasje	AB.11-00-10	30.08.2019	52/24
Takplan	AB.11-00-11	30.08.2019	52/25
Langsnitt - Blokk B	AB.21-00-01	30.08.2019	52/26
Fasade sør	AB.31-00-01	30.08.2019	52/27
Fasade nord	AB.31-00-02	30.08.2019	52/28
Fasade vest og øst	AB.31-00-03	30.08.2019	52/29
Plan og perspektiv	AO.11-00-K3	17.09.2019	54/5
Terrengsnitt	AO.11-00-XX	17.09.2019	54/6
Plan 1 etasje	AA.11-00-01	15.10.2019	57/9
Plan 2 etasje	AA.11-00-02	15.10.2019	57/10
Plan 3 etasje	AA.11-00-03	15.10.2019	57/11
Plan 4 etasje	AA.11-00-04	15.10.2019	57/12
Plan 5 etasje	AA.11-00-05	15.10.2019	57/13
Plan 7 etasje	AA.11-00-07	15.10.2019	57/15

Plan 9 etasje	AA.11-00-09	15.10.2019	57/17
Takplan	AA.11-00-10	15.10.2019	57/18
Langsnitt - Bygg A	AA.21-00-01	15.10.2019	57/19
Fasade øst	AA.31-00-01	15.10.2019	57/20
Fasade vest	AA.31-00-02	15.10.2019	57/21
Fasade sør og nord	AA.31-00-03	15.10.2019	57/22
Innmålt byggegjerde sørøst			60/12
Plan kjeller 3	AC-11-00-K3	13.03.2020	66/11
Plan kjeller 2	AC-11-00-K2	13.03.2020	66/12
Plan kjeller 1	AC-11-00-K1	13.03.2020	66/13
Plan 1 etasje	AC-11-00-01	13.03.2020	66/14
Plan 2 etasje	AC-11-00-02	13.03.2020	66/15
Plan 3 etasje	AC-11-00-03	13.03.2020	66/16
Plan 4 etasje	AC-11-00-04	13.03.2020	66/17
Plan 5 etasje	AC-11-00-05	13.03.2020	66/18
Plan 6 etasje	AC-11-00-06	13.03.2020	66/19
Plan 7 etasje	AC-11-00-07	13.03.2020	66/20
Plan 9 etasje	AC-11-00-09	13.03.2020	66/22
Snitt AA	A0-20-00-01	13.03.2020	66/25
Snitt CC	AO-20-00-03	13.03.2020	66/26
Langsnitt bygg C	AC-21-00-01	13.03.2020	66/27
Fasade vest	AC-31-00-01	13.03.2020	66/28
Fasade øst	AC-31-00-02	13.03.2020	66/29
Fasade sør og nord	AC-31-00-03	13.03.2020	66/30
Plan 10	AC.11-00-10	13.03.2020	71/2
Plan tak	AC.11-00-11	13.03.2020	71/3
Plan 6 etasje	AA-11-00-06	27.08.2021	79/10
Plan 8 etasje - A	AA-11-00-08	27.08.2021	79/11
Plan 8 etasje - B	AB-11-00-08	27.08.2021	79/12
Plan 8 etasje - C	AC-11-00-08	27.08.2021	79/13

Andre forhold

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

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

punkter etter ferdigbefaring, er ferdigstilt og kontrollert av Bymiljøetaten.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Magnus Elton Veflen - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling vest

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem

Dato: 28.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517918
46673/ LESO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 620

Vi viser til bestilling av 20250826 for ASLAKVEIEN 28A.

GNR. 11 BNR. 620

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.03.2019.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2765,3 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

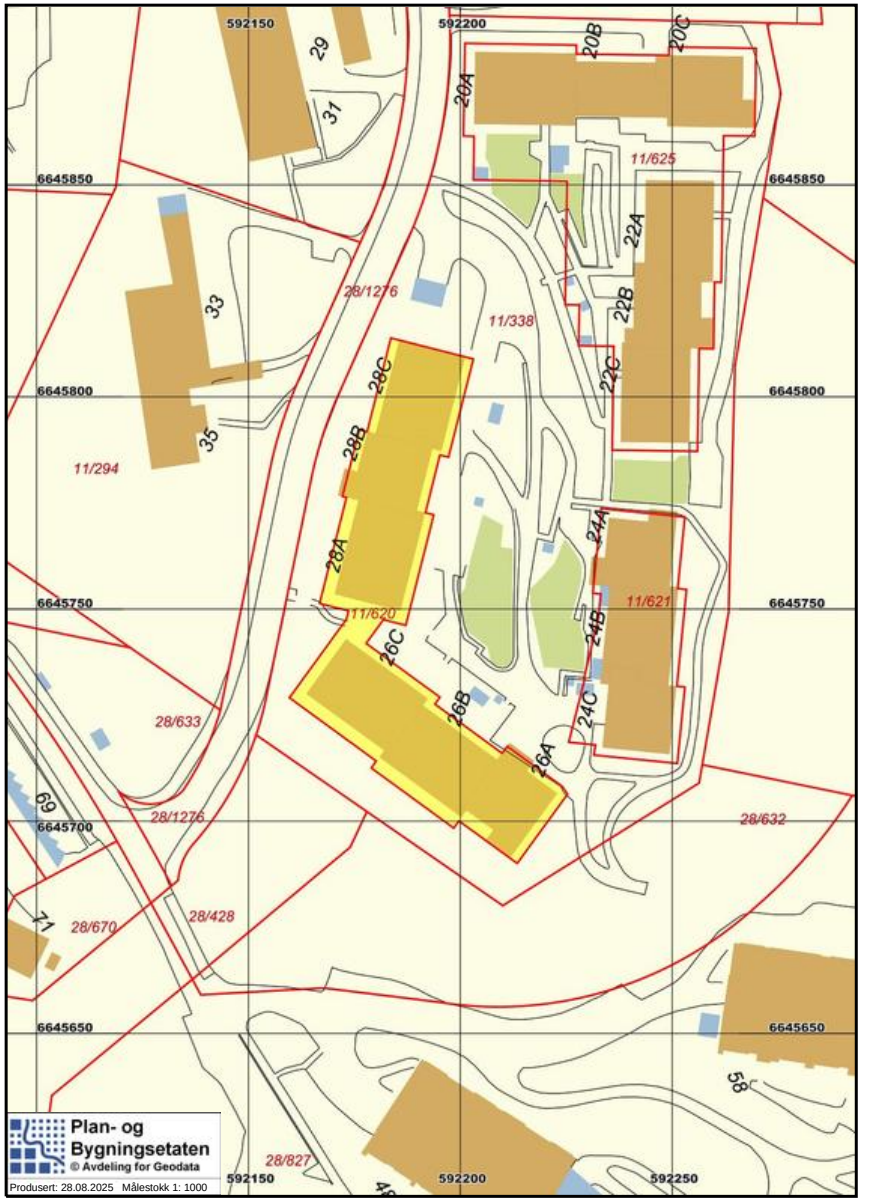
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uteareale ne skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uterealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-4904

ASLAKVEIEN 20 - 28. Alt. 1 Detaljregulering for gnr. 11 bnr. 338, 395, 401, 402 og 404. Bolger.

Vedtaksdato: 22.06.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201309312
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201309312

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4904
vedtatt 22.06.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ASLAKVEIEN 20, 22, 24, 26 OG 28
GNR.11, BNR. 338, 395, 401, 402 OG 403

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201309312-1 datert 03.09.2014, revidert 15.07.2015, 26.11.2015 og 08.03.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
- Område for bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse

§ 3 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
3.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige 35 000 m² BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.2 Arealbruk
Felles gårdsrom og viktige forbindelser på planområdet skal være privat, men allment tilgjengelige områder og ha muligheter for opphold.

3.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Minimum 2 500 m² av det sentrale uterommet skal ikke ha underjordisk garasjeanlegg, slik at det tilrettelegges for uteareal på bakkeplan for blant annet etablering av trær. Det tillates balkonger utenfor byggegrense, jamfør avsnitt om balkonger i § 3.4. Mellom blokk A og B skal det være en avstand på minimum 9 meter. Mellom blokk B og C skal det være en avstand på minimum 14 meter. Mellom blokk C og D skal det være en avstand på minimum 17 meter. Mellom blokk D og E skal det være en avstand på minimum 12 meter.

På bygg over 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 1,0 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tekniske installasjoner og service-tilkomst/vedlikehold av tak. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av underliggende takflate.

På bygg opptil 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 3,6 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tilkomst til tak, samt tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk. Takoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maksimum 20 % av underliggende takflate.

3.4 Utforming
Generelt
Utomhusanlegg skal utformes med gode overganger til tilstøtende områder, estetisk og funksjonelt. Det skal være god terrengtilpasning, og legges vekt på stedegen vegetasjon. Bebyggelse og utearealer skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Bebyggelsen
Ingen bygningsvolumer skal være høyere enn 10 etasjer (fra gårdsrom). Bygningsvolumer over 8 etasjer skal ha et fotavtrykk på maksimalt 85 % av fotavtrykk til bygningsvolumer opptil 8 etasjer. Bebyggelsen skal ha en god terrengtilpasning. Hvert av byggene A - E skal ha 1. etasjeplan mot det sentrale uterommet fordelt på minimum 2 av terrengnivåene, jfr. utforming av uterealer. Hvert av byggene A – E skal fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer ved at fasaden på hvert enkelt bygningsvolum skal horisontalforskyves med 2 meter.

Minimum 40 % av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Det tillates ikke:
- svalganger, med unntak av nordsiden på bygg E.
- etablert leiligheter under 35 m^2
- ensidig belyste nordvendte leiligheter.

Ensidig belyste leiligheter skal ha en god fasadelengde.

Arkitektonisk uttrykk
Bebyggelsen skal ha en utforming som sikrer et helhetlig, men variert arkitektonisk uttrykk. Hvert enkelt bygg skal vertikalinndeles og fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer. Høydeforskjellen mellom hvert bygningsvolum skal alltid være minimum 2 etasjer. Det skal være variasjon i fasadeuttrykk mellom hvert bygningsvolum.
Fasadekledte balkonger skal bidra til variert fasadeutforming, jamfør § 3.4 «Balkonger».
Andre virkemidler for variasjon kan være material- og fargevalg, vertikalforskyvning av fasaden, plassering og utforming av vinduer og balkonger. Variasjon i fasadeuttrykk skal ikke gå på bekostning av leilighetenes funksjonalitet, lysforhold eller bokvalitet. Trafo og tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

Balkonger
På boligbebyggelse kan fritt utkragede balkonger utgjøre maksimum 40 % av fasadelengden og krage inntil 2 meter utenfor bygningens veggliv. Balkonger skal være en integrert del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På bygningsvolumer over 8 etasjer skal fasadekledte balkonger bidra til variert fasadeutforming. Fasadekledte balkonger skal ha ulik farge og/eller materialitet på innside og utside, kan krage inntil 3
meter utenfor bygningens veggliv, og kan ikke plasseres over hverandre.

Bakkeplan
Forhager/markterrasser tillates inntil 3 meter utenfor bygningens veggliv og skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde. Forhager/markterrasser langs Aslakveien tillates inntil 5 meter utenfor bygningens veggliv. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon.

Tak og tekniske anlegg
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.
Bebyggelsen skal ha flate tak. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade minimum 1,0 meter og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler eller lignende).

Uterealer på tak
Det skal etableres felles og/eller private takhager, takterrasser og grønne tak (sedummatter, gress etc.). Det skal tilrettelegges for opphold og variert utforming med ulike soner, vegetasjon og møblering, vindskjerming og klimatilpasning. Takterrasser skal ha plantekasser med romdannende beplantning tilpassset ulike årstider og innslag av klatreplanter/grønne vegger. Takflater som ikke tilrettelegges for opphold skal kles med sedum eller tilsvarende.

Uterealer/terreng
Felles uteoppholdsarealer skal utformes som et frodig parkrom. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både større trær og busker. Terrenget skal bearbeides slik at det dannes fem tydelige nivåer fra k 150 i nordøst til k 162 i sydvest. Gårdsrommet skal bearbeides landskapsmessig med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, fungere som ramme for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle forskjellige aldersgrupper og tilby definerte soner for opphold (for eksempel i form av sandlekeplass, grillplass, sittegruppe, vannspeil/skøytebane, akebakke, ball-lek), med tydelig romlig avgrensning. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både store trær og busker. Grøntareal over parkerings-anlegg skal ha vekstlag som sikrer tilfredsstillende vilkår for drenering og etablering av variert vegetasjon busker/hekker/klatreplanter (minimum 40-60 cm jorddybde, trær: minimum 80 -100 cm jorddybde). Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager. Forhager/markterrasser som tillates utenfor bygningens veggliv, jamfør § 3.4 «Bakkeplan», skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde for å definere eierskapet til disse områdene. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon. Parkeringsanlegg skal ikke ha eksponert fasade over bakken, med unntak av innkjørsel og rømningsveier. Eventuelle synlige deler av p-anlegget skal integreres i utomhusanlegget og gis et landskapsmessig preg. Det tillates ikke utendørs nedkjøringsramper til parkeringsanlegget. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse. Sykkelparkeringen skal ha god tilgjengelighet.

Gangforbindelser med allmenn tilgjengelighet
Det skal etableres to allment tilgjengelige gangforbindelser:
- gjennom det sentrale uterealet, fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen, mellom bygg B og C
- langs randsonen til planområdet i øst mot Mærradalen

De to forbindelsene skal ha tilkomst for vedlikehold og være kjørbare for utrykningskjøretøy der det er behov. Gangforbindelsene skal markeres med eget belegg, bygges av varige og solide materialer og fremstå med tydelig offentlig karakter.

3.5 Leilighetsfordeling
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene tillates med BRA 35 - 50 m^2. Minimum 30 % av leilighetene skal ha BRA over 70 m^2, hvorav minst 10 % av det totale antallet skal ha BRA minimum 90 m^2. En viss andel av disse kan være kombinasjonsbolig med utleiedel på ca. 20 m^2. Sammen med rammesøknad for hvert byggetrinn skal det redegjøres for forventet leilighetsfordeling i planområdet som helhet.

3.6 Krav til uteoppholdsareal
Arealkrav
Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på minimum 20 % av BRA bolig. Minst 75 % av uterealet skal være på terreng. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, gangveier og takterrasser. 50 % andel av areal på terreng skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Det skal anlegges flest mulig samlede enheter felles uteoppholdsareal (SFUA) på minimum 500 m^2. Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Grønt/uterealer kan medregnes i MFUA dersom det er brukbart for lek og opphold. For at et areal skal kunne inngå i beregningen av MFUA, må støynivået ikke overskride 60 Lden. Sittegrupper skal lokaliseres slik at de får støynivå under 55 Lden.

§ 4 Avkjørsel
Planområdet skal ha maksimum to avkjørsler. Hver avkjørsel skal ligge innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Avkjørselen skal ha maksimum bredde på 5 meter.

§ 5 Parkering
Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for åpen by. Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller under terreng. Det tillates kun HC plasser på terreng. Besøksparkering skal i hovedsak etableres under bygg A (foran port til parkeringskjeller) og ha direkte atkomst til uterom. Sykkelparkering skal i hovedsak plasseres nær innganger, med minst 50 % i sykkelrom eller under tak. Overdekket sykkelparkering på terreng bør i størst mulig grad ta opp terrengsprang i landskapet.

§ 6 Utomhusplan og lengdesnitt
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og lengdesnitt i målestokk 1:200. Illustrasjonene skal vise eksisterende og fremtidig terreng (med 0,5 meters kotehøyde) og relevante lengdesnitt som viser bebyggelsens forhold til gårdsrommets terrassering. Illustrasjonene skal vise beplantning, håndtering av overflatevann og takvann, gangforbindelser med materialbruk, oppholds- og lekearealer, område for ball-lek, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, sykkelparkering, kjøreareal for utrykningskjøretøy, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Illustrasjonene skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholds-arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente illustrasjoner før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Takplan
Dersom det etableres felles takterrasse, skal det følge detaljert takplan og snitt/ fasadeoppriss i målestokk 1:100 med rammesøknaden. Det må redegjøres for tiltenkt bruk, rekkverk og andre sikringstiltak, fast møblering, eventuelle takoppbygg, vindskjerming og soneinndeling. Solforhold og beplantning dokumenteres. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

§ 8 Byggeplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for fortau på vestsiden av Aslakveien og opphøyd gangfelt i målestokk 1 : 200. Planen skal vise materialbruk, belysning, snø-opplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering samt sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 9 Miljøkrav
9.1 Overvann
Overvann skal håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs.

9.2 Fjernvarme
Byggverk som ligger innenfor områder hvor det etter energiloven av 29.06.1990 er gitt konsesjon for fjernvarme, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme i henhold til de enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av Oslo kommune. I henhold til bystyrevedtak 11.12.2008 sak 444 gjelder tilknytningsplikten for nybygg og tilbygg over 1 000 m^2 og for hovedombygging av slike.

Krav om tilknytning kan etter søknad fravikes av kommunen:

a) For søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenerginivå i NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
b) For nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for boligbygg eller NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
c) For bygg med netto varmebehov med mindre enn 15 000 kWh/år.

- I tillegg må varmebehovet i sin helhet dekkes av annen miljøvennlig energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler.
- Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal legges til grunn for beregningen.
- Dersom teknisk forskrift blir justert slik at energikravene tilsvarer passivhusnivå, skal plusshusnivå legges til grunn for fraviksvurderingen.
- Det skal også være grunnlag for fravik dersom det er tvilsomt om fjernvarme vil bli ført frem til tomten i løpet av de nærmeste 5 år.

9.3 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

9.4 Overgangssone for biologisk mangfold mot Mærradalen (naturvernområde)
Det skal etableres en randsone med stedegen vegetasjon mellom boligområdet og naturvernområdet på minimum 1,5 meter. Randsonen skal øke mulighetene for det biologiske mangfoldet i området. Det skal ikke brukes terrengmurer mellom felles uteoppholdsareal og naturvernområdet. Alle rester av asfalt og eventuelt avfall i tilgrensende områder langs planområdet mot Mærradalen skal fjernes og erstattes med stedegen vegetasjon. Ved fjerning av asfalt og opparbeidelse av ny gangvei langs Mærradalen, skal det foreligge redegjørelse fra sertifisert trepleier for arbeider som kan medføre skader på eksisterende trær og deres rotsoner.

9.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi:
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge -og anleggsfasen. Plan - og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis brukstillatelse til første byggetrinn innenfor planområdet, skal fortau på Aslakveiens vestre side, mellom kryssene med Ostadalsveien sør og nord for planområdet, være opparbeidet i en bredde på 3 meter. Der stedlige forhold tilsier det, eksempelvis der det er etablert atkomst til boliger, trapper og parkering, kan fortauet opparbeides i mindre enn tre meters bredde. Minimumsbredden bør være 2,5 meter. Fortauet skal forbinde planområdet med et opphøyd gangfelt i Aslakveien mellom bygg A og E.

Krav om opparbeiding av fortau omfatter kun fysiske tiltak på areal som i dag er regulert til veiformål. Dersom opparbeidelsen av fortau forsinkes på grunn av forhold som ligger utenfor utbyggers kontroll, kan midlertidig brukstillatelse gis mot at opparbeidelsen sikres.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt bygg skal tilliggende uteoppholdsarealer være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg A og B skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen mellom bygg B og C, være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone mot Mærradalen på planområdets søndre del, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Mærradalen og bygg C være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone langs bygg C, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg D og E skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse langs bygg D og E, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- vegetasjonssone langs bygg D, på planområdets nordre del mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- lokalt fordrøyningsanlegg være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2016 sak 208. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.06.2016

Rune Raknes, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

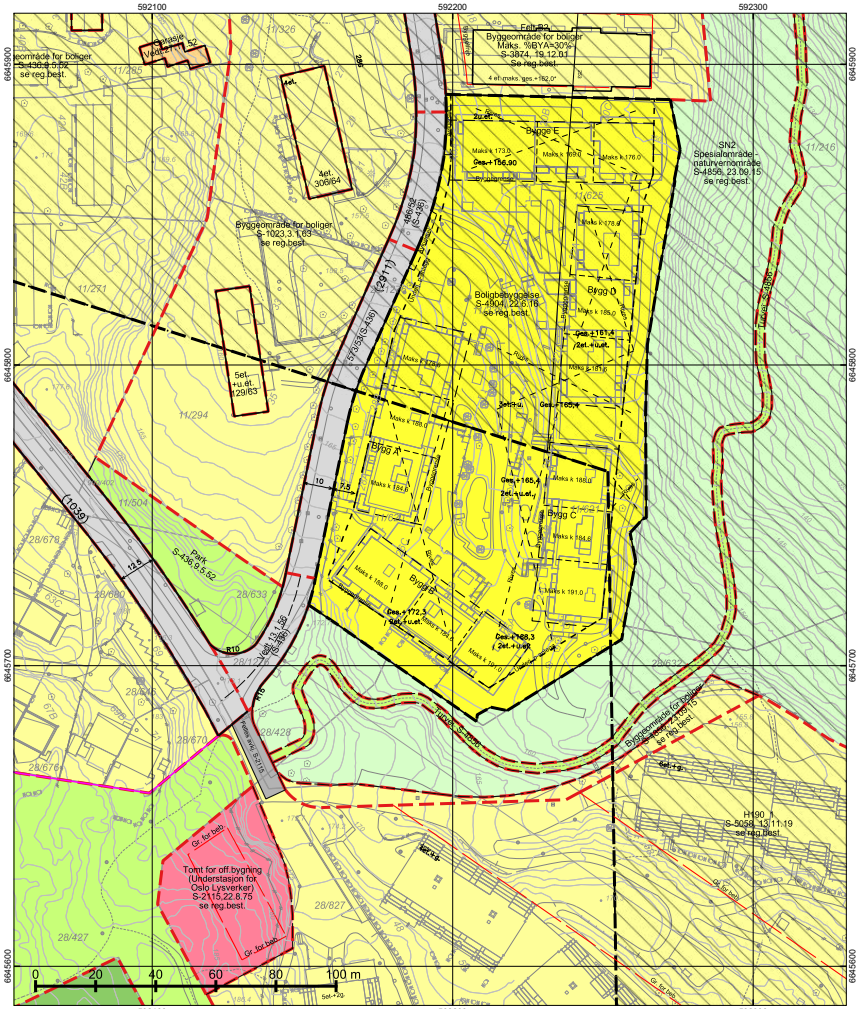
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147122/ 86517918
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: Aslakveien 28A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/620

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147122/ 86517918
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: Aslakveien 28A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/620

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 166 - El-verk. m. tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 611 - Naturvernområde

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

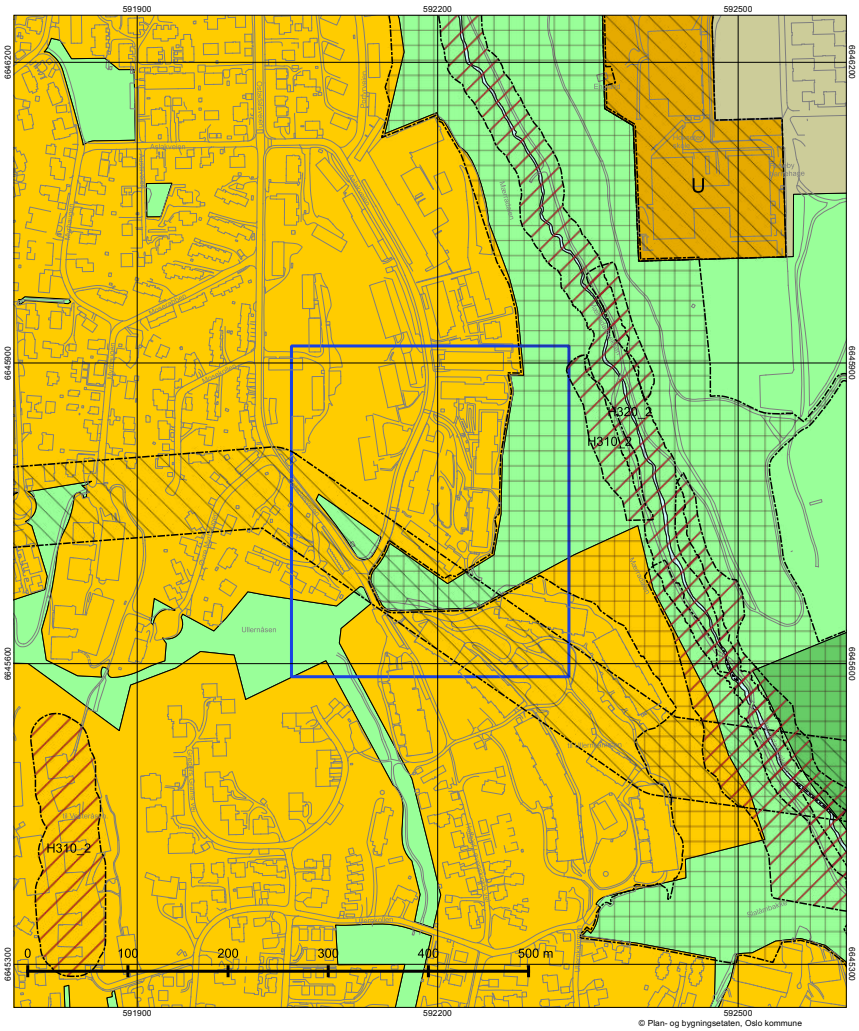
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147122/86517918
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 22-0166/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Aslakveien 28A 0753 OSLO

Betegnelse: Gnr 11, bnr 620 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no