

Aslakveien 24B



Velkommen til

Aslakveien 24B



Salgsoppgaven produsert 20. oktober 2025

Røakollen

Attraktiv 2-roms i bygg fra 2020 med 9 kvm markterrasse | Varme i alle gulv | Oppvarming og VV ink | Heis | Takterrasse

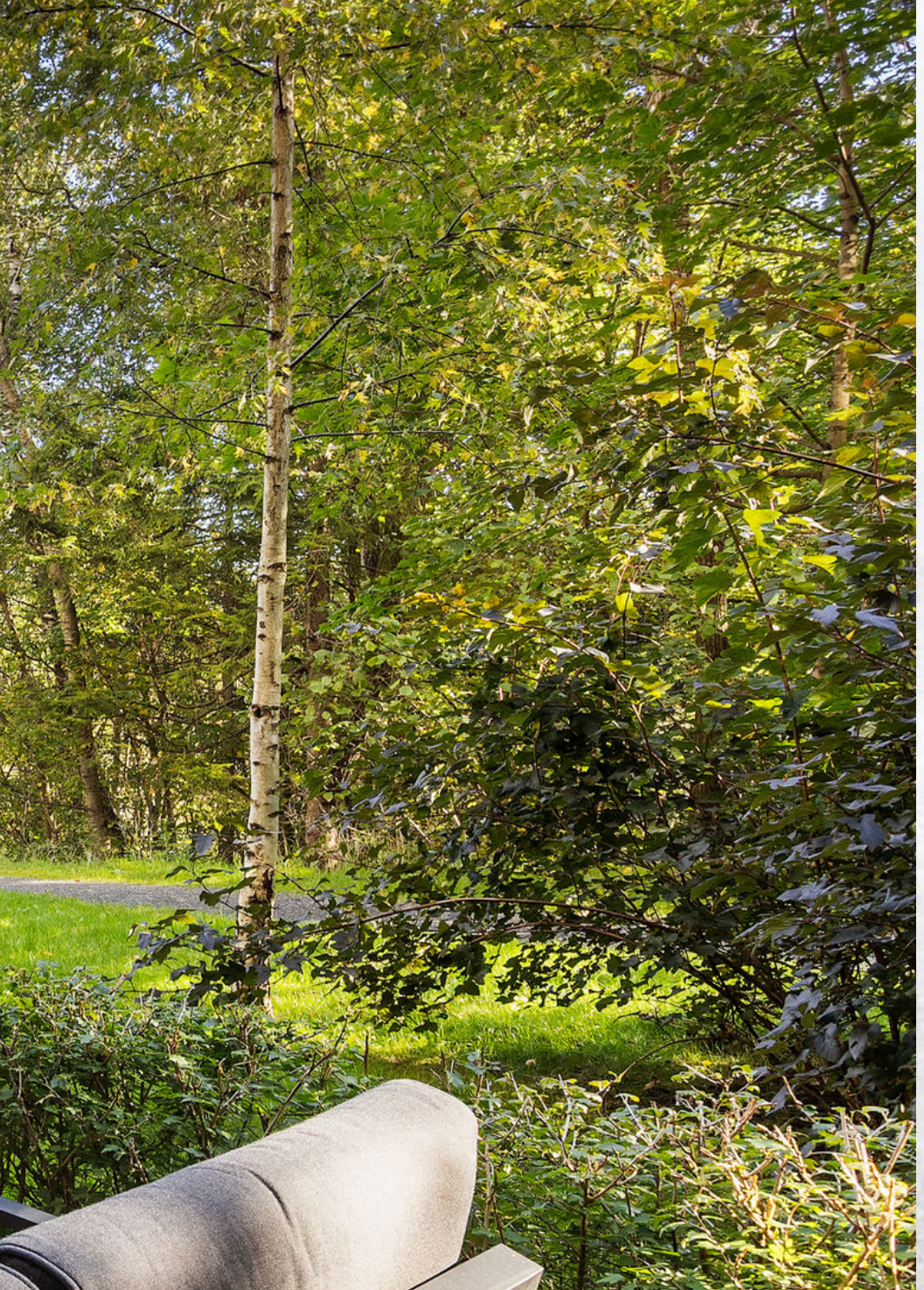
Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 630,-
Totalpris	4 398 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 718,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020

Ansvarlig megler	Marcus Nielsen Rommen
Telefon	904 72 375
E-post	m.rommen@nordvikbolig.no
Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Aslakveien 24B

Moderne og arealeffektiv 2-roms fra 2020 med skjermet markterrasse og tilgang til stor felles takterrasse. Rolig beliggenhet ved Mærradalen – nær turstier, buss og Røa sentrum.

Høydepunkter:

- Høy standard (2020) og smart planløsning
- Markterrasse på 9 kvm + felles takterrasse med utsikt over hele Oslo
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Varmtvann og oppvarming inkludert
- God lagringsplass i innvendig bod
- Balansert ventilasjon
- Sigdal kjøkken
- Heis
- Innendørs sykkelparkering og sykkelverksted/smøre rom
- Sportsbod i kjeller
- Rolig, grønt og svært sentralt på Røa
- Nærhet til marka og gode kollektivtilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	47 kvm
TBA:	9 kvm

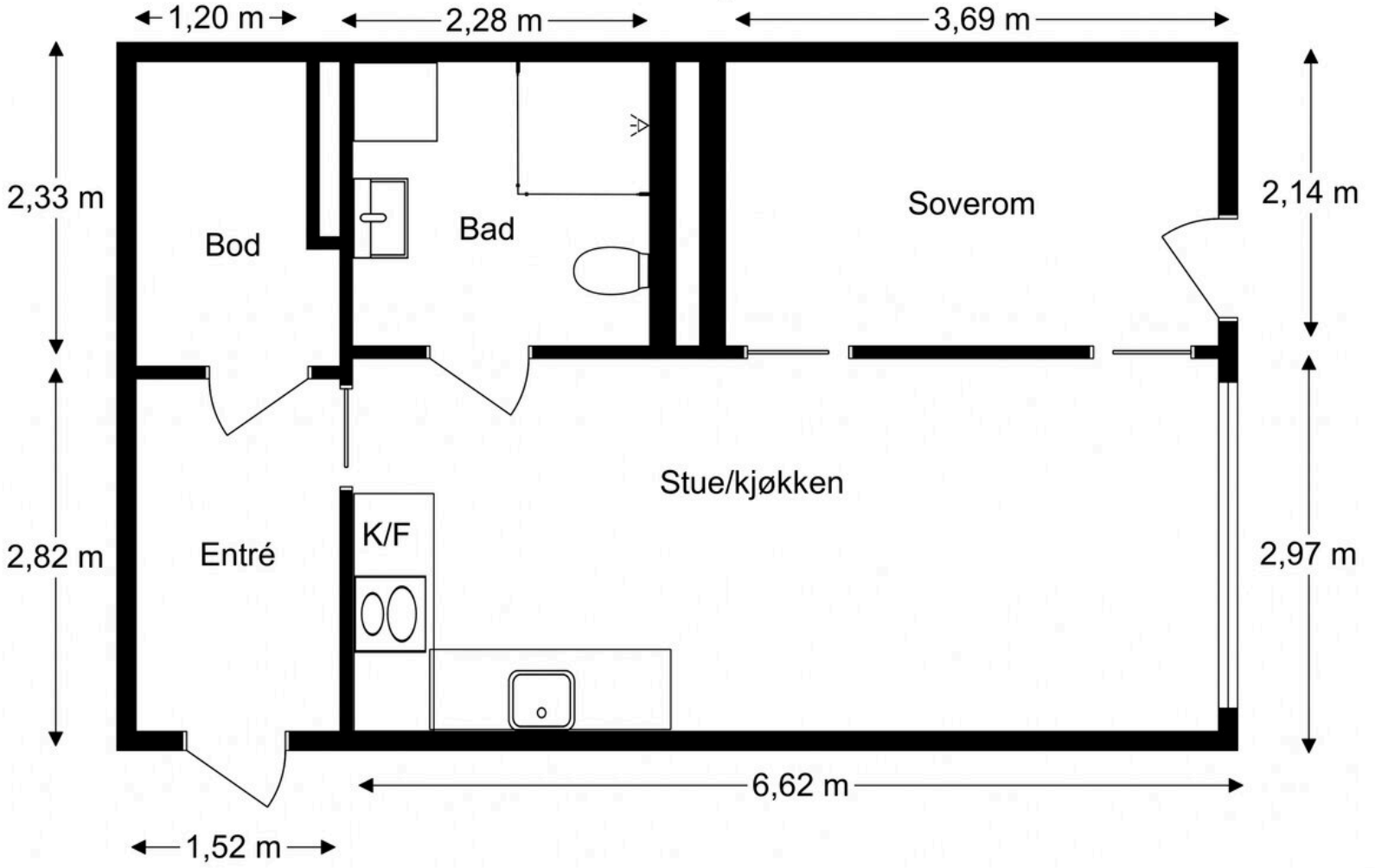
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 9 kvm. Markterrasse

Underetasje:
BRA-e: ca. 4–5,5 kvm.
Total BRA: ca. 4–5,5 kvm.

Aslakveien 24B 0753 OSLO

1 Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Forklaring av bilde/rommet




















LG
ThinQ
Auto Cleaning Condenser
LG
Direct Drive 9kg





Informasjon

Aslakveien 24B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0193/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Aslakveien 24B, 0753 OSLO
Gnr 11, bnr 621, snr 3 i Oslo kommune

Selger
Markus Vonheim

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 9 kvm. Markterrasse

Underetasje:

BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, baderom, soverom og innvendig bod.

Standard

Entré:
Entréen gir boligen et meget godt førsteinntrykk. Entréen har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Rommet har lyse, malte flater og downlights i himlingen som bidrar til en moderne og behagelig atmosfære. I enden av entréen er det adkomst til leilighetens innvendige bod som bidrar til svært god oppbevaringsplass.

Kjøkken og stue:
Boligen har en åpen stue- og kjøkken løsning. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har hvite glatte fronter med laminat benkeplate, samt gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som bl.a. platetopp, ovn, kjøl- og fryseskap. I stuen er det god plass til en hyggelig sofakrok med stuebord og en spiseplass. Stuen har store skyvedører mot markterrassen som slipper inn rikelig med naturlig lys samt at du får et flott og frodig utsyn mot Mærradalen rett utenfor døren. Videre er det adkomst til markterrassen på 9 kvm.

Bad:
Pent, flislagt bad fra 2020 med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap samt dusjhjørne med innfellbare glassdører. På badet er det plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Soverommet er romslig og tilbaketrukkent. Her kan man innrede med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er god plass til garderobeskap for oppbevaring av klær og sko. Fra soverommet er det også direkte adkomst til boligens markterrasse.

Annet:
Kjellerbod på 4 kvm. medfølger.
Balansert ventilasjon i hele boligen.
Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bad (elektrisk på bad).

Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass. Gratis gateparkering i området.

Garasjekjeller i Røakollen garasjesameie - Garasjeplasser kan leies/kjøpes (med/uten el-lader) til seksjonseiere i Seljen boligsameie.

Garasjeplassene i byggets garasjekjeller er samordnet til et felles garasjesameie sammen med nabo-borettslaget, Storklokken Borettslag. Garasjesameiet heter Røakollen garasjesameie.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Rens av ventilasjonsanlegg og kontroll av el-anlegg (Elvia 2021).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført?
Ja, kun av faglært. Rens av ventilasjonsanlegg og kontroll av el-anlegg (Elvia 2021).

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

Beskriv: Ja, kun av faglært. Rens av ventilasjonsanlegg og kontroll av el-anlegg (Elvia 2021).

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Ja – radonmåling utført av sameiet i 2023, alle verdier under tiltaksgrensen på 100 Bq/m^3.

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

Beskriv: Har ikke opplevd noe feil på badet. Fremstår som nytt fra 2020. Viser til rapport fra takstmann hvor det ble oppdaget
bom på enkelte flis.

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.
Ja

Beskriv: Oppdaget i 2024 ett skjeggkre etter å ha kommet hjem fra ferietur. Fikk da profesjonelle aktører på besøk som la ut gift. Har ikke opplevd noe mer siden.

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025 og Mycoteam-rapport 2024 foreligger.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025.

Bygningssakkyndig

Nikolai Raimundo Ortiz Norr

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:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.Entrédør er brann- og lydklassifisert (EI30/40 dB). Markterrasse av trykkimpregnert trevirke, lagt på bjelkelag over mark. Adkomst fra stue via skyvedør. Ingen rekkverk, men kantavslutning mot hage med lav beplantning og spileblomsterkasse mot nabo. Overflater bør vedlikeholdes med jevnlig vask og trebehandling for å ivareta treverket.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendig - Overflater:
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredning er montert oppå perkeett og det er registrert knirk lokalt ved vaskemaskin. Forankring/last fra faste installasjoner kan hindre fri bevegelse i flytende gulv og punktvis friksjon/lyd. Knirk kan også skyldes toleranser i undergulv/sparkel og skjøter i parkett.

Innvendig - Våtrom - Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser på badet. Dette kan skyldes ujevn limdekning, bevegelse i underlaget eller lokale toleranser
ved legging. Flisene sitter fast ved berøring, men hulrom gir redusert vedheft mellom flis og underlag.

Innvendig - Våtrom - Overflater gulv:
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom kan skyldes ujevn limdekning eller lokale toleranser i underlaget. Flisene sitter fast ved berøring, men hulrom reduserer vedheft mellom flis og underlag.

Innvendig - Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Tetningssjiktets utførelse rundt sluk er ikke synlig og kan derfor ikke vurderes. Fravær av dokumentasjon i

foreliggende materiale gjør det ikke mulig å bekrefte løsningen opp mot forskrift og preaksepterte løsninger. Ferdigattest foreligger, noe som indikerer at nødvendig kontroll er utført ved bygging, men dokumentasjonen er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltakning er ikke gjort da ifølge plantegninger, er det en form for sjakt eller lignenede mellom sovrom og bad. jeg tok av et blindlokk som var på veggen i sovrom men det var bare en tom el boks.

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

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

Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Vannbåren varme

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 718,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og oppvarming (a-konto), grunnpakke kabel- TV/ bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel m.m.

Fordeling av felleskostnadene er som følger:
Akonto oppv. og vann: 510,00,-
Felleskostnader brøk: 3 208,00,-

Kommunale avgifter

Kommune avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 147 373,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 589 493,- 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

Sameiet har en felles avtale med Telia som leverandør av TV og internett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Seljen boligsameie, orgnr. 924907894

Om sameiet

Velkommen til Seljen Boligsameie.
- Sameiet består av 84 boligseksjoner.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS.
- Fortuna Renhold AS har ansvar for renhold av fellesarealene.
- Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/seljen.

Avsluttet sak - Byggfuktsaken:
Det har vært en rettstvist mellom byggherre/selger Aslakveien 20 AS ("A20") og Seljen boligsameie. Partene har kommet til enighet og det er ikke lenger en pågående sak.
Det er uansett nærmere redegjort for rettstvisten nedenfor.

Viktig å merke seg:
Seljen boligsameie har vunnet frem i Oslo tingrett (27.08.2024) i byggfuktsaken. Saken er anket og berammet i lagmannsretten (oktober 2025). Dokumentasjon om sakskostnader, ankeerklæring m.m. er vedlagt.

Leiligheten er kontrollert og friskmeldt med normale innemiljøindikatorer i uavhengige målinger (Mycoteam).

Info om saken:
Boligene på Røakollen (Aslakveien 24, 26 og 28) ble bygget og ferdigstilt av AF Gruppen, på oppdrag fra A20. A20 er et heleid datterselskap av OBOS.

I Seljen boligsameie har det vært en reklamasjonssak knyttet til mulig forhøyet

restfuktighet og muggsoppvekst i betongdekker/etasjeskillere, som omfattet alle leiligheter. Det ble utført omfattende tester av betong og inneklima i Seljen. Til dette ble Mycoteam engasjert av A20. Mycoteam er bransjens ledende ekspert på fukt- og biologiske bygningsskader. Det ble konkludert med at det nå er for tørt i den bærende konstruksjonen til at muggsopp kan leve. Det forekommer derfor ikke vekst av muggsopp i gulvkonstruksjonen i dag. Ved prøvetaking på betongoverflaten, kan man imidlertid finne sporstoffer fra tidligere muggsoppvekst.

I samtlige leiligheter i Seljen boligsameie har det blitt gjennomført inneklimamålinger som viser et normalt inneklima.

Tvistesaken ble løst ved at partene inngikk forlik. Forliksavtalen er konfidensiell. Ankesaken ved Borgarting ble hevet.

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

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

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

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

Radon:
Sameiets målinger i 2024/2023 under tiltaksgrense.

Varmesentral:
Sameiet eier sammen med Storklokken borettslag en varmesentral som er lokalisert til gnr 11 bnr 620 (borettslagets eiendom). Varmeanlegget er basert på sentral varmepumpe (jordvarme) i kombinasjon med elektrisitet. Det leverer varmeenergi til varmt tappevann, gulvvarme, samt ettervarme til ventilasjonsluften. Varmesentralen driftes av Røakollen garasjesameie.

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

Forsikring:
Sameiet er fullverdiforsikret i Tryg (polise nr. oppgis i salgsoppgaven).

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke lån i sameiet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert på sameiet.

Fellesformue
Kr 8 794,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 4.618.054,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på: 78.860,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Se forøvrig husordensreglene § 12 Dyrehold for detaljerte regler.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7353371

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 251 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Aslakveien har en ettertraktet og sentral beliggenhet mellom Røa og Ullerntoppen. Det er ca. 15 minutters gange til Røa sentrum med et bredt servicetilbud med diverse forretninger, kafeer og hyggelige spisesteder mm. I sentrum av Røa finner du blant annet det helt nye kjøpesentret Røa Torg som har flere servicefasiliteter som vinmonopol, apotek, dagligvare, restauranter og frisør m.m. Deichman Bibliotek avd. Røa finner du i Samfunnshus Vest på torget.

Kort vei til sentrum og flotte tur -og friluftsområder like utenfor døren, Mærradalen gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Fine gangveier langs Lysakerelven fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Nærhet også til flere trening og rekreasjonsmuligheter som idrettsanleggene på Røa, Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb og SATS Røa Bad. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Bogstad gård har kafé, butikker, museum og tilbud for de aller minste. Her finner du også Oslo Golfklubb som etter nyåpning i 2009 kan tilby en av Europas beste golfbaner. Bogstad er åpen for greenfeespill hele sesongen og har bl.a. innendørs treningssenter samt golfsimulator. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk.

Godt med offentlig kommunikasjon med T-bane fra både Røa og Hovseter, samt buss nr. 46 som stopper like utenfor. 10 minutt gange til buss 32 med bussholdeplass på Røa Torg. Nærhet til flere skoler og barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Ullerntoppen - (Gange) 4 minutter
Røa T-banestasjon - (Gange) 14 minutter

Skoler og barnehager

Rønningen Kanvas Barnehage
Montessori Barnehage
Ullernkollen Barnehage
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 blokk/bygård, datert: 2021

Lovlighet:
Det foreligger godkjente byggmeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse S-4904. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Aslakveien 24 til 28 - Oppføring av tre boligblokker - Blokk A, B og C
Saksnummer: 202509423
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509423

Ostadalsveien 52 - oppføring av basestasjon for mobil kommunikasjon
Saksnummer: 202510815
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510815

Aslakveien 14 A - Bruksendring til lokaler for fysikalsk behandling
Saksnummer: 202454458
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454458

Pågående plansaker i området:
Aslakveien 14 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer 202005592
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202005592

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1964/13667-1/105 20.10.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

1965/11516-1/105 27.08.1965 ERKLÆRING/AVTALE
ANG DELING AV HUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

1965/15503-1/105 04.11.1965 BESTEMMELSE OM GJERDE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621
1987/60253-2/105 18.09.1987 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

1987/60254-2/105 18.09.1987 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

1988/20534-2/105 23.03.1988 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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

1988/20535-2/105 23.03.1988 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

1988/20536-2/105 23.03.1988 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

2015/582912-1/200 26.06.2015 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rett til fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra
kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

2019/286603-7/200 08.03.2019
BRUKSRETT
Gjelder gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn
for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

2019/286603-10/200 08.03.2019 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 621

2023/47685-4/200 16.01.2023
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bruk av uteoppholdsareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Servitutter:
2023/47685-1/200 16.01.2023
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 625
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2023/47685-3/200 16.01.2023
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
Bestemmelse om fellesareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 610,- 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 21. oktober 2025

Ansvarlig megler

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler

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

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, bredbånd 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).

Vedlegg

Aslakveien 24B

Aslakveien 24B

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	**14 min**
552 elever, 26 klasser	1.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**17 min**
151 elever, 15 klasser	1.3 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	**16 min**
506 elever, 21 klasser	1.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**23 min**
644 elever, 39 klasser	1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**20 min**
689 elever, 48 klasser	1.7 km
Persbråten videregående skole	**18 min**
650 elever, 25 klasser	1.5 km
Ullern videregående skole	**9 min**
530 elever, 20 klasser	4.4 km

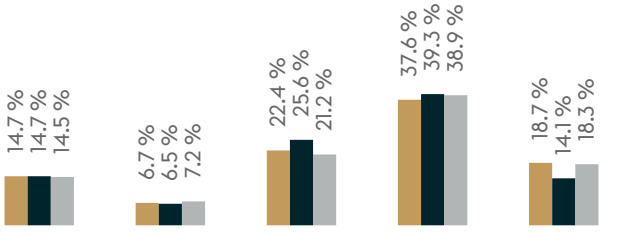
Offentlig transport

Ullerntoppen	**4 min**
Linje 1N, 46	0.2 km
Røa	**14 min**
Linje 2	1.2 km
Sollerud	**7 min**
Linje 13	3.5 km
Lysaker stasjon	**10 min**
Totalt 8 ulike linjer	5.2 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	11.8 km

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	**7 min**
57 barn	0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lille...	**9 min**
51 barn	0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...	**10 min**
49 barn	0.8 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 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Ullernåsen Boligsameie	6 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 90/100

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vonheim, Markus Morseth	9578-5993-4-3728497	2025-10-19 11:08:58

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
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
22-0193/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aslakveien 24B, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Markus Vonheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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: 7353371
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Leiligheten er ny fra 2020.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen slike arbeider kjent.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen arbeid med drenering kjent.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Rens av ventilasjonsanlegg og kontroll av el-anlegg (Elvia 2021).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, kun av faglært. Rens av ventilasjonsanlegg og kontroll av el-anlegg (Elvia 2021).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har ikke egen parkeringsplass, men er flere til salgs i boretslaget både med og uten el-lader.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen arbeid kjent.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen endringer foretatt.

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

Eventuell kommentar: Nei – Offentlig vann og avløp.

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

Beskriv: Ja, kun av faglært. Rens av ventilasjonsanlegg og kontroll av el-anlegg (Elvia 2021).

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen øvrige arbeider kjent.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja – radonmåling utført av sameiet i 2023, alle verdier under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Feil og mangler

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

Beskriv: Har ikke opplevd noe feil på badet. Fremstår som nytt fra 2020. Viser til rapport fra takstmann hvor det ble oppdaget bom på enkelte flis.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ikke pipe eller ildsted.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen tegn til fukt eller dreneringsproblemer.

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

Eventuell kommentar: Nei – Alt i god stand.

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

Eventuell kommentar: Nei – Kontrollert og godkjent, fungerer som normalt.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen skjevheter eller sprekker.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen feil eller lekkasjer.

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.
Ja

Beskriv: Oppdaget i 2024 ett skjeggkre etter å ha kommet hjem fra ferietur. Fikk da profesjonelle aktører på besøk som la ut gift. Har ikke opplevd noe mer siden.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ventilasjon fungerer normalt, renset 2021.

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

Eventuell kommentar: Nei

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen utleiedel.

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025 og Mycoteam-rapport 2024 foreligger.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ferdigattest foreligger fra 2020.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen kjente planer som påvirker eiendommen.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen kjente forhold.

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

Eventuell kommentar: Nei – Rolig og etablert område.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen kjente saker.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen forhold av betydning.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ingen kjente planer.

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

Eventuell kommentar: Nei – Ikke aktuelt for leiligheten.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei – Ingen øvrige forhold.

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: 22-0193/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vonheim, Markus Morseth	**2025-10-19**

Identifikasjon

bankID Vonheim, Markus Morseth

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Aslakveien 24B , 0753 OSLO
OSLO kommune
gnr. 11, bnr. 621, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1247 **Referansenummer:** ST9381

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Nikolai Norr

nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Aslakveien 24B , 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 621
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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

Leiligheten ligger i 1 etasje i boligbygg fra 2020. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål, etasjeskillere av betong og utvendige fasadeplater. Leiligheten har adkomst fra felles inngangsparti og direkte utgang til privat markterrasse.

Planløsningen består av entré med tilhørende bod/teknisk rom, bad med vaskemaskinopplegg, stue/kjøkken i åpen løsning og ett soverom.
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og er utført etter byggeforskrift TEK17.

Bygningssakkyndig har ikke spisskompetanse innen fagområdene elektro, VVS, ventilasjon eller brann, og det er derfor ikke foretatt kontroll av disse installasjonenes funksjon eller forskriftsmessige utførelse. Eier er ansvarlig for at installasjoner og utstyr som ildsted, ventilasjon, elektriske og sanitære anlegg er i forskriftsmessig og forsvarlig stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Entrédør er brann- og lydklassifisert (EI30/40 dB).
Markterrasse av trykkimpregnert trevirke, lagt på bjelkelag over mark. Adkomst fra stue via skyvedør. Ingen rekkverk, men kantavslutning mot hage med lav beplantning og spileblomsterkasse mot nabo. Overflater bør vedlikeholdes med jevnlig vask og trebehandling for å ivareta treverket.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har parkett. Vegger består av betong og malte plater. Himling av betong med malt overflate. Stedvis mindre hakk og riper i gulv og vegger vurderes som normal bruksslitasje.
Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken, entré, bod og soverom.
Det ble foretatt målinger i hvert hjørne samt flere punktmålinger innenfor 2 meter.

Entré: ca. 2 mm fra hjørne til hjørne / ca. 4 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken: ca. 3 mm fra hjørne til hjørne / ca. 2 mm innenfor 2 meter.

Mindre helnings- og planavvik i brukt bolig anses normalt og innenfor standardens toleranser.
Det foreligger dokumentasjon på radonmåling, og verdier ligger under grenseverdi.
Innvendig er det malte, glatte dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Byggeår 2020 – TEK17 gjelder.
Dokumentasjon på oppbygning og uavhengig kontroll er ikke fremlagt, og bør innhentes.

Vegger med flis, himling malt.
Gulv med flis og elektriske varmekabler.
Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er ca. 34 mm.
I dusjsone er det målt ca. 19 mm høydeforskjell over en avstand på ca. 0,8 m, tilsvarende fall ca. 1:42 (2,4 %), som er innenfor preakseptert løsning etter TEK17.
Utenfor dusj er fallet svakere, men uten motfall.

Sluk i plast, plassert i dusjsone. Antatt smøremembran under flislim, men membran og klemring ikke synlig grunnet flislim over slukmansjett.
Dokumentasjon på utførelse og uavhengig kontroll foreligger ikke.
For tiltak oppført etter 2017 var slik kontroll påkrevd, og dokumentasjon kan innhentes fra entreprenør eller kommunen.

Rommet har servantinnredning, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon via balansert anlegg.
Hulltaking er ikke utført, da plantegning viser sjakt mellom soverom og bad. Det ble åpnet et blindlokk på soverom, men bak dette var kun tom el-boks.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av plast (rør-i-rør-system). Rørskap er inspisert.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon i hele boligen.
Varmtvann via sentralt anlegg.
Vannbåren varme i alle rom unntatt bad (elektrisk gulvvarme der).
Sikringsskap med automatiske sikringer plassert i bod.
Sprinkleranlegg i enheten med totalt seks hoder (to i stue/kjøkken, øvrige i øvrige rom).
Det er gyldig brannslukningsapparat og to seriekoblede røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles eiertomt tilknyttet sameiet, opparbeidet med gangarealer, plen og beplantede fellesområder. Privat markterrasse på bakkeplan. Terrenget er tilnærmet flatt med adkomst via felles gangvei.
Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp via sameiet.
Drenering og grunnforhold antas utført i forbindelse med byggeår (2020), men oppbygning er ikke dokumentert.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Oslo vest med kort avstand til dagligvare, servicefunksjoner, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse med tilhørende felles utearealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Aslakveien 24B , 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 621
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

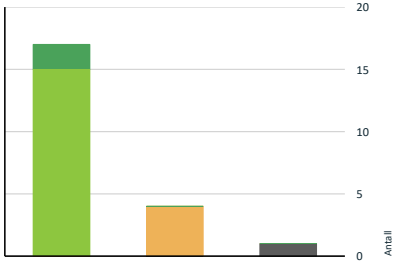
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Aslakveien 24B , 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 621
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Primærbolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. 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

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i Sameiets vedtekter

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør / Skyvedør

Balkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass. Skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass. Dørene har fabrikkmonterte tetningslister og flerpunkt-låsing. Funksjonsprøvd ved befaring; normal gange. For skyvedøren merkes noe strammere bevegelse de siste ca. 10 cm ved åpning (hvit tapp som går inn i styrespor). De siste 2–3 mm inn mot lukket posisjon er strammere, antatt relatert til tetningslist.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse av trykkimpregnert trevirke, lagt på bjelkelag over mark. Adkomst fra stue via skyvedør. Ingen kantavslutning mot hage med lav beplantning og spileblomsterkasse mot nabo. Overflater bør vedlikeholdes med jevnlig vask og trebehandling for å ivareta materialet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

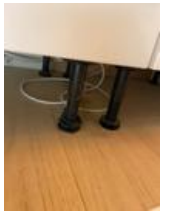
Innvendige gulv med parkett. Vegger av betong og malte plater. Himling av betong, malt overflate. Stedvis mindre hakk og riper i gulv og vegger, vurderes som normal brukasslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er montert oppå parkett, og det er registrert knirk lokalt ved vaskemaskin. Forankring/last fra faste installasjoner kan hindre fri bevegelse i flytende gulv og gi punktvis friksjon/lyd. Knirk kan også skyldes toleranser i undergulv/sparkel og skjøter i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

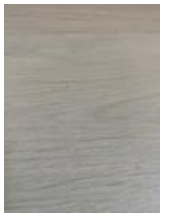
Knirk medfører redusert trinnkomfort lokalt. Det kan vurderes å: kontrollere og evt. forbedre ekspansjonsfuger mot faste installasjoner, justere/avlaste sokkelområder, etterse underlag/jevnhet og demping under vaskemaskin, samt etterse festemidler som kan låse gulvet. Tiltak bør utføres iht. parkettleverandørens anvisninger.



Aslakveien 24B , 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 621
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken, entre ,bod og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre.
ca 2mm fra hjørne til hjørne.
ca 4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 3 mm fra hjørne til hjørne.
ca 2 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Og skyvedører

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Dok bør innhentes

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser på badet. Dette kan skyldes ujevn limdekning, bevegelse i underlaget eller lokale toleranser ved legging. Flisene sitter fast ved berøring, men hulrom gir redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom eller hullyd er ikke nødvendigvis et umiddelbart problem, men kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Forholdet bør overvåkes, og dersom utvikling med sprekker i fuger eller fliser oppstår, bør tiltak som omlegging av berørte fliser vurderes.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med flis og elektriske varmekabler. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er ca. 34 mm. I dusjsone er det målt ca. 19 mm høydeforskjell over en avstand på ca. 0,8 meter, tilsvarende fall ca. 1:42 (2,4 %), som er innenfor preakseptert løsning etter TEK17. Utenfor dusj er fallet svakere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom kan skyldes ujevn limdekning eller lokale toleranser i underlaget. Flisene sitter fast ved berøring, men hulrom reduserer vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom under enkelte fliser reduserer vedheft mellom flis og underlag. Forholdet bør overvåkes for utvikling av sprekker eller løs flis. Dersom slik utvikling oppstår, bør berørte fliser tas opp og omlegges. Målt fall i dusjsone vurderes som tilfredsstillende, og høydeforskjell mellom sluk og topp flis ved terskel (ca. 34 mm) anses funksjonell.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsone. Gulvet er flislagt med antatt smøremembran under flislim. Membran og klemring kan ikke konstateres visuelt, da slukmansjett er dekket av flislim. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller uavhengig kontroll i foreliggende grunnlag. For tiltak oppført i 2020 var uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom påkrevd, og dokumentasjon kan foreligge hos tiltakshaver, entreprenør eller i kommunens arkiv.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tetningssjiktets utførelse rundt sluk er ikke synlig og kan derfor ikke vurderes. Fravær av dokumentasjon i foreliggende materiale gjør det ikke mulig å bekrefte løsningen opp mot forskrift og preaksepterte løsninger. Ferdigattest foreligger, noe som indikerer at nødvendig kontroll er utført ved bygging, men dokumentasjonen er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Membran og klemring er ikke synlig, grunnet flislim over mansjett. Det anbefales å innhente FDV-dokumentasjon eller våtromsrapport fra utbygger/tiltakshaver for å verifisere utførelsen og kunne vurdere TG 1. Uten dokumentasjon må det tas et generelt forbehold om usikkerhet rundt tetting i slukområdet, selv om det ikke er registrert lekkasjetegn.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Aslakveien 24B , 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 621
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke gjort da ifølge plantegninger, er det en form for sjakt eller lignenede mellom sovrom og bad. jeg tok av et blindlokk som var på veggen i sovrom men det var bare en tom el boks

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vann barnevernet i alle rom utenom bad

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.

Sikringsskap med automatiske sikringer i bod

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Byggår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, fra bygg år/oppføring

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

   Ingen ting er gjort siden byggår 2020

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 Foreligger fra 06.03.2020.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

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

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.

Det er sprinkel anlegg i enheten og 6 hoder er observert 2 i stue og kjøkken og resten 1, et gyldig brannslukningsapparat og 2 røykvarslere som er seriekoblet

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

Aslakveien 24B , 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 621
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

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

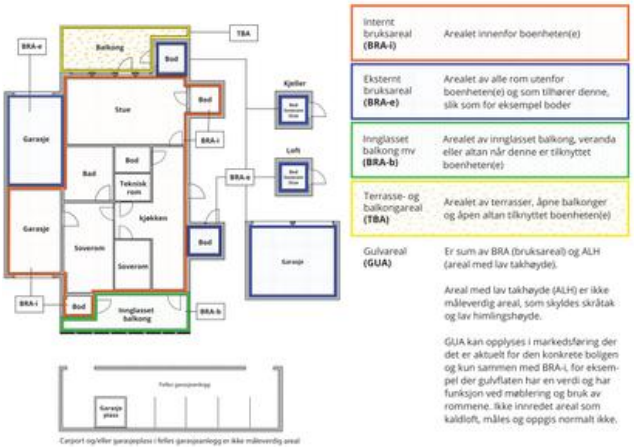
Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjeveheter 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 ser ut til å være delt opp i branncceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	43			43	9
Bod		4		4	
SUM	**43**	**4**			**9**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bod, entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Bod		Bod	

Kommentar

Bod er ikke målt, tatt fra tidligere salgs rapport

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist

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)
Boligbygg med flere boenheter	40	3

Aslakveien 24B , 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 621
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	621		3	1251 m²	Eindomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Aslakveien 24B

Hjemmelshaver

Vonheim Markus Morseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aslakveien 24B, med nærhet til Røa sentrum og lokale servicetilbud. Rema 1000 ligger et stenkast unna. Gangavstand til kollektivtilbud (buss og T-bane etter lokale ruter), samt skoler og barnehager i området. Området består i hovedsak av nyere boligblokker og lavblokkbebyggelse med felles uteareraler.

Adkomstvei

Adkomst vi offentlig vei og private felles arealer

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)

Om tomten

Felles eiertomt tilknyttet sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	16.10.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Aslakveien 24B , 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 621
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ST9381

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Analyserapport, støv

Aslakveien 24 B
Leilighet CU102
0753 OSLO

PRØVESTEDSADRESSE

202311021
PROSJEKTNUMMER

Inneklimakontroll, støvprøver nov 2023
EMNE

Kolbjørn Mohn Jenssen
RAPPORTANSVARLIG

26.02.2024
RAPPORTDATO

8034.1000.01.01
DERES REF.

Aslakveien 20 AS v/Strøm
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Aslakveien 20 AS
ANSVARLIG PRØVETAKER	Mycoteam
RAPPORT UTARBEIDET AV	Kolbjørn Mohn Jenssen daglig leder
TELEFON	+4791536246
EPOST	kmj@mycoteam.no
VEDLEGG	Resultat-tabell og utdrag av skriv om *Vurdering av grenseverdier – utbedringsstrategi Røakollen*
KOPI	Beboer
RAPPORT GODKJENT AV	Johan Mattsson fagsjef

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

MYCOTEAM

1. Innledning

Aslakveien 24 B, CU102

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), 11.12.2023, Aslakveien 24 B, leilighet CU102.

Mycolab ID	283388	283389	Snitt
Prøvested	Stue/kjøkken, møbel/inventar	Soverom, venstre, møbel/inventar	Totalvurdering leilighet
Støvdekke %	**5,1**	**2,1**	**3,6**
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	47	15	31

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.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Marcus Nielsen Rommen
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: m.rommen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0193/25 . Vår ref.: 0720-1-102 Dato: 16.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seljen Boligsameie
Organisasjonsnr:	924907894
Seksjonseier:	Vonheim, Markus Morseth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	102
Adresse:	Aslakveien 24 B, 0753 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	11
Bnr.	621

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 10 % fra 01.01.25. I forbindelse med søksmål og rettssaker har sameiet tatt opp et lån på kr 7 500 000. Det er de seksjonene som er med på søksmålet som vil bli belastet for kostnader knyttet til låneopptaket (omkostninger, renter, avdrag) når utfallet av saken er klart. Ved årsskiftet 24/25 vil den enkeltes andel av gjeld innrapporteres til Skatteetaten.Pr. 20.11.24 er det utbetalt kr 4 800 000 av lånet.Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet <<Info og service>>.For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Parkeringsplassene kan leies ut internt til beboere i Seljen boligsameie og Storklokken borettslag. Noen av p-plassene er omsettelige. Bruksrett til omsettelige p-plasser kam omsettes fritt til seksjonseiere i Seljen boligsameie eller andelseiere i Storklokken borettslag. Eierskifte må meldes til forretningsfører (OBOS) og styret i Seljen boligsameie: seljen@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige p-plasser.
Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod følger leiligheten: Ja Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/seljen Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret, seljen@styrerommet.no. Leiligheter med gasspeis må avlese målerstand ved overtakelse og sende eierskiftemelding til styret i Røakollen garasjesameie på roakollen-garasjesameie@styrerommet.no og til OBOS på forvaltningsavdelingen@obos.no. Følgende leiligheter har gasspeis: 7002, 8002, 8003, 9002, 9003 og 10002. Garasjesameiet har inngått serviceavtale med Alfa Olis og all kontakt skal foregå via e-post: service@alfaolis.no. Gass- og servicekostnad faktureres de leilighetene dette omfatter. Eierliste med kontaktinformasjon blir sendt Alfa Olis en gang årlig, som sender informasjon om servicetidspunkt minimum 14 dager i forkant. Eier av gasspeis forplikter seg til å gjøre leiligheten tilgjengelig ifbm. årlig serviceintervall.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 718,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppv. og vann	510,00	
Felleskostnader brøk	3 208,00	

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:	131,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 933,-
Annen formue:	8 794,-
Gjeld:	36 560,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Fred Winther Holt, e-post: seljen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
4. juni 2025 kl. 18:00, Samfunnshus Vest.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av ordinært styrehonorar
7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fred Winther Holt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 7

Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 160 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Det sittende styret har i dag slik sammensetning:

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

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

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

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

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

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

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

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

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

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

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

Innstilling
Roller og kandidater

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

- Fred Winther Holt

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

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

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

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Roller og kandidater

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

- Fred Winther Holt

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

- Frank Myrvoll

- Lene Kristiansen
- Rebekka Dahl

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

- Lisbeth Eikenes Verling
- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til årsmøtet i Seljen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

pwc

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 29.04.2025
Styret i Seljen Boligsameie

Fred Winther Holt — Rebekka Dahl — Espen Flatin Grønskei

Agnete Rogstad — Karen Grønseth HÜbert

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
Styret har mottatt et ekstraordinært styrehonorar i 2024 på kr 150 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 6210/16672 deler av Røakollen Garasjesameie.

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

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

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

Selskapet eier 84/381 deler av Røakollen Utomhussameie.

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

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

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-788 584
SUM INNTEKTER	**-788 584**

KOSTNADER

Overført Røakollen Garasjesameie	974 012
SUM KOSTNADER	**974 012**

SUM ENERGIAVREGNING	**185 428**

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

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

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

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

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

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

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18
ANNEN INFORMASJON

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SELJEN BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Fred Winther Holt er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som protokollfører foreslås Line Hovland. Som protokollvitner foreslås Paya Diana Hemati og Agnete Rogstad.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av ordinært styrehonorar

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

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

Forslag til vedtak:
Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 160 000.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Det sittende styret har i dag slik sammensetning:

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

Transaksjon 09222115557548699738 Signert FWH, PDH, AR, LH2

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

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

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

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

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

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

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

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

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

Innstilling
Roller og kandidater

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

- Fred Winther Holt

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

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

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

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Fred Winther Holt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Fred Winther Holt

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rebekka Dahl
Lene Kristiansen
Frank Myrvoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Rebekka Dahl
Lene Kristiansen
Frank Myrvoll

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Torill Eskeland
Sylvi Susanne Fosso
Lisbeth Eikenes Verling

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Torill Eskeland
Sylvi Susanne Fosso
Lisbeth Eikenes Verling

Transaksjon 09222115557548699738 Signert FWH, PDH, AR, LH2

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
7. november 2024 kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter).

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møteinnkallingen
Styret har funnet det nødvendig å innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn åtte dager. Grunnen til dette er at styret ønsker å få behandlet saker som omhandler sakskostnader og låneopptak i tvistesak med utbygger.

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. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER - TINGRETT OG LAGMANNSRETT
6. BYGGFUKTSAKEN – LÅNEOPPTAK - FINANSIERING SAKSKOSTNADER
7. BYGGFUKTSAKEN - VEIEN VIDERE - ORIENTERING

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fred Winther Holt foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Karen Grønseth Hübert. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER - TINGRETT OG LAGMANNSRETT

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til ekstraordinært årsmøte 10.10.2024 hvor det ble truffet følgende vedtak vedrørende fordeling av sakskostnader etter tingretten:

Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

Advokat Ole Tokvam opplyste under møtet at kostnadene for en ankesak som regel ligger i størrelsesorden 50-65 % av kostnadene for tingretten. Styret har etter dette vurdert kostnadsspørsmålet og kommet til at forventede kostnader, i tillegg til kostnadene per 30.09.2024, kan estimeres til kr 3 000 000.

Netto kostnader per 30.09.2024 (etter fradrag for rettshjelp kr 400 000) utgjorde kr 4 500 000. Sum kostnader for tingrett og lagmannsrett, som eierne av berørte 67 leiligheter vil måtte ta ansvar for, blir da kr 4 500 000 + kr 3 000 000 = kr 7 500 000.

Styret foreslår at kostnadene fordeles på eierne av 67 berørte leiligheter med 1,55 % av antatt nåverdi for leilighetene, jfr tingrettens dom side 30 (7 500 000:483 790 967x100=1,55026).

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om kostnadene. Oversikt over kostnad, 1,55026 % av antatt nåverdi for den enkelte leilighet, følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at sakskostnader for tingrett og lagmannsrett, estimert til kr 7 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 1,55026 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

Vedlegg

1. Fordeling sakskostnader tingrett og lagmannsrett.pdf

Sak 6

BYGGFUKTSAKEN – LÅNEOPPTAK - FINANSIERING SAKSKOSTNADER

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets behov for finansiering av sakskostnader ble drøftet i møte med Obos-banken 29. oktober. Det var enighet om at det vil være mest hensiktsmessig for sameiet å oppta ett fast lån til dekning av sakskostnader for både tingrett og lagmannsrett. Styret har etter dette søkt Obos-banken om lån kr 7 500 000.

Renten på lånet ventes å bli 7,3 % p.a. (flytende rente). Lånet vil løpe avdragsfritt i inntil 2 år, slik at kun renter betales i tiden frem til avklaring i lagmannsretten.

Det legges opp til at lånet skal utbetales fra banken i flere deler. Først skal nåværende kassakreditt dekkes inn. Deretter vil det bli flere delutbetalinger etter hvert som kostnadene påløper. Siste delutbetaling av et totalt lån på kr 7 500 000 vil da bli etter avslutning av hovedforhandling ved lagmannsretten.

Dersom tvistesaken skulle bli avklart gjennom rettsmekling, kan det samlede lånebehov forventes å bli redusert i betydelig grad.

Rentekostnadene vil bli belastet eierne av berørte 67 leiligheter i samsvar med fordelingen av ansvar for sakskostnadene, jfr sak 5. Rentebeløp vil fremkomme på fakturaer for felleskostnader mv hver måned. Beløpene vil øke nå det har skjedd nye delutbetalinger av lånet. Størst økning kan ventes mot slutten av ankebehandlingen.

Styret gjør for ordens skyld oppmerksom på at den enkelte seksjonseier hefter for sameiets ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk (eierseksjonsloven § 30). Det dreier seg om et pro rata-ansvar som en kreditor, i dette tilfelle banken, kan komme til å gjøre gjeldende dersom sameiets forpliktelser misligholdes. Banken ønsker at årsmøtet informeres om denne teoretiske mulighet.

Internt i sameiet fordeles ansvar for sakskostnader og tilhørende finansiering på eierne av de 67 berørte leiligheter. I en gitt situasjon, hvor en seksjonseier som ikke er blant de 67 berørte, mottar krav i henhold til sitt pro rata-ansvar, så kan vedkommende kreve å få tilbake det som er betalt for mye. Legalpanteretten kan da benyttes.

Styret vil følge opp eventuelle mislighold av betalingsforpliktelser vedrørende de 67 berørte leiligheter, innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om låneopptaket.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at sameiet tar opp et fast lån på kr 7 500 000 til midlertidig finansiering av sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Renter belastes eierne av 67 berørte leiligheter etter samme mønster som fordelingen av kostnadsansvaret, jfr vedtak i sak 5.

Sak 7

BYGGFUKTSAKEN - VEIEN VIDERE - ORIENTERING

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oslo tingrett har gitt A20 frist til 11. november for å gi tilsvar til Seljens avledete anke. Etter det kan det forventes å bli avholdt planleggingsmøte i lagmannsretten.

Med bakgrunn i A20s ankeerklæring og Seljens tilsvar og avledete anke, synes det å foreligge flere mulige utfall av tvistesaken. Da saken er både omfattende og komplisert, og samtidig svært viktig for fellesskapet, ønsker styret å åpne for deling av faktisk informasjon og synspunkter på saken under årsmøtet.

Styreleder vil gi en kort innledning om mulige utfall som avtegner seg, og gi noen eksempler på mulige økonomiske konsekvenser.

Forslag til vedtak

Tas til orientering.

Fordeling sakskostnader tingrett og lagmannsrett - 67 leiligheter

S.nr.	Leilighet	Første gangs kjøp	Nåverdi (+23,86%)	Kostnad 1,55026 % av nåverdi
1	104	4 950 000	6 131 070	95 048
2	103	2 975 000	3 684 835	57 125
3	102	2 975 000	3 684 835	57 125
4	101	3 650 000	4 520 890	70 086
5	7	5 400 000	6 688 440	103 688
6	6	5 500 000	6 812 300	105 608
8	3	6 950 000	8 608 270	133 451
9	4	3 150 000	3 901 590	60 485
10	2	3 050 000	3 777 730	58 565
11	1	5 400 000	6 688 440	103 688
12	1009	5 200 000	6 440 720	99 848
13	1008	3 250 000	4 025 450	62 405
14	1007	5 600 000	6 936 160	107 529
15	1006	7 150 000	8 855 990	137 291
16	1005	3 200 000	3 963 520	61 445
17	1004	3 175 000	3 932 555	60 965
19	1002	5 650 000	6 998 090	108 489
20	1001	5 300 000	6 564 580	101 768
21	2009	5 300 000	6 564 580	101 768
22	2008	3 300 000	4 087 380	63 365
23	2007	5 700 000	7 060 020	109 449
24	2006	7 250 000	8 979 850	139 211
25	2005	3 350 000	4 149 310	64 325
26	2004	3 325 000	4 118 345	63 845
27	2003	7 400 000	9 165 640	142 091
28	2002	7 000 000	8 670 200	134 411
29	2001	7 200 000	8 917 920	138 251
30	3009	5 500 000	6 812 300	105 608
31	3008	3 400 000	4 211 240	65 285
32	3007	5 750 000	7 121 950	110 409
35	3004	3 425 000	4 242 205	65 765
36	3003	7 550 000	9 351 430	144 971
37	3002	7 100 000	8 794 060	136 331
39	4009	5 650 000	6 998 090	108 489
40	4008	3 500 000	4 335 100	67 205
41	4007	5 900 000	7 307 740	113 289
43	4005	3 550 000	4 397 030	68 165
44	4004	3 525 000	4 366 065	67 685
46	4002	7 450 000	9 227 570	143 051
48	5009	5 850 000	7 245 810	112 329

49	5008	3 600 000	4 458 960	69 125
50	5007	6 000 000	7 431 600	115 209
52	5005	3 650 000	4 520 890	70 086
53	5004	3 625 000	4 489 925	69 606
54	5003	7 950 000	9 846 870	152 652
55	5002	7 750 000	9 599 150	148 812
57	6009	5 950 000	7 369 670	114 249
59	6007	6 250 000	7 741 250	120 010
60	6006	8 100 000	10 032 660	155 532
61	6005	3 750 000	4 644 750	72 006
62	6004	3 725 000	4 613 785	71 526
63	6003	8 500 000	10 528 100	163 213
66	7009	6 100 000	7 555 460	117 129
67	7008	3 800 000	4 706 680	72 966
68	7007	6 350 000	7 865 110	121 930
70	7005	3 850 000	4 768 610	73 926
71	7004	3 825 000	4 737 645	73 446
72	7003	8 900 000	11 023 540	170 894
73	7002	8 250 000	10 218 450	158 413
74	7001	8 150 000	10 094 590	156 492
75	8004	7 450 000	9 227 570	143 051
76	8003	11 150 000	13 810 390	214 097
78	8001	6 900 000	8 546 340	132 490
79	9004	7 880 000	9 760 168	151 308
80	9003	11 700 000	14 491 620	224 658
81	9002	12 950 000	16 039 870	248 660
83	10002	13 990 000	17 328 014	268 629
		390 595 000	**483 790 967**	7 500 018

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.11.24
Selskapsnummer: 720 **Selskapsnavn:** SELJEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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 ekstraordinært årsmøte 2024 for SELJEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 924907894
Møtet ble avholdt 7. november kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter).

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Fred Winther Holt foreslås valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. 31 seksjoner var representert ved årsmøtet, hvorav 9 ved fullmakt.**

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 foreslås Karen Grønseth Hübert. Som protokollvitner ble Simen Gilje Bergan og Lisbeth Rynning Myrvoll foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER - TINGRETT OG LAGMANNSRETT

Det vises til ekstraordinært årsmøte 10.10.2024 hvor det ble truffet følgende vedtak vedrørende fordeling av sakskostnader etter tingretten:

Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

Advokat Ole Tokvam opplyste under møtet at kostnadene for en ankesak som regel ligger i størrelsesorden 50-65 % av kostnadene for tingretten. Styret har etter dette vurdert kostnadsspørsmålet og kommet til at forventede kostnader, i tillegg til kostnadene per 30.09.2024, kan estimeres til kr 3 000 000.

Netto kostnader per 30.09.2024 (etter fradrag for rettshjelp kr 400 000) utgjorde kr 4 500 000. Sum kostnader for tingrett og lagmannsrett, som eierne av berørte 67 leiligheter vil måtte ta ansvar for, blir da kr 4 500 000 + kr 3 000 000 = kr 7 500 000.

Styret foreslår at kostnadene fordeles på eierne av 67 berørte leiligheter med 1,55 % av antatt nåverdi for leilighetene, jfr tingrettens dom side 30 (7 500 000:483 790 967x100=1,55026).

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om kostnadene. Oversikt over kostnad, 1,55026 % av antatt nåverdi for den enkelte leilighet, følger vedlagt.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at sakskostnader for tingrett og lagmannsrett, estimert til kr 7 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 1,55026 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

✓ **Vedtatt. 30 stemte for, 1 stemte imot og 0 stemte blankt.**

6. BYGGFUKTSAKEN – LÅNEOPPTAK - FINANSIERING SAKSKOSTNADER

Sameiets behov for finansiering av sakskostnader ble drøftet i møte med Obos-banken 29. oktober. Det var enighet om at det vil være mest hensiktsmessig for sameiet å oppta ett fast lån til dekning av sakskostnader for både tingrett og lagmannsrett. Styret har etter dette søkt Obos-banken om lån kr 7 500 000.

Renten på lånet ventes å bli 7,3 % p.a. (flytende rente). Lånet vil løpe avdragsfritt i inntil 2 år, slik at kun renter betales i tiden frem til avklaring i lagmannsretten.

Det legges opp til at lånet skal utbetales fra banken i flere deler. Først skal nåværende kassakreditt dekkes inn. Deretter vil det bli flere delutbetalinger etter hvert som kostnadene påløper. Siste delutbetaling av et totalt lån på kr 7 500 000 vil da bli etter avslutning av hovedforhandling ved lagmannsretten.

Dersom tvistesaken skulle bli avklart gjennom rettsmekling, kan det samlede lånebehov forventes å bli redusert i betydelig grad.

Rentekostnadene vil bli belastet eierne av berørte 67 leiligheter i samsvar med fordelingen av ansvar for sakskostnadene, jfr sak 5. Rentebeløp vil fremkomme på fakturaer for felleskostnader mv hver måned. Beløpene vil øke nå det har skjedd nye delutbetalinger av lånet. Størst økning kan ventes mot slutten av ankebehandlingen.

Styret gjør for ordens skyld oppmerksom på at den enkelte seksjonseier hefter for sameiets ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk (eierseksjonsloven § 30). Det dreier seg om et pro rata-ansvar som en kreditor, i dette tilfelle banken, kan komme til å gjøre gjeldende dersom sameiets forpliktelser misligholdes. Banken ønsker at årsmøtet informeres om denne teoretiske mulighet.

Internt i sameiet fordeles ansvar for sakskostnader og tilhørende finansiering på eierne av de 67 berørte leiligheter. I en gitt situasjon, hvor en seksjonseier som ikke er blant de 67 berørte, mottar krav i henhold til sitt pro rata-ansvar, så kan vedkommende kreve å få tilbake det som er betalt for mye. Legalpanteretten kan da benyttes.

Styret vil følge opp eventuelle misligholdav betalingsforpliktelser vedrørende de 67 berørte leiligheter, innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om låneopptaket.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at sameiet tar opp et fast lån på kr 7 500 000 til midlertidig finansiering av sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Renter belastes eierne av 67 berørte leiligheter etter samme mønster som fordelingen av kostnadsansvaret, jfr vedtak i sak 5.

✓ **Vedtatt. 31 stemte for, 0 stemte imot og 0 stemte blankt.**

7. BYGGFUKTSAKEN - VEIEN VIDERE - ORIENTERING

Oslo tingrett har gitt A20 frist til 11. november for å gi tilsvar til Seljens avledete anke. Etter det kan det forventes å bli avholdt planleggingsmøte i lagmannsretten.

Med bakgrunn i A20s ankeerklæring og Seljens tilsvar og avledete anke, synes det å foreligge flere mulige utfall av tvistesaken. Da saken er både omfattende og komplisert, og samtidig svært viktig for fellesskapet, ønsker styret å åpne for deling av faktisk informasjon og synspunkter på saken under årsmøtet.

Styreleder vil gi en kort innledning om mulige utfall som avtegner seg, og gi noen eksempler på mulige økonomiske konsekvenser.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
10. oktober 2024 kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter).

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møteinnkallingen
Styret har funnet det nødvendig å innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn åtte dager. Grunnen til dette er at styret ønsker å få behandlet ankeerklæringen til Borgarting lagmannsrett i god tid før tilsvarsfristen.

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. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER ETTER TINGRETTEN
6. OBOS' ANKE TIL LAGMANNSRETTEN

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fred Winther Holt foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Karen Grønseth Hübert foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER ETTER TINGRETTEN

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom tingrettens dom er blitt anket til lagmannsretten, er det nødvendig å foreta et midlertidig oppgjør av sameiets netto sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000. Styret foreslår at kostnadene fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi for leilighetene, jfr tingrettens dom side 30. (4 500 000:483 790 967x100=0,93)

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om kostnadene. Oversikt over kostnad, 0,93 % av antatt nåverdi for den enkelte leilighet, følger vedlagt.

Styret legger opp til at det på nåværende tidspunkt ikke foretas innkalling av kapital fra direkte berørte seksjonseiere til dekning av sakskostnadene, men at sameiet opptar et fastlån på kr 4 500 000 til dekning av kostnadene. Renter på lånet vil bli belastet eierne av de berørte 67 leiligheter i overensstemmelse med den foreslåtte kostnadsfordeling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

Vedlegg

1. Fordeling sakskostnader per 30.09.2024 - 67 leiligheter.pdf

Sak 6

OBOS' ANKE TIL LAGMANNSRETTEN

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS-selskapet Aslakveien 20 AS har anket Oslo tingretts dom inn for Borgarting lagmannsrett. Tilsvarsfristen er satt til 21. oktober. Ankeerklæringen følger vedlagt.

I ankeerklæringen heter det: *Anken retter seg mot tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderinger i tilknytning til (1) spørsmålet om det hefter mangel ved leilighetene som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser og (2) tingrettens utmåling av et prisavslag på i underkant av 50 millioner kroner, jf. punkt 4 i tingrettens dom.*

Styret har gått gjennom ankeerklæringen og sammenholdt denne med tingrettens dom samt rådført seg med sameiets advokat Ole Tokvam. Styret foreslår at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.

Styreleder vil under årsmøtet gi en kort innledning om endring i situasjonen siden ekstraordinært årsmøte 09.09.2024. Advokat Ole Tokvam vil gi en presentasjon av sakens rettslige og faktiske side. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.

Vedlegg

2. A20s ankeerklæring.pdf

Fordeling sakskostnader per 30.09.2024 - 67 leiligheter

S.nr.	Leilighet	Første gangs kjøp	Nåverdi (+23,86%)	Kostnad 0,93 % av nåverdi
1	104	4 950 000	6 131 070	57 019
2	103	2 975 000	3 684 835	34 269
3	102	2 975 000	3 684 835	34 269
4	101	3 650 000	4 520 890	42 044
5	7	5 400 000	6 688 440	62 202
6	6	5 500 000	6 812 300	63 354
8	3	6 950 000	8 608 270	80 057
9	4	3 150 000	3 901 590	36 285
10	2	3 050 000	3 777 730	35 133
11	1	5 400 000	6 688 440	62 202
12	1009	5 200 000	6 440 720	59 899
13	1008	3 250 000	4 025 450	37 437
14	1007	5 600 000	6 936 160	64 506
15	1006	7 150 000	8 855 990	82 361
16	1005	3 200 000	3 963 520	36 861
17	1004	3 175 000	3 932 555	36 573
19	1002	5 650 000	6 998 090	65 082
20	1001	5 300 000	6 564 580	61 051
21	2009	5 300 000	6 564 580	61 051
22	2008	3 300 000	4 087 380	38 013
23	2007	5 700 000	7 060 020	65 658
24	2006	7 250 000	8 979 850	83 513
25	2005	3 350 000	4 149 310	38 589
26	2004	3 325 000	4 118 345	38 301
27	2003	7 400 000	9 165 640	85 240
28	2002	7 000 000	8 670 200	80 633
29	2001	7 200 000	8 917 920	82 937
30	3009	5 500 000	6 812 300	63 354
31	3008	3 400 000	4 211 240	39 165
32	3007	5 750 000	7 121 950	66 234
35	3004	3 425 000	4 242 205	39 453
36	3003	7 550 000	9 351 430	86 968
37	3002	7 100 000	8 794 060	81 785
39	4009	5 650 000	6 998 090	65 082
40	4008	3 500 000	4 335 100	40 316
41	4007	5 900 000	7 307 740	67 962
43	4005	3 550 000	4 397 030	40 892
44	4004	3 525 000	4 366 065	40 604
46	4002	7 450 000	9 227 570	85 816
48	5009	5 850 000	7 245 810	67 386
49	5008	3 600 000	4 458 960	41 468
50	5007	6 000 000	7 431 600	69 114
52	5005	3 650 000	4 520 890	42 044
53	5004	3 625 000	4 489 925	41 756

54	5003	7 950 000	9 846 870	91 576
55	5002	7 750 000	9 599 150	89 272
57	6009	5 950 000	7 369 670	68 538
59	6007	6 250 000	7 741 250	71 994
60	6006	8 100 000	10 032 660	93 304
61	6005	3 750 000	4 644 750	43 196
62	6004	3 725 000	4 613 785	42 908
63	6003	8 500 000	10 528 100	97 911
66	7009	6 100 000	7 555 460	70 266
67	7008	3 800 000	4 706 680	43 772
68	7007	6 350 000	7 865 110	73 146
70	7005	3 850 000	4 768 610	44 348
71	7004	3 825 000	4 737 645	44 060
72	7003	8 900 000	11 023 540	102 519
73	7002	8 250 000	10 218 450	95 032
74	7001	8 150 000	10 094 590	93 880
75	8004	7 450 000	9 227 570	85 816
76	8003	11 150 000	13 810 390	128 437
78	8001	6 900 000	8 546 340	79 481
79	9004	7 880 000	9 760 168	90 770
80	9003	11 700 000	14 491 620	134 772
81	9002	12 950 000	16 039 870	149 171
83	10002	13 990 000	17 328 014	161 151
		390 595 000	**483 790 967**	4 499 256

CLP

Advokatfirmaet CLP DA
Sommerrogata 13-15

Postboks 1974 Vika
NO-0125 Oslo

+47 22 87 71 00
clp.no

Foretaksregisteret
NO 991 341 129 MVA

ANKEERKLÆRING
TIL BORGARTING LAGMANNSRETT

Ansvarlig advokat	Vår ref.	Dato
Egil Jarslett	41056	27. september 2024

Sak: 24-038513TVI-TOSL/01

Ankende part
Aslakveien 20 AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Prosessfullmektig
Advokat Egil Jarslett
Advokatfirmaet CLP DA
Postboks 1794 Vika
0255 Oslo

Rettslig medhjelper
Advokat Hogne Huus-Hansen
Advokatfirmaet CLP DA
Postboks 1794 Vika
0255 Oslo

Ankemotpart
Seljen boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Prosessfullmektig
Advokat Ole Tokvam
Ræder Bing advokatfirma AS
Postboks 2944 Solli
0203 Oslo

Rettslig medhjelper (1)
Advokat Martine Viken
Ræder Bing advokatfirma AS
Postboks 2944 Solli
0203 Oslo

Rettslig medhjelper (2)
Advokat Mads Langeland
Ræder Bing advokatfirma AS
Postboks 2944 Solli
0203 Oslo

Saken gjelder: Prisavslag for verdireduksjon

1 INNLEDNING

Den 27. august 2024 avsa Oslo tingrett dom i sak 24-038513TVI-TOSL/01 mellom Seljen Boligsameie ("Seljen") og Aslakveien 20 AS ("A20"), med følgende domsslutning:

1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale til Seljen Boligsameie et prisavslag på 48 380 000 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer. Betalingsfrist er to uker fra forkynnelsen av dommen.

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

A20 påanker med dette tingrettens dom, som ble forkynt for partene 28. august 2024.

Anken retter seg mot tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderinger i tilknytning til (1) spørsmålet om det hefter en mangel ved leilighetene som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser og (2) tingrettens utmåling av et prisavslag på i underkant av 50 millioner kroner, jf. punkt 4 i tingrettens dom.

Et stort antall målinger har avklart at betongen i etasjeskillerne på Røakollen i dag er så tørr at det ikke vil forekomme ytterligere vekst av muggsopp i betongen. Restene/fragmentene av muggsopp som i dag finnes i betongen i etasjeskillerne, er forseglet under gulvkonstruksjonen og påvirker ikke inneklimaet på Røakollen. A20 bestrider derfor at det hefter mangler ved leilighetene i Seljen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag eller andre mangelskrav, jf. punkt 3.2 nedenfor.

Prisavslaget tingretten har utmålt, som forutsetter at leilighetene i Seljen har hatt en gjennomsnittlig verdireduksjon på 10 %, er under enhver omstendighet satt alt for høyt, jf. punkt 3.3 nedenfor.

Tingretten har også uriktig lagt til grunn at sameiet kan gjøre gjeldende prisavslagskrav på vegne av seksjonseiere som har kjøpt sine seksjoner med kunnskap om forholdene som begrunner sameiets prisavslagskrav, jf. punkt 3.4 nedenfor.

A20 kan i det alt vesentlige slutte seg til tingrettens redegjørelse for sakens faktiske bakgrunn på side 2-9 i dommen. Det må imidlertid gjøres enkelte presiseringer, jf. punkt 2 nedenfor.

A20 kan også i det vesentlige slutte seg til tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderinger knyttet til misforholdsbegrensningen i buofl. § 32 første ledd første punktum og avhl. § 4-10 andre ledd, jf. punkt 2 nedenfor og dommen punkt 3.

Tingretten har her korrekt konkludert med at Seljens krav om ytterligere utbedringer ikke kan tas til følge, at det "*ikke kan påvises noen inneklimamessig gevinst ved utbedring*", og at fordelene som seksjonseierne vil oppnå om det utføres ytterligere utbedringstiltak, "*ikke [vil] stå i et rimelig forhold til de omfattende kostnadene og de miljømessige ulempene som en utbedring vil medføre*".

2 TINGRETTEN HAR KORREKT KONKLUDERT MED AT SELJENS KRAV OM YTTERLIGERE UTBEDRINGSTILTAK IKKE KAN TAS TIL FØLGE, DA DETTE VIL MEDFØRE KOSTNADER OG ULEMPER SOM IKKE STÅR I ET RIMELIG FORHOLD TIL DET SOM OPPNÅS

Tingretten har som nevnt konkludert med at Seljens krav om ytterligere utbedringer ikke kan tas til følge, da de svært omfattende og kostbare utbedringstiltakene som Seljen har krevd å få utført, vil medføre kostnader og ulemper som ikke står i et rimelig forhold til det som oppnås, jf. buofl. § 32 første ledd første punktum og avhl. § 4-10 andre ledd.

A20 kan i det vesentlige stille seg bak tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderingene som ligger til grunn for denne konklusjonen, jf. dommen side 15-27, med følgende presiseringer:

Tingretten har lagt til grunn at utbedring ved såkalt "full sanering" vil gi "*[s]tørre grad av trygghet for at inneklimaet heller ikke i fremtiden vil påvirkes negativt av den tidligere muggsoppveksten*", og har begrunnet dette slik (se dommen punkt 3.3.5, på side 25): *"Selv om det ikke er videre vekst-forhold for muggsopp i dag, antar retten på bakgrunn av bevis-førselen at en betongoverflate med rester av muggsoppvekst vil være mer utsatt for soppvekst i fremtiden dersom det oppstår fremtidige lekkasjer eller andre forhold i bygget som resulterer i økt fuktighet i betongen.*"

Dette medfører ikke riktighet. Muggsoppsporer og -fragmenter eksisterer normalt i alle miljøer, jf. blant annet FHIs veileder "*Anbefalte faglige normer for inneklima*" fra 2015 (FU 253, 257). I alle bygg vil det derfor til enhver tid være spiredyktige enheter til stede i konstruksjonen, som følge av normal innsmitting fra uteluft som til tider inneholder høye verdier av soppsporer. Sporene blir liggende på eksponerte flater og vil kunne begynne å vokse ved tilførsel av fuktighet. Ved eventuelle lekkasjer vil konstruksjonen også bli tilført nye muggsoppsporer sammen med lekkasjevann som skyller med seg deponerte muggsoppsporer fra støvete overflater der vannet passerer. Det er ikke noe som tilsier at bygningene på Røakollen vil være mer utsatt for risiko for muggsoppvekst ved eventuelle fremtidige lekkasjer enn andre bygninger, og en eventuell "full sanering" av samtlige leiligheter, slik Seljen har fremsatt krav om, vil heller ikke redusere eller fjerne risikoen for fremtidig muggsoppvekst.

Det er tatt et stort antall prøver av betongen i etasjeskillerne på Røakollen. Tingretten har (på side 7 i dommen) lagt til grunn at det er "*påvist vekst av muggsopp i alle prøvepunktene*", men heller ikke dette er helt presist. Det er korrekt at det er gjort funn av muggsopp-DNA i samtlige prøvepunkter. Som nevnt finnes imidlertid muggsoppsporer og -fragmenter normalt i alle miljøer, jf. blant annet

FHIs veileder "*Anbefalte faglige normer for inneklima*" fra 2015 (FU 253, 257). At det er gjort funn av muggsopp-DNA i samtlige prøvepunkter, innebærer følgelig ikke at det uten videre kan konkluderes med at det har forekommet *vekst* av muggsopp i samtlige prøvepunkter.

Tingretten har videre (i punkt 2.2 på side 14) gitt uttrykk for å oppfatte partene slik at de er enige om "*at betongen ikke var tørr nok ved innbygging*". Heller ikke dette er helt presist. Etter A20s syn kan det ikke legges til grunn at samtlige etasjeskillere gjennomgående hadde et fuktighetsnivå som lå over kritisk fuktnivå (90 % RF) ved innbygging.

Utover disse presiseringene, kan A20 i det vesentlige stille seg bak tingrettens bevisvurderinger og rettsanvendelse i den oppsummerende drøftelsen i punkt 3.3.8 på side 27 i dommen. Tingretten har her korrekt konkludert med at det "*ikke kan påvises noen inneklimamessig gevinst ved utbedring*", og at fordelene seksjonseierne vil oppnå om det gjennomføres ytterligere utbedringstiltak, "*ikke [vil] stå i et rimelig forhold til de omfattende kostnadene og de miljømessige ulempene som en utbedring vil medføre*", jf. buofl. § 32 første ledd første punktum og avhl. § 4-10 andre ledd.

Det er tatt et stort antall DNA-prøver av støvet i leilighetene på Røakollen. Prøveresultatene viser at mengdene av muggsoppsporer og -fragmenter som er funnet i støvet i leilighetene, ligger på nivå med eller under det som er vanlig og forventet i norske boliger. Dette er vektlagt også av tingretten, se punkt 3.3.8 på side 27 i dommen, hvor det fremgår at tingretten "*særlig [har] lagt vekt på det som fremgår av drøftelsen i punkt 3.3.3 ovenfor, nemlig at det ikke synes å være noen forskjeller i inne-klimaet i de leilighetene der det har vært sanert eller fuget, kontra leilighetene hvor det ikke har vært gjort slike tiltak, kombinert med at det i den siste kartleggingen av inneklimaet i Seljen ikke har vært påvist avvik fra det som antas å representere et normalt inneklima i norske boliger*".

Selv om den svært omfattende prøvetakingen som har funnet sted på Røakollen, ikke har avdekket unormal påvirkning av inneklimaet i noen av leilighetene i Seljen, har det fra Seljens side blitt anført at beboerne eksponeres for rester av muggsopp som spres gjennom gulvkonstruksjonen (diffusjon) og luftbevegelser rundt gulvkonstruksjonen (konveksjon). Tingretten har ikke funnet dette bevist, og har korrekt konkludert med at det "*ikke fremstår som sannsynlig at gasser eller partikler kan spres til inneluften gjennom gulvkonstruksjon ved diffusjon*", samt at luftbevegelser "*i dag i svært liten grad fører partikler fra gulvkonstruksjonen og opp til inneluften*" (se punkt 3.3.2 på side 19-20).

I den oppsummerende drøftelsen i dommen punkt 3.3.8 har tingretten også korrekt fremholdt at det – selv om "*årsaksmekanismene for hvordan fuktskadde bygninger påvirker helsen er uklare*" – "*ikke er uenighet om at helserisiko betinger en eksponering*", og at det på bakgrunn av bevisførselen må legges til grunn som "*sannsynlig at det ikke foreligger noen slik eksponering i Seljen i dag*".

Som fremholdt ovenfor, foreligger det heller ingen holdepunkter for å hevde at bygningsmassen på Røakollen vil være mer utsatt for fremtidig muggsoppvekst enn andre bygninger.

A20 fastholder derfor at det ikke hefter mangler ved leilighetene eller fellesarealene i Seljen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser. Det er strengt tatt ikke nødvendig for lagmannsretten å ta stilling til om det forelå en mangel på overleveringstidspunktet, all den tid det i dag ikke foreligger mangler på Røakollen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag eller ytterligere rettetiltak, jf. punkt 3.2 nedenfor.

For det tilfelle at også lagmannsretten skulle komme til at det foreligger mangler ved leilighetene på Røakollen som kan gi grunnlag for prisavslag, fastholder A20 som nevnt at prisavslaget tingretten har utmålt, er satt vesentlig for høyt, og at sameiet ikke kan gjøre gjeldende mangelskrav på vegne av de av dagens seksjonseiere som har kjøpt sine seksjoner med kunnskap om forholdene som begrunner sameiets prisavslagskrav jf. punkt 3.3 og punkt 3.4 nedenfor.

3 NÆRMERE OM ANKEGRUNNENE

3.1 Oversikt – rettslige utgangspunkter

Seljens styre utleder sin kompetanse til å forfølge mulige krav mot A20 av eierseksjonsloven § 60 andre ledd. Bestemmelsen åpner for at sameiet kan gjøre gjeldende krav som *"seksjonseierne har mot utbyggeren"* dersom kravet knytter seg til *"mangler ved fellesarealene"*, jf. henvisningen i § 60 andre ledd til bestemmelsens første ledd tredje punktum.

Det er *seksjonseiernes* mulige mangelskrav mot A20 som Seljen har kompetanse til å forfølge i medhold av eierseksjonsloven § 60. Mangelskrav som fremsettes på vegne av seksjonseiere som kjøpte sine leiligheter før de var ferdigstilt, må vurderes med utgangspunkt i bustadoppføringslova. Krav som fremsettes på vegne av seksjonseiere som har kjøpt sine leiligheter etter ferdigstillelse, enten fra A20 eller i annenhåndsmarkedet, må vurderes med utgangspunkt i avhendingsloven.

Krav som har tilknytning til seksjoner som har blitt omsatt i annenhåndsmarkedet, må eventuelt hjemles i avhendingsloven § 4-16 om krav mot "*tidlegare seljar og anna avtalepart*".

Restene av muggsopp som i dag kan finnes i betongen i etasjeskillerne på Røakollen, er i praksis forseglet under gulvkonstruksjonen. Partiklene påvirker ikke inneklimaet og kan ikke gi grunnlag for krav om prisavslag eller andre mangelsbeføyelser, se punkt 3.2 nedenfor.

Prisavslaget på til sammen ca. 48 millioner kroner som tingretten har tilkjent sameiet, er under enhver omstendighet satt vesentlig for høyt. Leilighetene på Røakollen har – også i perioden etter at det ble kjent for beboerne og i markedet at det har funnet sted vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne – blitt omsatt for helt ordinære priser. Det er ikke sannsynliggjort at forekomstene av muggsopp har påvirket leilighetenes verdi, og det er i alle fall ikke noe som tilsier at verdiene har blitt redusert med 10 % i gjennomsnitt, slik tingretten har lagt til grunn, se punkt 3.3 nedenfor.

A20 fastholder også at det i et eventuelt prisavslagskrav må gjøres fradrag for seksjoner som har blitt omsatt etter at det ble avdekket at det hadde funnet sted vekst av muggsopp i etasjeskillerne. Seksjonseiere som har kjøpt sine seksjoner med kunnskap om forholdene som ligger til grunn for sameiets krav, kan ikke gjøre gjeldende krav mot A20, se punkt 3.4 nedenfor.

3.2 Muggsoppfragmentene som er forseglet under gulvkonstruksjonen på Røakollen, utgjør ingen mangel som kan gi grunnlag for mangelskrav

A20 bestrider at det er påvist noen mangler ved leilighetene eller fellesarealene i Seljen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser.

Som tingretten korrekt har fremholdt (i punkt 3.1 på side 15 i dommen), må vurderingen av om det foreligger mangler som kan gi grunnlag for mangelbeføyelser, skje med utgangspunkt i forholdene på *domstidspunktet*, jf. blant annet HR-2021-668-A (Skjeggkre).

Dersom det – vurdert ut fra forholdene på domstidspunktet – ikke er grunnlag for å reagere med mangelsbeføyelser, er det heller ikke nødvendig for retten å ta stilling til om det forelå en mangel ved overtakelsen. Det har ingen betydning om mangelen har falt bort som følge av utbedring eller av andre grunner, jf. blant annet LB-2001-2270 og LB-2012-114605.

Det er enighet mellom partene om at betongen i etasjeskillerne i Seljen i dag er så tørr at det ikke er forutsetninger for ytterligere tilvekst av muggsopp i betongen. Det er gjennomført omfattende undersøkelser av inneklimaet i leilighetene på Røakollen. Disse undersøkelsene har gjort det klart at fragmentene av muggsopp som fremdeles kan finnes i betongen i etasjeskillerne, i liten eller ingen grad påvirker inneklimaet. De gjenværende restene/fragmentene av muggsopp er i praksis forseglet under gulvkonstruksjonen, jf. anvisningene i Norsk Standard 3515:2021 punkt 10.1 og 10.5.

A20 bestrider derfor at det hefter mangler ved leilighetene i Seljen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag eller andre mangelsbeføyelser.

3.3 Tingretten har uriktig lagt til grunn at det hefter et kjøpelyte ved leilighetene i Seljen som tilsvarer en verdireduksjon på ca. 10 % av leilighetenes samlede markedsverdi

Tingretten har (i punkt 4.1 på side 28 i dommen) redegjort slik for de rettslige utgangspunktene ved utmåling av prisavslag etter bustadoppføringsloven og avhendingsloven:

"*Etter bustadoppføringslova § 33, kan forbrukeren kreve prisavslag dersom en mangel ikke blir rettet i samsvar med § 32 (som vil være tilfelle her hvor misforholdsbegrensningen slår inn). Prisavslaget skal etter § 33 annet ledd i utgangspunktet settes likt kostnadene med å få mangelen rettet, men hvis kostnadene blir urimelig høye sett i forhold til det mangelen har å si for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Et slikt misforhold foreligger her, jf. rettens drøftelse og konklusjon i punkt 3.3.6 ovenfor. Prisavslaget skal da settes likt den verdireduksjonen som mangelen medfører.*

For leiligheter som bedømmes etter avhendingslova, fastsetter avhendingsloven § 4-12 at kjøperen kan kreve et forholdsmessig prisavslag, som med mindre noe annet blir godtgjort, skal settes til kostnadene ved å få mangelen rettet. Retten kan ikke se at dette i denne saken vil gi noe annet resultat enn at det også for disse leilighetene må vurderes om og eventuelt hvilken verdireduksjon mangelen medfører."

Selv om A20 deler tingrettens syn på de rettslige utgangspunktene, mener A20 at det hefter klare mangler ved vurderingene som ligger til grunn for tingrettens fastsettelse av prisavslagets størrelse, jf. dommen punkt 4.3 (på side 29-30).

Tingretten har – i hovedsak under henvisning til en vurdering innhentet fra eiendomsmegler Ada Kjenner – lagt til grunn at den samlede markedsverdien av leilighetene i Seljen har blitt redusert med ca. 10 % som følge av at det har forekommet vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne.

Tingretten har tatt utgangspunkt i den totale omsetningsverdien av leilighetene da de ble omsatt for første gang, og deretter justert for prisstigningen i området de siste frem årene. Ifølge tingretten gir dette en anslått nåverdi på 483 790 967 kroner for seksjonene som er omfattet av Seljens krav.

Tingretten har med dette som utgangspunkt, utmålt et prisavslag på 48 380 000 kroner, svarende til 10 % av den anslåtte samlede nåverdien "*før justering for muggproblematikken*".

Vurderingen av om det er sannsynliggjort en verdireduksjon, skal skje på bakgrunn av kunnskapen som foreligger på domstidspunktet, jf. blant annet HR-2021-668-A (skjeggkre) avsnitt 32 og 33 med videre henvisninger. Vurderingen må derfor ta utgangspunkt i at inneklimaet ikke påvirkes negativt av at det tidligere har forekommet vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne og at det ikke kan påvises "*avvik fra det som antas å representere et normalt inneklima i norske boliger*", jf. tingrettens dom (se blant annet punkt 3.3.3 og 3.3.8).

Et eventuelt prisavslag skal svare til "*verdireduksjonen som mangelen medfører*", jf. buofl. § 33 andre ledd andre punktum og formuleringen "*forholdsmessig prisavslag*" i avhl. § 4-12. Ved utmålingen av et eventuelt prisavslag må det derfor ses bort fra verdireduksjon som er forårsaket av *andre* forhold, herunder "støyen" og usikkerheten som har blitt skapt gjennom styrets opptreden i saken og utspill i media, som blant annet har resultert i overskrifter som "*Barn er blitt skadet for livet*" (FU 1117) og "*Vi kan ikke leve med en bygning som er helseskadelig*" (FU 1685).

A20 bestrider at det – basert på dagens kunnskap og det faktum som er lagt til grunn av tingretten om konsekvensene av den tidligere muggsoppveksten i etasjeskillerne – kan anses sannsynliggjort at det foreligger et kjøpelyte som reduserer verdien av leilighetene i Seljen, og det kan ikke under noen omstendighet legges til grunn at leilighetenes samlede markedsverdi har blitt redusert med 10 % eller i underkant av 50 millioner kroner. Dette fremstår som særlig klart, sett hen til at mengdene av muggsoppsporer og -fragmenter som i dag måles i støvet i leilighetene på Røakollen, ligger på nivå med eller under det som er vanlig og forventet i norske boliger.

Det har blitt omsatt en rekke leiligheter på Røakollen etter at det ble kjent at det har forekommet vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne. En oversikt hentet fra eiendomsverdi.no som viser omsetningene som har funnet sted i Seljen og Storklokken siden 1. januar 2022 (FU 3108), synes å gjøre det klart at leilighetene på Røakollen også i denne perioden har blitt omsatt til helt ordinære priser. Den fremlagte oversikten viser også at leilighetene på Røakollen har hatt en gjennomsnittlig verdistigning på 20,45 % i perioden etter overtakelse.[1] Statistikk som omfatter alle boliger innenfor samme postnummer, viser en gjennomsnittlig verdiøkning på 23,86 % de siste fem årene.

Tingretten valgte å se bort fra den nevnte omsetningsoversikten, og begrunnet dette i hovedsak med at saken var "*dårlig opplyst når det gjelder hva slags opplysninger som er gitt (eller ikke gitt) om muggproblematikken ved salgene*", se første avsnitt på side 30 i dommen. Selv om det ikke ble fremlagt fullstendige salgsprospekter fra samtlige leilighetssalg i forbindelse med behandlingen av saken i tingretten, må det etter A20 syn legges til grunn som mest sannsynlig at det har blitt opplyst om muggsoppen i forbindelse med i alle fall det alt vesentlige av omsetningene .

[1] Tallet er basert på en gjennomsnittsberegning som tar utgangspunkt i kolonnen med overskriften "Endring". Det er ved dette sett bort fra tre omsetninger som sannsynligvis inneholder feiloppføringer på eiendomsverdi.no. Omsetningene det er sett bort fra, er markert med gul farge i oversikten.

For å eliminere usikkerhet knyttet til hvilken informasjon kjøperne av de aktuelle seksjonene fikk om den tidligere muggsoppveksten da de kjøpte sine leiligheter, ber A20 om tilgang til kjøpekontraktene og salgsprospektene som har blitt lagt til grunn i tilknytning til samtlige omsetninger som har funnet sted siden 25. november 2021, se punkt 4 nedenfor.

En grunnleggende svakhet ved tingrettens vurderinger i tilknytning til prisavslagets størrelse, er at det er lagt for stor vekt på vurderingen Seljen har innhentet fra eiendomsmegler Ada Kjenner (FU 2974). Vurderingen fremstår etter A20s syn som overfladisk. Kjenners vurderinger og konklusjoner synes langt på vei å være basert på spekulasjoner og omsetningen av én enkelt leilighet (C9002).

Kjenners mandat og forutsetningene hun har lagt til grunn for sine vurderinger, avviker på sentrale punkter fra det faktumet tingretten har funnet bevist. Det fremgår blant annet av Kjenners rapport at hennes mandat gikk ut på å vurdere om leilighetenes markedsverdi hadde blitt påvirket av "*de fagkyndige uenighetene knyttet til utbedring og betydningen av muggsoppen som er oppdaget i Aslakveien 24*". Ifølge Kjenner vil disse uenighetene "*fremstå overfor markedet som særdeles utrygt og skape enorm usikkerhet*" (FU 2975). Kjenner har dessuten lagt til grunn for sin vurdering at det er "*usikkert om det faktisk vil bli utbedret eller ikke*" (FU 2976). Kjenners vurdering er med andre ord basert på helt andre forutsetninger enn de som ligger til grunn for tingrettens dom, og den bryter klart med prinsippet om at vurderingen av om det foreligger en verdireduksjon som er forårsaket av "*mangelen*", skal skje på bakgrunn av kunnskapen som foreligger på domstidspunktet.

Tingretten har lagt stor vekt på at det i de siste inneklimamålingene i Seljen ikke har blitt "*påvist avvik fra det som antas å representere et normalt inneklima i norske boliger*", samt at det "*ikke kan påvises noen inneklimamessig gevinst ved utbedring*". Denne side har derfor noe vanskelig for å følge tingretten, når den i tilknytning til utmålingen av prisavslaget har lagt avgjørende vekt på en rapport som tar utgangspunkt i at disse spørsmålene medfører "*enorm usikkerhet*".

Det varsles allerede nå at A20 vil innhente en egen sakkyndig vurdering av om og eventuelt i hvilken grad leilighetenes samlede markedsverdi påvirkes av at det fremdeles finnes muggsoppfragmenter i betongen i etasjeskillerne, under gulvkonstruksjonen. I den grad også lagmannsretten skulle komme til at det er sannsynliggjort en verdireduksjon, bestrides det at leilighetenes samlede markedsverdi har blitt redusert med i underkant av 50 millioner kroner, slik tingretten har lagt til grunn.

Etter A20s syn har tingretten – i tillegg til at den har lagt til grunn en altfor høy prosentmessig verdireduksjon – begått en feil ved å oppjustere prisavslaget med utgangspunkt i prisstigningen i området de siste fem årene. Den generelle markedsutviklingen etter overtakelsen er irrelevant for utmålingen av et eventuelt prisavslag, som skal ta utgangspunkt i situasjonen da leilighetene ble overlevert. Det var uansett uriktig å legge til grunn verdistigningen de siste *fem* årene, ettersom boligene i Seljen ble overlevert i perioden fra 15. april 2020 til 1. juni 2020.

3.4 Forlikte og konkurrerende krav – tingretten har uriktig lagt til grunn at sameiet kan gjøre gjeldende prisavslagskrav på vegne av kjøpere av seksjoner som har kjøpt sine seksjoner med kunnskap om forholdene som begrunner sameiets prisavslagskrav

Partene er enige om at Seljen ikke kan gjøre gjeldende prisavslagskrav på vegne av seksjonseiere som (1) har solgt tilbake sine seksjoner til A20 og som i den anledning sagt fra seg retten til å gjøre ytterligere mangelskrav gjeldende, (2) har gått til sak mot A20 på samme grunnlag som Seljen eller (3) har fått "testutbedret" sine leiligheter.

Som fremholdt i tingrettens dom (se punkt 4.2 på side 28 i dommen), omfattet Seljens krav om prisavslag 67 av totalt 84 seksjoner i sameiet: "*Det er presisert at Seljen ikke krever prisavslag på vegne av de 12 seksjonene som A20 har tilbakekjøpt (seksjon C0005, C6008, C7006, C3005, C6001, C1003, C4001, C5001, C3001, C5006, C3006 og C10001) Det kreves heller ikke prisavslag på vegne av de to seksjonene som gikk til eget søksmål før sameiets søksmål ble tatt ut (seksjon C9001 og C8002) eller for tre seksjoner som er sanert som en del av testutbedringen. (seksjon C4003, C4006 og C6002). Også seksjon C1003 er etter hva retten forstår sanert, men den tilbakekjøpt av A20, og dermed omfattet av de 12 seksjonene nevnt ovenfor.*"

A20 fastholder at lagmannsretten ved utmålingen av et *eventuelt* prisavslagskrav, også må gjøre et forholdsmessig fradrag for de 17 seksjonene i Seljen som har blitt omsatt i løpet av 2022, 2023 eller første halvår 2024. Leilighetene som har blitt solgt i denne perioden, har blitt solgt med informasjon om at det var avdekket muggsopp i betongen i etasjeskillerne i sameiet. I den grad det må legges til grunn at dette forholdet har påvirket prisene på leilighetene i sameiet, er dette derfor noe kjøperne av de aktuelle seksjonene allerede har blitt kompensert for gjennom en lavere kjøpesum.

Tingretten har lagt til grunn at Seljen kan gjøre mangelskrav gjeldende mot A20 som også omfatter krav fremsatt på vegne av disse 17 seksjonseiere, og har begrunnet dette med at avhendingsloven § 4-16 "*etter sin ordlyd [er] en subrogasjonsregel*", som "*innebærer at krav mot tidligere salgsledd automatisk går over til kjøper i kraft av avtalen om kjøp av eiendommen*". Ifølge tingretten kan det etter gjeldende rett ikke stilles krav om at kjøper, for å kunne gjøre direktekrav gjeldende i medhold av avhendingsloven § 4-16, må ha et selvstendig mangelskrav mot egen selger. Til støtte for dette har tingretten vist til HR-1998-35-B og uttalelser i juridisk teori (se dommen side 29).

Tingretten mener derfor at det "*som et utgangspunkt må legges til grunn at de 17 seksjonseierne som har kjøpt i sine seksjoner annenhåndsmarkedet har fått overdratt tidligere eiers krav mot A20*", samt at det er "*A20 som eventuelt må dokumentere sin anførsel om at kravet ikke er overdratt i henhold til lovens hovedregel, men er i behold hos tidligere eier*". Da A20 ifølge tingretten ikke har foretatt seg noe for å sannsynliggjøre at kravene *ikke* har blitt overdratt sammen med leilighetene, "*for eksempel ved å be om fremleggelse av de aktuelle kontraktene*", har tingretten kommet til at "*også de nye seksjonseierne har et krav direkte mot A20, […] som kan fremmes i saken av styret i Seljen*". Tingretten fant heller ikke "*grunnlag for å vurdere dette annerledes for seksjon 9002, der A20 har opplyst i retten at tidligere eier har varslet et erstatningskrav*".

Etter A20s syn hefter det feil ved både rettsanvendelsen og bevisvurderingene som ligger til grunn for tingrettens vurdering av disse spørsmålene.

Det bestrides at avhendingsloven § 4-16 kan hjemle direktekrav fra kjøpere som forut for kjøpet ble informert om at det hadde blitt avdekket muggsopp i betongen i etasjeskillerne i sameiet, og som derfor ikke vil kunne gjøre krav gjeldende mot sine selgere. Se i denne retning Nordtveit, som i sin kommentar til avhendingslova på rettsdata.no skriver følgende om denne problemstillingen (i note 54 til § 4-16): "*Dersom seljaren i det siste tilhøvet har oppfylt si opplysingsplikt etter § 3-9, medan seljaren i førre salsledd ikkje har oppfylt si opplysingsplikt, kan ein ha ein situasjon der det ligg føre ein mangel i det første kjøpet, men ikkje i det andre. Ordlyden og også reelle omsyn talar for at kjøparen i det siste leddet då ikkje kan retta noko krav mot seljaren i tidlegare salsledd.*"

A20 fastholder også at de tidligere seksjonseiernes mulige mangelskrav mot A20, ikke under noen omstendighet kan anses overdratt til de nye seksjonseierne i forbindelse med salget av leilighetene. Dette fremstår som særlig klart for de av selgerne som selv har gjort gjeldende mangelskrav mot A20, herunder i form av krav om erstatning eller prisavslag for verditap.

A20 krever at Seljen skaffer til veie og gir tilgang til salgsprospektene og kjøpekontraktene som har blitt utarbeidet og lagt til grunn i forbindelse med samtlige leilighetssalg som har funnet sted i Seljen etter 25. november 2021, jf. punkt 4 nedenfor. Formålet er i hovedsak å få avklart hvilke opplysninger som ble gitt til kjøperne i forbindelse med hvert enkelt salg. A20 vurderer det som lite sannsynlig at spørsmål som knytter seg til retten til å gjøre gjeldende krav mot A20, er uttrykkelig regulert i de enkelte kjøpekontraktene. I den grad kjøpekontraktene har slike bestemmelser, vil imidlertid også dette bli klarlagt når kontraktene fremlegges.

4 PROSESSUALIA – BEVISTILGANG – PÅSTAND

A20 krever som nevnt **tilgang** til salgsprospektene og kjøpekontraktene som har blitt lagt til grunn i forbindelse med samtlige leilighetssalg som har funnet sted i Seljen etter 25. november 2021.

Kontraktene og prospektene vil blant annet gjøre det klart hvilke leiligheter som har blitt solgt med informasjon om at det har forekommet vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne, samt hvilken informasjon som har blitt gitt. Salgsdokumentene vil også kunne være relevante for vurderingen av om selgerne har ment å overdra sine *mulige* mangelskrav mot A20 sammen med leilighetene.

At salgsdokumentene kan være relevante for saken, er også klart forutsatt av tingretten.

Ida Martine Strøm vil avgi partsforklaring på vegne av A20.

A20 tar sikte på å føre de samme vitnene for lagmannsretten som for tingretten, men tar også forbehold om ytterligere bevisførsel. Som nevnt i punkt 3.3 ovenfor, vil A20 blant annet innhente en egen sakkyndig vurdering av den *eventuelle* verdireduserende effekten av at det tidligere har vært vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne i sameiet.

Før Seljen har inngitt anketilsvar og før det er avklart om Seljen kommer til å inngi en selvstendig eller avledet anke over tingrettens dom, er det krevende å angi hvor mange dager det er behov å sette av til ankeforhandlingen. Dersom saken skal behandles i samme bredde som i tingretten, bør det imidlertid settes av like mange rettsdager i lagmannsretten som i tingretten (ti dager). Det bør også legges inn minst én rettsfri dag i uken.

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevistilbud nedlegges slik

p å s t a n d:

1. Aslakveien 20 AS frifinnes.

2. Seljen Boligsameie betaler Aslakveien 20 AS' sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Ankeerklæringen er innlevert i aktørportalen.

Oslo, 27. september 2024
Advokatfirmaet CLP DA

Egil Jarslett
advokat (H)

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.10.24
Selskapsnummer: 720 **Selskapsnavn:** SELJEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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 ekstraordinært årsmøte 2024 for SELJEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 924907894
Møtet ble avholdt 10. oktober kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter).

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Fred Winther Holt foreslås valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. 33 seksjoner deltok, hvorav fem ved fullmakt.**

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 Karen Grønseth Hübert foreslått. Som protokollvitner ble Frank Myrvoll og Marte Huse foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER ETTER TINGRETTEN

Ettersom tingrettens dom er blitt anket til lagmannsretten, er det nødvendig å foreta et midlertidig oppgjør av sameiets netto sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000. Styret foreslår at kostnadene fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi for leilighetene, jfr tingrettens dom side 30. (4 500 000:483 790 967x100=0,93)

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om kostnadene. Oversikt over kostnad, 0,93 % av antatt nåverdi for den enkelte leilighet, følger vedlagt.

Styret legger opp til at det på nåværende tidspunkt ikke foretas innkalling av kapital fra direkte berørte seksjonseiere til dekning av sakskostnadene, men at sameiet opptar et fastlån på kr 4 500 000 til dekning av kostnadene. Renter på lånet vil bli belastet eierne av de berørte 67 leiligheter i overensstemmelse med den foreslåtte kostnadsfordeling.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

✓ **Vedtatt. 32 stemte for, 1 stemte imot, 0 stemte blankt.**

6. OBOS' ANKE TIL LAGMANNSRETTEN

OBOS-selskapet Aslakveien 20 AS har anket Oslo tingretts dom inn for Borgarting lagmannsrett. Tilsvarsfristen er satt til 21. oktober. Ankeerklæringen følger vedlagt.

I ankeerklæringen heter det: *Anken retter seg mot tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderinger i tilknytning til (1) spørsmålet om det hefter mangel ved leilighetene som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser og (2) tingrettens utmåling av et prisavslag på i underkant av 50 millioner kroner, jf. punkt 4 i tingrettens dom.*

Styret har gått gjennom ankeerklæringen og sammenholdt denne med tingrettens dom samt rådført seg med sameiets advokat Ole Tokvam. Styret foreslår at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.

Styreleder vil under årsmøtet gi en kort innledning om endring i situasjonen siden ekstraordinært årsmøte 09.09.2024. Advokat Ole Tokvam vil gi en presentasjon av sakens rettslige og faktiske side. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.

✓ **Vedtatt. 29 stemte for, 0 stemte imot og 4 stemte blankt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
9. september 2024 kl. 18:00, Samfunnshuset Vest, Tore Hall Mejdells vei 8, 0751 Oslo.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møteinnkallingen
Styret har funnet det nødvendig å innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn åtte dager. Grunnen til dette er at styret ønsker å behandle oppfølgingen av tingrettens dom i god tid før ankefristen utløper.

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. BYGGFUKTSAKEN – DOM OSLO TINGRETT

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

BYGGFUKTSAKEN – DOM OSLO TINGRETT

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til dom fra Oslo tingrett 27.08.2024 – saksnr.: 24-038513TVI-TOSL/01.

Domsslutningen lyder:

1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale til Seljen Boligsameie et prisavslag på 48 380 000 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer. Betalingsfrist er to uker fra forkynnelsen av dommen.

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

Styreleder vil under årsmøtet innlede om styrets vurdering av spørsmålene om eventuell anke og hvordan det økonomiske oppgjøret skal gjennomføres, gitt at dommen blir rettskraftig. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet godkjenner at Oslo tingretts dom ikke ankes inn for lagmannsretten.

Forslag til vedtak 2

Under forutsetning av at tingrettens dom blir rettskraftig, godkjenner årsmøtet at netto prisavslag (etter fradrag for netto kostnader) utbetales med 9,75 % av beregnet nåverdi for hver av de 67 leilighetene som omfattes av dommen.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.09.24
Selskapsnummer: 720 **Selskapsnavn:** SELJEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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 fra ekstraordinært årsmøte i Seljen Boligsameie

Møtedato: 09.09.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Aslakveien 24
Til stede: 41 seksjonseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 53 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av Fred Winther Holt

Sak 1: **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Fred Winther Holt foreslått.

Vedtak:
Fred Winther Holt ble valgt ved akklamasjon.

Sak 2: **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak:
De stemmeberettigede ble godkjent ved akklamasjon.

Sak 3: **Valg av en til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne**
Til å føre protokoll ble Karen Grønseth Hübert foreslått, og som protokollvitne ble Frank Myrvoll og Didrik Smith foreslått.

Vedtak:
Karen Grønseth Hübert ble valgt til å føre protokoll ved akklamasjon. Frank Myrvoll og Didrik Smith ble valgt som protkollvitner ved akklamasjoner.

Sak 4: **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Merknad: Møtet ble flyttet til Aslakveien 24. Det var ingen innvendinger mot dette.

Vedtak:
Møteinnkallingen ble godkjent ved akklamasjon.

Sak 5: **BYGGFUKTSAKEN – DOM OSLO TINGRETT**
Det vises til dom fra Oslo tingrett 27.08.2024 – saksnr.: 24-038513TVI-TOSL/01.

Domsslutningen lyder:

1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale til Seljen Boligsameie et prisavslag på 48 380 000 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer. Betalingsfrist er to uker fra forkynnelsen av dommen.

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

Styreleder vil under årsmøtet innlede om styrets vurdering av spørsmålene om eventuell anke og hvordan det økonomiske oppgjøret skal gjennomføres, gitt at dommen blir rettskraftig. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Det ble presentert to ulike forslag til vedtak som årsmøtet skulle ta stilling til.

Transaksjon 09222115557826550690 Signert FWH, KGH, DS

5a) Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at Oslo tingretts dom ikke ankes inn for lagmannsretten.

Vedtak:
53 stemte for, 0 stemte imot og 0 stemte blankt.

5b) Forslag til vedtak:
Under forutsetning av at tingrettens dom blir rettskraftig, godkjenner årsmøtet at netto prisavslag (etter fradrag for netto kostnader) utbetales med 9,75 % av beregnet nåverdi for hver av de 67 leilighetene som omfattes av dommen.

Vedtak:
53 stemte for, 0 stemte imot og 0 stemte blankt.

Møtet ble hevet kl. 19.15. Protokollen signeres av

Fred Winther Holt
Møteleder

Karen Grønseth Hübert
Fører av protokollen

Frank Myrvoll
Protokollvitne

Didrik Smith
Protokollvitne

Transaksjon 09222115557826550690 Signert FWH, KGH, DS

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Seljen boligsameie avholdes onsdag 31. januar 2024 kl 18:00 på Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter). Det vil være innregistrering fra kl. 17.45.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. REKLAMASJONSSAK – BYGGFUKT OG MUGGSOPP

Det vises til ordinært årsmøte 31.05.2023 hvor det under sak om oppfølging av byggefeil/mangler ble gitt følgende orientering om styrets reklamasjon på byggfukt:

> *Styret fremsatte reklamasjon på byggfukt, avvik fra TEK 10 § 13-19, den 10. mai 2022. Det ble krevet full sanering av gulvene i leilighetene. OBOS har erkjent mangel, men ikke bestemt seg for hvilken utbedringsmetode de vil gå inn for. OBOS har lovet å svare på styrets reklamasjon innen utgangen av 3. kvartal 2023. Det foreligger ingen plan for kartlegging av forholdene i alle leiligheter. Det er imidlertid funnet muggsopp i alle leiligheter som så langt har vært undersøkt. Det foreligger ingen handlingsplan for utbedring i alle leiligheter. Med den fremdrift som er observert de siste 12 måneder vil utbedringsarbeider kunne ta lang tid. Per 12. mai hadde OBOS innvilget erstatningsbolig for eiere av til sammen 11 leiligheter i Seljen. Eierne av disse leilighetene har, i likhet med styret, krevd full sanering.*

Årsmøtet fattet enstemmig vedtak om å gi styret fullmakt til å engasjere advokat for rådgivning og mulig tvistehandtering i denne og andre reklamasjonssaker. Styret har engasjert advokat Ole Tokvam i Ræder Bing advokatfirma AS til å følge opp reklamasjonen på byggfukt. Gjennom nyhetsmeldinger har styret orientert om sakens fremdrift.

HUMID AS har vært engasjert til å gjennomføre undersøkelse i gulvkonstruksjonen i til sammen 23 leiligheter. Samlerapport fra undersøkelsene ble distribuert til seksjonseierne med nyhetsmelding 15.01.2024. Det ble funnet muggsopp i samtlige undersøkte leiligheter. Dette gir grunn til å anta at det befinner seg muggsopp i samtlige leiligheter, samt i fellesarealer slik som korridorer.

Styret har engasjert to svenske eksperter på bygningsfysikk og inneklima til å vurdere den utbedringsmetode som Obos har gått inn for, nemlig forseglingsmetoden, som innebærer at muggsopp på betongdekket og under isoporplaten ikke fjernes, men i stedet kapsles inn. Ekspertene har kommet til at dette vil innebære en uakseptabel helserisiko.

Styreleder vil under årsmøtet innlede om styrets reklamasjon og oppfølgingen av denne. Advokat Ole Tokvam vil gi en presentasjon med vekt på sakens rettslige sider. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Styret har gjort en helhetlig vurdering av saken og kommet til at det er både nødvendig og hensiktsmessig å bringe saken inn for retten ved å ta ut søksmål mot Obos Nye Hjem as/Aslakveien 20 as.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det fremmes søksmål overfor Obos Nye Hjem as/Aslakveien 20 as i reklamasjonssak vedrørende byggfukt og muggsopp i gulvkonstruksjonen.

Oslo, 24.01.2024
I styret for Seljen boligsameie

Fred Winther Holt Karen Grønseth Hübert Rebekka Dahl Agnete Rogstad Espen Flatin Grønskei

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Se registreringsblankett med fullmaktsdel som leveres ved ankomst møtelokalet.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Seljen Boligsameie

Møtedato: 31.01.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Storsalen, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207

Til stede: 37 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Fred Winther Holt

---

1 KONSTITUERING

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Fred Winther Holt foreslått.

Vedtak: Fred Winther Holt valgt ved akklamasjon.

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

Vedtak: De stemmeberettigede ble godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Karen Grønseth Hübert foreslått, og som protokollvitne ble Margrethe Kulmus og Sylvi Susanne Fosso foreslått.

Vedtak: Karen Grønseth Hübert ble valgt ved akklamasjon. Margrethe Kulmus og Sylvi S. Fosso ble valgt som protokollvitner ved akklamasjoner.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent.

---

2 REKLAMASJONSSAK – BYGGFUKT OG MUGGSOPP

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å fremme søksmål overfor Obos Nye Hjem AS/Aslakveien 20 AS i reklamasjonssak vedrørende byggfukt og muggsopp i gulvkonstruksjonen og eventuelt øvrige mangler i fellesarealer, herunder til å eventuelt inngå forlik.

Vedtak: 39 stemte for, 2 stemte imot og 4 stemte blankt.

Seljen Boligsameie

Møtet ble hevet kl.: 20.22. Protokollen signeres av

Fred Winther Holt /s/
Møteleder

Karen Grønseth Hübert /s/
Fører av protokollen

Margrethe Kulmus /s/
Protokollvitne

Sylvi Susanne Fosso /s/
Protokollvitne

Transaksjon 09222115557509982604 Signert FWH, KGH, MK, SSF

V E D T E K T E R

for

Seljen boligsameie, org. nr. 924 907 894

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Seljen boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.03.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 11, 621 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

1-4 Meldinger
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

(7) Styret i Storklokken borettslag og Seljen boligsameie har ansvaret for å opprettholde en felles serviceavtale for gassanlegget de to boligselskapene eier. Følgende leiligheter i Seljen boligsameie er koblet til gassanlegget; xxx. Det er ikke mulig å utvide anlegget til andre leiligheter. Eierne av leilighetene som er knyttet til gassanlegget vil bli fakturere for kostnadene knyttet til serviceavtale og gassforbruk.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering
(1) Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom, organisert som et tingsrettslig sameie, som sameiet eier sammen med Storklokken borettslag. Anleggseiendommen har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fremkommer ved at 50 % av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50 % etter leilighetens innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 Kameraovervåking

12-1 Formål

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

12-2 Gjennomføring

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

VEDLEGG 1 SELJEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr:24.03.2025

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

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

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

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

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.

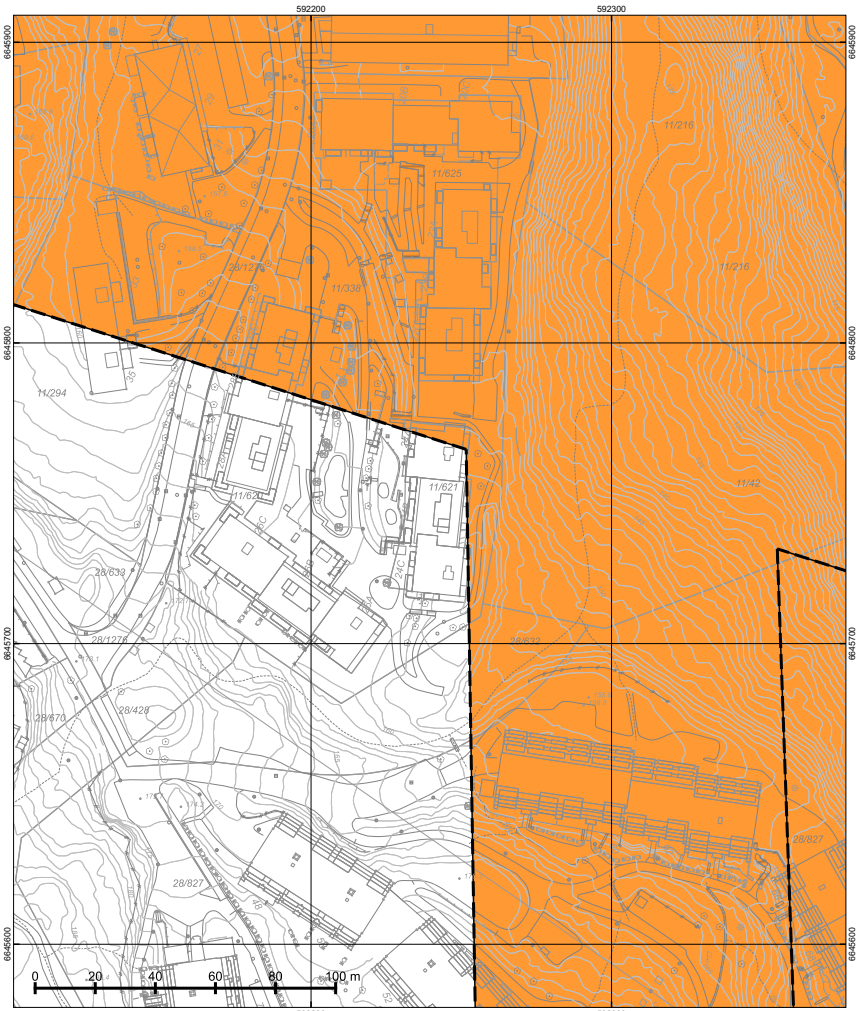
Klagefristen er tre uker

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

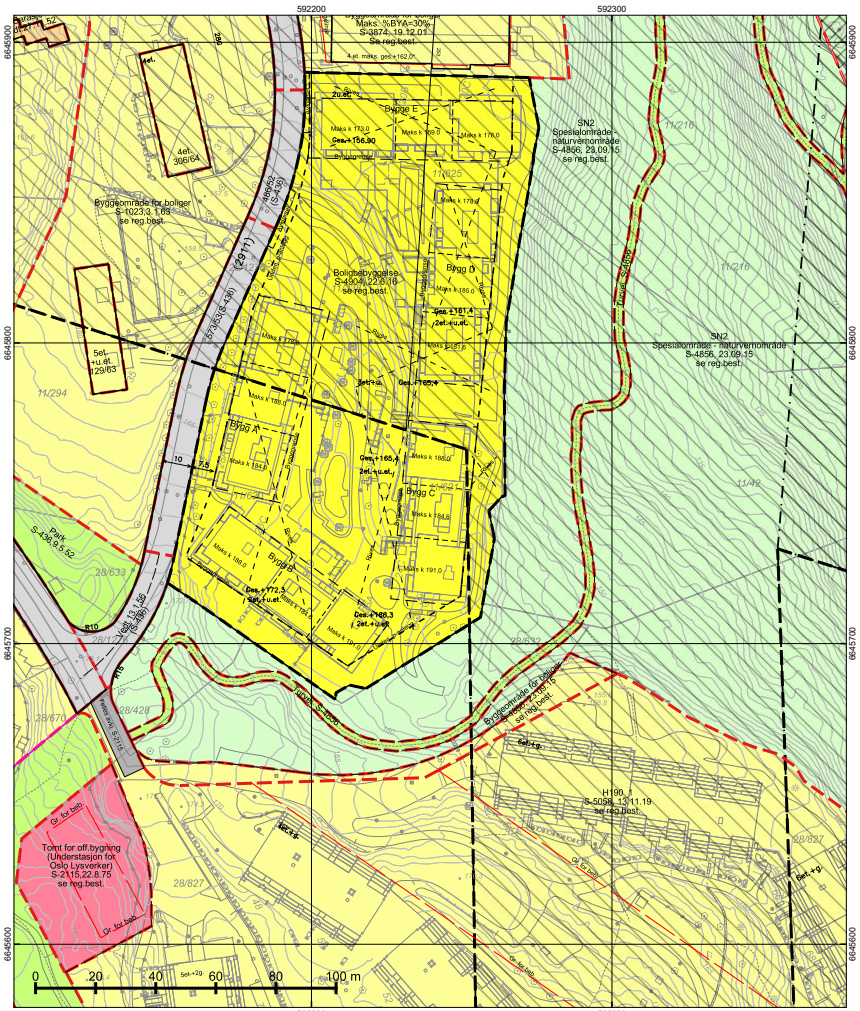
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148624/ 86521039
Deres ref.:
Adresse: Aslakveien 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/621

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: 16.10.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148624/ 86521039
Deres ref.:
Adresse: Aslakveien 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/621

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

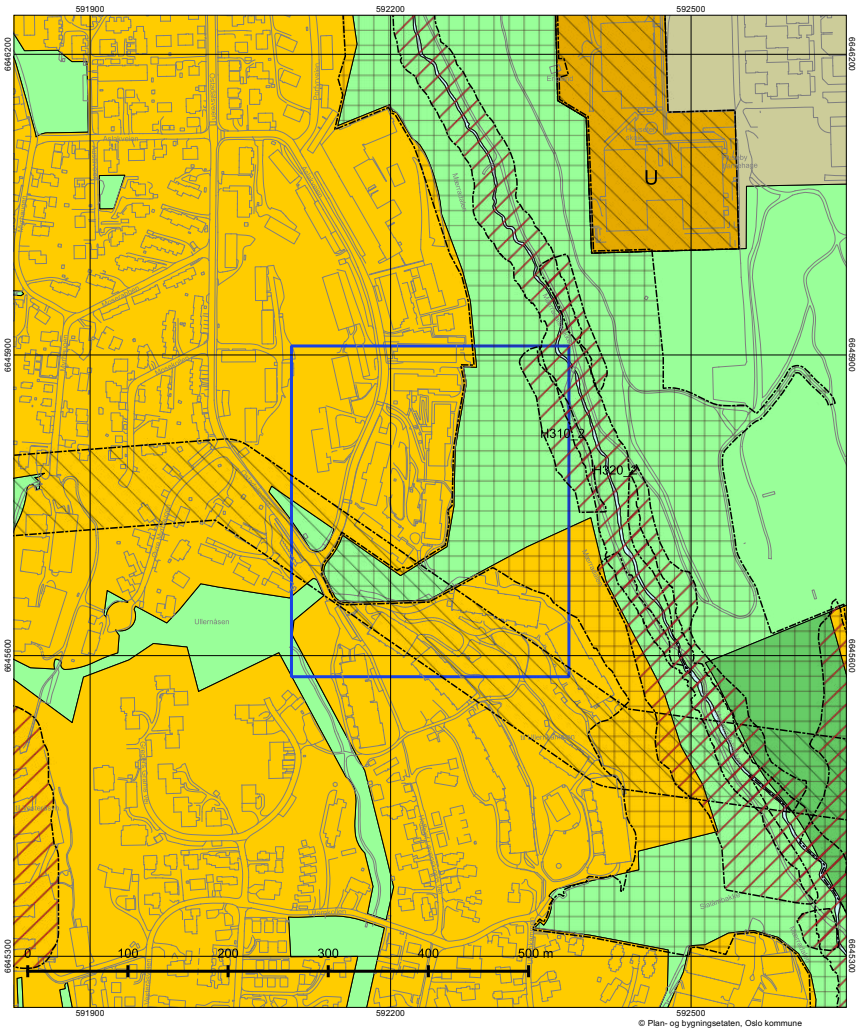
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 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: 16.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148624/86521039
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

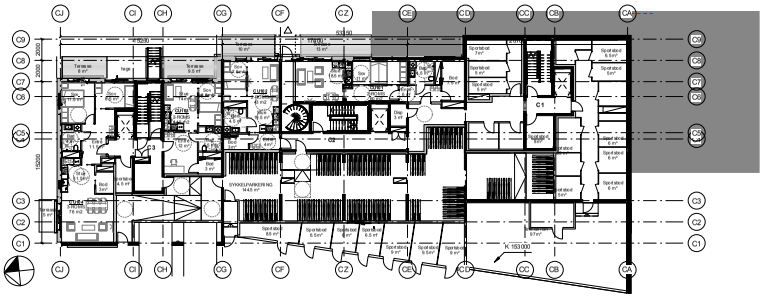
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





2	19.03.2020	Sendt kopiert
1	19.11.2019	Sendt kopiert
0	08.07.2019	Sendt kopiert

Rev	Dato	Endring

Prosjekt: Rakakollen	Kontroll: egen sidemann / Sign., Dato: IKH/KKK JPS
Tiltakshaver: Aslakveien 20 AS	Prosjekt nr: 50-13-5600

ALA3 DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold: Plan K2

Tegn. Status: Myndighetssøknad	Vedlegg nr: E-27
Skala: A3L=1:200	Tegninger nr: AC.11-00-K2 / Index: 3

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: 22-0193/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Aslakveien 24B 0753 OSLO

Betegnelse: Gnr 11, bnr 621, snr 3 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