

Tilstandsrapport

📍 Aslakveien 28 B, 0753 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 620

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 28.11.2024

Rapportdato: 02.12.2024

Oppdragsnr.: 18554-1679

Referansenummer: YV1599

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Nybygg fra 2019. Boligen fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje. Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader. Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med såle av betong til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskille og skillende vegger i betong. Fasader med teglsteins forblending og felt med pussete og malte felt. Flatt tak teknet med sveiset papp e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

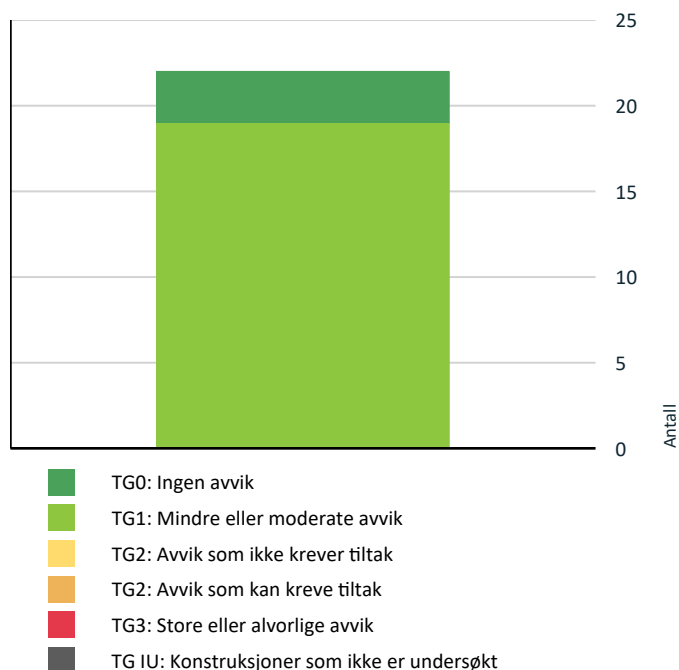
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

God nybygg standard.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt. Nybygg fra 2019.

UTVENDIG

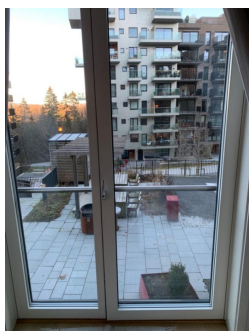
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

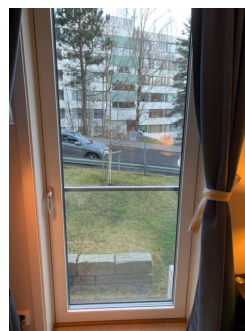
Det ene soveromsvinduet virker å knipe litt mot karm. Trenger justering. Eier skal melde dette inn som en garantisak.

TG 1 Dører

Bygningen har malt inngangsdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Malte "franske balkongdører" fra to av soverommene hvorav den ene døren er tofløyet (hovedsoverom).



Tofløyet fransk balkongdør i hovedsoverom



Fransk balkongdør i et soverom



Malt inngangsdør



Brann- og lysklassifisert

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest/ nordvest-ventt balkong i betongkonstruksjon. Terrassebord på gulv. Herdet glassgelender. Utestikk og utelys. Oppmålt til 9,7m².

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Utelys med integrerte stikkontakter

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv lagt med 1-stavs eikeparkett. Flislagt bad og toalett-rom.

Alle vegger med malte glatte overflater. Flislagte vegger i bad.

Malte betong overflater. Nedsenket himling i bad og i toalett-rommet.

Noe bruksmerker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Iht byggeår skal bygget oppføres med ferdigattest.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte skyvedører hvorav en stor skyvedør med glassfelt mellom entré og stue/ kjøkken.

Tilstandsrapport



Baderomsdøren trenger litt justering

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak kjøleskap i kjøkken. Det er målt 20% i rf, noe som anses tørt.



Ingen fuktutslag ved hulltaking

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

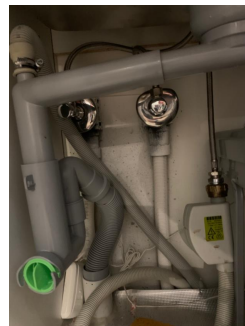
TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye/ oppforete overskap.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Rørapplegget i kjøkkenet



Synlig lekkasjesikring

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

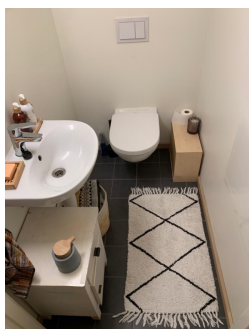
Det er avtrekk via balansert anlegg. Spjellventilator over kokesone.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger. Utstyrt med toalett med skjult systerne og vegghengt servant.



Oversiktsbilde



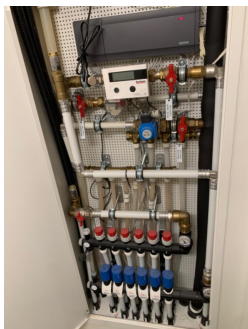
Synlig lekkasjesikring

TEKNISKE INSTALLASJONER

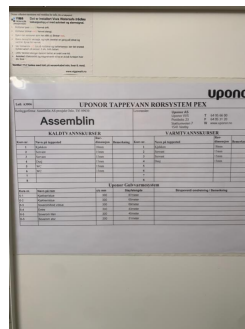
Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i toalett-rom. Waterguard sensor i kjøkken og under wc i toalett-rommet.



Rørskap plassert i toalett-rom



Kursoversikt

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av vannbårent gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

TG 1 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.

Sikringsskapet er plassert i boden utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

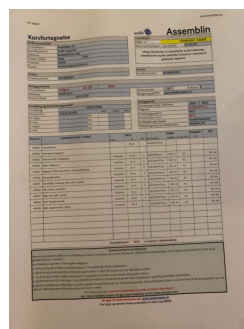
Ja

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

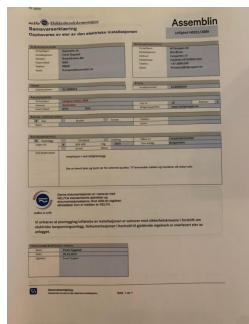
Nei



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring

Tilstandsrapport

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat, sprinkelanlegg og felles røykvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

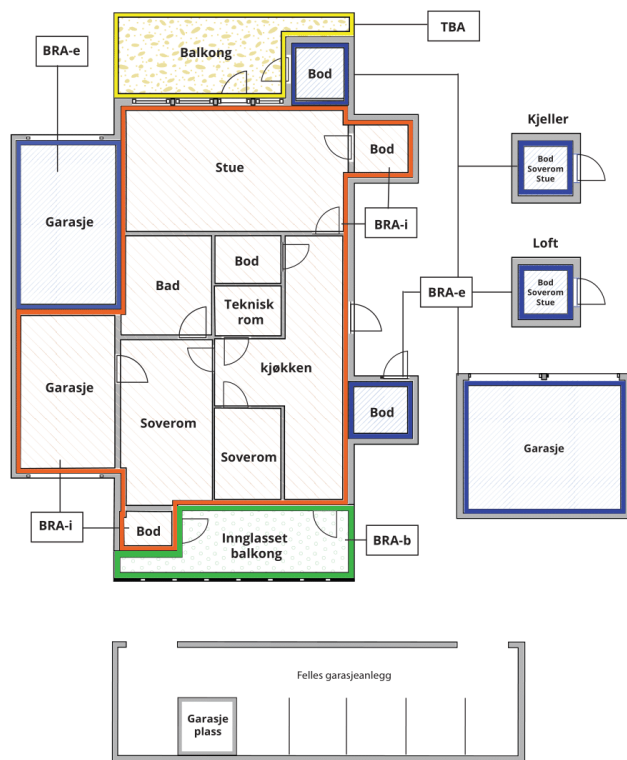
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	95			95	10
Kjeller		9		9	
SUM	95	9			10
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Toalettrom , Entré , Omklæringsrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Takhøyde på 2,64m. Nedsenket himling i bad, wc og i entré.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. A3K1.3006 og er oppmålt til 9,1m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2024	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Camilla Marie Strøm	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Aslakveien 28 B

Hjemmelshaver

Storklokken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3006/STORKLOKKEN BORETTSLAG	920615465	3006	Obos	Strøm Camilla Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
18	3 575 000	35 789 31.12.2022	3 576 000 01.11.2024

Kommentar

Opplysninger innhentet i infobrev brev fra førr.fører tilsendt av megler pr. e-post.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende på Røakollen. Fra eiendommen har du direkte adkomst til marka og kort vei til Røa sentrum med kafeer, restauranter, butikker, treningssentre m.v. Rema 1000, søndagsåpen Joker og bussholdeplass (buss 46) i umiddelbar nærhet. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til sameiets tomtegrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt med bl.a plen, prydbusker, asfalterte internveier til oppgangene, lekeplasser, sittegruppe og utesjakk. Tilgang til tre takterrasser i følge eier. Felles sykkelparkering i garasjeanlegg med vaskemulighet. Tilhørende 1 biloppstillingsplass med ladeboks i felles garasjeanlegg. Plassnr. 24.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7241172			
Kommentar Iht. meglerbrev ettersendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som viste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Ikke gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/YV1599>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240105
Adresse	Aslakveien 28 B		
Postnr.	0753	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år, 5 mnd ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Obos	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Camilla Marie	Etternavn	Strøm

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fukt i betongdekket i gulv var utgangspunktet for de undersøkelser som er foretatt. Tidligere befaringer/prøver viste fukt i betongdekket som var unormalt høye, og det var bekymring for at det var behov for utbedringer knyttet til dette. Vedlagte rapporter viser nå at dekket har «tørket opp» Pr. nå ser det altså ut til at fukt i dekkene ikke lenger er problematisk. Fra rapport

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Plass nr 24

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Garasje plass er litt smal

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Radon er testet og det var ingen utslag på radon

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Mycoteam har testet inneluft, og boligen har sunne verdier.

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sameiets var i tvist med utbygger ang. fuktskade i betong som nå er avklart.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
-------------------------------------	---

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.11.2024.

Boligselskap: 715 Storklokken Borettslag
Organisasjonsnr: 920.615.465
Andelseier: Camilla Marie Strøm
Leieobjektnr: 3006
Adresse: Aslakveien 28 B, 0753 OSLO
Andelsnummer: 18
Borettsinnskudd: kr 3.575.000,–
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7241172.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: Ja. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- M-park
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til styret på storklokken@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Ansvarlig for nøkkelbestilling er styret. Oppgi nøkkel- /brikkenummer og antall og send bestilling til storklokken@styrerommet.no. Sendes rekommandert.
- IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09.
- M-div

- Leiligheter med gasspeis må avlese målerstand ved overtakelse og sende eierskiftemelding til styret i Røakollen garasjesameie på roakollen-garasjesameie@styrerrommet.no og til OBOS på oef@obos.no. Følgende leiligheter har gasspeis: 8001, 8002, 8007, 8008, 9001, 9002, 9007, 9008, 10001 og 10002. Garasjesameiet har inngått serviceavtale med Alfa Olis og all kontakt skal foregå via e-post: service@alfaolis.no. Gass- og servicekostnad faktureres de leilighetene dette omfatter. Eierliste med kontaktinformasjon blir sendt Alfa Olis en gang årlig, som sender informasjon om servicetidspunkt minimum 14 dager i forkant. Eier av gasspeis forplikter seg til å gjøre leiligheten tilgjengelig ifbm. årlig serviceintervall.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- For boligselskapene Seljen boligsameie og Storklokken borettslag, er det en pågående reklamasjonssak som er under utredning og utbedring. Dette er en reklamasjon som boligselskapene på vegne av alle beboerne har rettet mot byggherre Aslakveien 20 AS. Pågående reklamasjonssaker som er under utredning, er:
 - Mulig forhøyet restfuktighet og muggsoppvekst i betongdekker/etasjeskillere. Gjeldene for alle leiligheter.
- Aslakveien 20 AS vil gjennomføre kartlegging og prøvetaking gi alle leiligheter med oppstart i november 2023. Påviste behov for nødvendige utbedringer vil gjennomføres fortløpende med oppstart i 1. kvartal 2024. Nevnte sak vil bli fulgt opp i regi av Aslakveien 20 AS og ansvarlig totalentreprenør AF Gruppen. Ved behov for utflytting i forbindelse med nødvendig utbedring, vil Aslakveien 20 AS sørge for erstatningsbolig i perioden leiligheten ikke vil være beboelig. Etter ferdigstillelse av en eventuell utbedring har beboer alminnelig reklamasjonsrett på utbedringsarbeidene etter Bustadoppføringslova. Ved behov for å stille spørsmål knyttet til disse sakene, send en henvendelse per e-post til: roakollen@obos.no
- Felleskostnadene øker med 10% fra 01.11.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207843482	A	238.461.879,-	35 år 2 md.	12	01.01.2025	Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 22.115,- pr. md.

Herav:

Garasje	200,-
Eiendomsskatt	999,-
Felleskostnader	4.282,-
A-konto oppvarming	398,-
Kapitalkostnader OBBK01	16.236,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
533,-		159.660,-	35.789,-	3.575.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207843482	3.575.000,-	16.236,-	01.01.2025	2.846,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.576.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Henning Hoel Hans Nordahls Gate 96 A, 485 OSLO, e-post: henning@ahw.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post:

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 715

Storklokken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Storklokken Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. april kl. 18:00 og lukker 28. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/715>

Det holdes også et frivillig møte 25. april kl. 18:00 , Røa Seniorsenter .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Engangshonorar til styret
8. Strømpris for lading av elbil.
9. Vedtektsendring av vedtekt punkt 1-2 (2) om borettslagets forretningsfører
10. Årsmøtets samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Storklokken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven Robby Dierkes 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 Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 23 s.v.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at den foreslåtte godtgjørelse godkjennes. Arbeidsmengden vil ikke bli mindre de kommende årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000.

Sak 7

Engangshonorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne perioden har krevd ekstremt mye ekstra arbeid for alle i styre. Styreleder foreslår at det honoreres med et engangshonorar på kr 105 000 som fordeles likt på alle i styret.

Styrets innstilling

Styre støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styre støtter forslaget.

Sak 8

Strømpris for lading av elbil.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2022 ble det bestemt av garasjesameie at prisen for elbillading settes opp fra 1.4 kr/kWh til 3.5kr/kWh grunnet høye strømpriser. Nå som strømprisene har stabilisert seg rundt 0.9 kr så ser jeg ingen grunn til at prisen per kWh er på 3.5kr. Dagens ordning er gammeldags, MER (leverandøren av ladepunkter og lade nettverket) tar ca 40 kr av beboerne direkte for å vedlikeholde systemet sitt, overskuddet ovenfor kWh prisen en betaler for el-bil lading går direkte til garasjesameie. Jeg synes ikke det er noe hyggelig at vi som bruker laderne betaler mer til garasjesameie enn de som ikke gjør. MER tilbyr spotprisavtale med prosentpåslag slik at garasjesameie kan betale for nettleie, i tillegg til det så får man strømstøtten fra myndighetenes støtteordninger.

Ved hjelp av MER sin Spotpris Kalkulator for elbil lading, så er 10% påslag mer enn nok til å dekke relaterte kostnader for lading. Sammenlignet med dagens prising vil det redusere lade kostnadene med ca 30% for beboerne.

Forslag:

Garasjesameie går vekk fra dagens fastpris løsning og over til spotprisavtale. Dette er billigere og mer rettferdig for beboerne, og vil gjøre administrasjon og prising av elbilladingen enklere og sikrere for garasjesameiet.

Annet for ordinær styremøte 2024:

Ser tilbake på tidligere innkallinger hvor regnskapet for Garasjesameie er lagt ved, men notene er ikke. Ber om at notene for de forskjellige postene også legges ved i innkallingen.

Med vennlig hilsen

Mubin Hamid

Tel: +47 980 58 430

Forslag til vedtak

Denne saken oversendes Garasjersameie for behandling.

Sak 9

Vedtektsendring av vedtekt punkt 1-2 (2) om borettslagets forretningsfører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektene til borettslaget fastslår i punkt 1-2 (2) at OBOS er forretningsfører for Storklokken borettslag. Dersom borettslaget ønsker å bytte forretningsfører må vedtektene derfor endres. Ettersom det fremmes sak fra styret for årsmøtet 2024 om å si opp avtalen med OBOS om forretningsførsel er det behov for først å endre vedtekten som binder borettslaget til OBOS som forretningsfører.

Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til at punkt 1-2(2) i borettslagets vedtekter endres fra «(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.» til «(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS».

Sak 10

Årsmøtets samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Utgangspunktet etter borettslagsloven § 8-10 (2) er at styret i borettslaget inngår og eventuelt sier opp avtale om forretningsførsel.

Dette er også naturlig, da styret er demokratisk valgt av årsmøtet i borettslaget og har den nærmeste kjennskapen og forholdet til driften av borettslaget. Styret i borettslaget har også den løpende kontakten med og relasjonen til forretningsfører, og støtter seg i stor grad på forretningsfører for å levere nødvendige tjenester og rådgivning ved behov.

Styret i borettslaget har ved enstemmig styrevedtak vedtatt å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS.

Bakgrunnen for oppsigelsen er at styret ønsker å gjøre seg uavhengig OBOS i tilfelle borettslaget ved ekstraordinært årsmøte vedtar å gå til sak mot OBOS i saken om restfukt og muggvekst i betongen. Det kommer også tydelig frem av innhentede tilbud at prisen på OBOS sine tjenester på forretningsførsel ikke er konkurransedyktige.

Den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS inneholder en klausul om at borettslagets årsmøte må gi sitt samtykke med 2/3 flertall for at styret kan si opp forretningsføreravtalen.

Styret i borettslaget er demokratisk valgt av borettslagets årsmøte for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget og ivareta alle andelseiernes felles interesser på best mulig måte.

Styret legger stor vekt på å ha en samarbeidspartner som bistår borettslaget og styret på en trygg og effektiv måte, og som i tillegg kan tilby digitale løsninger og andre tjenester som forenkler hverdagen både for styret og beboerne.

Styret er også opptatt av å sikre borettslaget og beboerne best mulig tjenester for best mulig pris, og forhandler og konkurranseutsetter rutinemessig borettslagets leveranser og tjenester for å oppnå dette målet.

Styret ber om årsmøtets støtte til styrets beslutning om å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS, og videre om mandat til å kunne treffe beslutning om ny forretningsføreravtale med den aktøren som styret, etter en grundig vurdering, oppfatter at har det beste tilbudet som ivaretar borettslaget, styret og beboerne på best mulig måte.

Et slikt vedtak vil måtte innebære en vedtektsendring i borettslagets vedtekter, ettersom det i vedtektene punkt 1-2(2) fremgår at vi er knyttet til OBOS som forretningsfører.

Det nevnes for ordens skyld at en oppsigelse av forretningsføreravtalen med OBOS innebærer at borettslaget fortsatt vil være et såkalt tilknyttet borettslag, jf. borettslagsloven § 1-3. Forkjøpsrett internt for andelseierne i borettslag og dernest andelseierne i OBOS vil fortsatt bestå selv om OBOS ikke lenger skulle være forretningsfører for borettslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2) første setning.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Hoel

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torbjørn Grindhaug
- Vigdis Lem Rød

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Egner
- Erik Hagen
- Mathias Nordmoen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Julie C. Larsen
- Nina Langeland
- Velges i møtet

Vedlegg

1. Tilbud avtale ekstern styreleder Storklokken borettslag 2024.pdf
2. 2024 Valgkomiteens Innstilling - oppdatert(1).pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Erik Hagen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vigdis Lem Rød
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johnny Lorents Rustbakken	Aslakveien 28 B
Nestleder	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C
Styremedlem	Tore G. Abrahamsen	Gråkamveien 10 E
Styremedlem	Halfdan Jensen	Aslakveien 28 A
Styremedlem	Gyda Gustum Spurkland	Aslakveien 26 C
Varamedlem	Hans Gunnar Grong	Burudveien 18 B
Varamedlem	Erik Hagen	Aslakveien 28 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johnny Lorents Rustbakken Aslakveien 28 B

Varadelegert

Vigdis Lem Røed Aslakveien 28 C

Valgkomiteen

Einar Kai Haganäs	Haugsåsen 74
Mubin Hamid	Aslakveien 28 C
Nina Langeland	Aslakveien 28 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes per e-post: storklokken@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Storklokken Borettslag

Borettslaget består av 130 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

11 620

Første innflytting skjedde i 2019.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Storklokken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Møter

Styret har i perioden gjennomført 15 styremøter og behandlet 125 saker. I tillegg har vi behandlet ca. 1 200 henvendelser fra beboere og eksterne firmaer. Styret har besvart telefoniske henvendelser hver uke gjennom hele perioden.

Styret har i perioden gjennomført ett ekstraordinært årsmøte.

Betongsaken:

Dette er en omfattende sak som har krevet ekstremt mye tid. Vi er alle opptatt av å komme frem til et godt resultat, og vi gjør det vi kan for at borettslagets andelseiere kan ende opp med en riktig beslutning etter de grep vi har iverksatt. Vi forstår at det er mange som venter på våre resultater etter de undersøkelser som gjennomføres, men dette tar tid og vi ber om forståelse for det. Medio april 2024 er det som planlagt tatt betongprøver i 11 leiligheter. Vi avventer prøvesvar.

HMS Arbeide

Det foretas jevnlig kontroll av alle fellesarealer både inne og ute (inklusive lekeplasser). Informasjon om HMS-arbeidet sendes ut til beboere en gang i året, samt informasjon om egenkontroll av brannslukningsutstyr etc. Gjennom Vibbo har alle beboere mulighet for å melde om avvik eller skader på avfallshåndtering, skadedyr, brannvern, elektrisitet, gass, sentralvarme, garasje, ventilasjon, renhold, skader etc. Alle eksterne leverandører skal være HMS sertifiserte og skal gi tilbakemeldinger til styret i Storklokken ifm jevnlig etterkontroll av vår infrastruktur. Vaktmester har egne rutiner for generell etterkontroll.

Henvendelser til styret:

Alle henvendelser som kommer inn til styrerommet er blitt behandlet. Tiltak er blitt iverksatt der det har vært nødvendig. Vi har hatt mange henvendelser til eksterne aktører i forbindelse med innmeldte avvik. Mange av disse har vært av en slik karakter at de ikke kan vente, f.eks. dører som ikke lukker seg eller heiser som står. Det krever normalt at styret må følge opp og se at avvikene lukkes. Vi har jevnlig bistått eksterne representanter i forbindelse med avtalte serviceoppdrag.

Tilganger og postkasseskilt:

Det er blitt utført bestillinger av nøkkelbrikker når andelseiere har meldt inn behov for dette.

Ved

overtagelse av leilighet eller endring av telefonnummer etc. har styret gitt tilgang til garasjeportsystemet etter henvendelser fra andelseiere.

Det samme gjelder for oppdatering av navnelister og postkasseskilt ved inngangsdørene.

Bekjempelse av skadedyr.

Det har det siste året ikke vært behov for tiltak i forhold til skadedyr. Det har vært meldt inn noen få, enslige tilfeller av skjeggkre, men ikke nok til at skadedyrfirma har vurdert det nødvendig å legge ut åte i alle leiligheter.

Håndtert inn- og utflytting samt utleie.

Storklokken leier i dag ut 11 boliger, hvor 4 er eid av Boligbygg Oslo KF.

Hovedregelen for utleie etter Borettslagslova § 5-5 er at andelseier kan leie ut sin andel i opptil 3 år så lenge andelseier selv (eller nærstående) har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie krever styrets godkjenning, men styret kan bare nekte godkjenning

dersom leietakers forhold gir saklig grunn til det. 3 Storklokken Borettslag For å få godkjent utleie må andelseier søke om dette i Vibbo, se informasjon om søknadsprosessen for utleie på <https://vibbo.no/storklokken/tema/utleie> Utleie av buken av boligen betyr ikke at andelseier overlater sine plikter til leietaker. Andelseier er fortsatt ansvarlig for f.eks. betaling av felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Utleie i strid med regelverket vil bli ansett som mislighold og kan føre til at leietaker må flyttet ut.

Aslak boliggruppe

Boliggruppen er lokalisert i de to første etasjene i oppgang 28A. Her er det åtte små leiligheter og et fellesområde. Beboerne eier sine leiligheter som har alle fasiliteter inklusive kjøkken selv om særlig middagen inntas sammen i fellesområdet. Bofellesskapet drives av Vestre Aker bydel. Alle beboerne har en jobb å passe, egne fritidsaktiviteter og i helgene er det felles adspredelser. De er også opptatt av vårt utemiljø og stiller nå opp for å plante og passe blomstene i Storklokkens røde kasser. Samarbeidet med borettslaget er godt. Styret har arrangert Høstfest 17. september. Oppslutningen var stor særlig blant barna. Pølser og vafler gikk unna. Den tradisjonelle julegrantenningen fant sted 3. desember og var vellykket på samme måte. Styret håper at dette kan gjentas hvert år fremover for å styrke miljøet i borettslaget.

Røakollen Garasjersameie

Garasjersameie består av to boligselskaper som eier anleggseiendommen sammen; Seljen boligsameie og Storklokken borettslag. I felleskap betegnes disse som sameiere/sameierne. Storklokken har to representanter og et varamedlem i dette styret. For at det skal bli lettere for Storklokkens beboere å få svar og behandling av sine forespørsler, vil våre representanter ta ansvar for å besvare henvendelser og bringe sakene frem i Garasjesameiets styremøter. Wifi-dekning i garasjens nederste del:

Brukernavn: roakollen_garasje

Passord: aslakveien0753.

Røakollen Utomhussameie

Formålet med dette sameiet er at det skal administrere og sørge for utomhusområdet til alle 5 blokkene på Røakollen. Styre vil være representert.

Eksterne aktører

Styret har som mål å reforhandle eller fornye eventuelle eksterne aktører da vi føler oss sikre på at det vil være lønnsomt. Kvaliteten på arbeidet er en viktig del, men prisen må vurderes. Årsaken til at dette er blitt utsatt er andre viktige saker som har tatt tiden styret har hatt til rådighet.

Følgende aktører i dag:

Assembliin Vedlikehold og service av tekniske anlegg, elektro og brannkontroll.

CORE Vaktmester, brøyting, renhold, gulvmatter.

Nøkkelspesialisten Nøkkelbrikker, og nøkkelbestillinger og tilgang garasjen Garasjeport.

IPS Årlig service.

Kone heiser 6 stk. serviceoppdrag pr. år.

L.S. Solland AS Ventilasjon og luftbehandling 2 servicer pr. år.

Lekeplassinspektøren, årlig kontroll.

Røykluker BMI Everlite. Årlig service og kontroll.

Securitas Alarmovervåkning brann og kameraovervåkning.

Techem. Måler vannforbruk og strøm.

Norsk Heiskontroll. Årlig kontroll.

Telia TV og bredbånd.

Alfa Olis Gass & VVS. Årlig service og kontroll.

Pelias skadedyr.

Ved behov Solskjermingsgruppen og flere andre aktører.

Fiberverket Internett, nettverk, adgangssystemer og trådløse nettverk.

Skader

Borettslaget har ikke vært plaget av flere innbrudd i boder etter at kameraovervåkingen ble iverksatt. Arbeidet med å reparere dører etter innbruddene i 2022 er nå avsluttet.

Skadestatistikkene viser at vi har hatt 2 vannskader i nr. 26 og ett innbrudd i nr. 26.

Vannskadene er avsluttet og innbruddsaken er fortsatt en pågående sak.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storklokken Borettslag.

Lån

Storklokken Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økte med 5,3%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storklokken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storklokken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR.					
01.01.		3 510 784	2 928 697	3 510 784	2 710 743
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		36 576 264	12 479 328	-135 428	-1 016 256
Tilbakeføring av avskrivning		12 276	9 059	0	0
Aktivering av anleggsmidler		-64 332			
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-37 486 381	-11 871 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 238	-697	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg		166 370	-34 603		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-800 041	582 087	-135 428	-1 016 256
C. DISP. MIDLER PR.					
31.12.		2 710 743	3 510 784	3 375 356	1 694 487

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 201 872	3 655 559
Kortsiktig gjeld	-1 491 129	-144 775

C. DISP. MIDLER PR.		
31.12.	2 710 743	3 510 784

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		12 650 483	7 312 370	10 098 540	14 231 724
Innkrevde felleskostnader	2	5 742 797	5 576 408	5 378 460	5 833 276
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 393 280	12 888 778	15 477 000	20 065 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 456	-29 240	-29 328	-30 456
Styrehonorar	4	-216 000	-207 376	-216 000	-275 000
Avskrivninger		-12 276	-9 059	0	0
Revisjonshonorar	5	-23 100	-22 100	-20 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-165 855	-159 170	-168 000	-176 000
Konsulenthonorar	6	-109 392	-30 324	-40 000	-490 000
Kontingenter		-26 000	-25 800	-25 800	-25 800
Drift og vedlikehold	7	-1 305 657	-742 138	-714 000	-867 000
Forsikringer		-282 979	-247 751	-275 000	-315 000
Kommunale avgifter	8	-1 790 614	-1 398 824	-1 414 400	-1 662 000
Kostnader sameie		-1 548 766	-910 234	-1 352 900	-1 635 000
TV-anlegg/bredbånd		-451 599	-429 343	-450 000	-475 000
Andre driftskostnader	9	-741 020	-763 352	-808 000	-873 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 703 714	-4 974 710	-5 513 428	-6 849 256
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		11 689 566	7 914 068	9 963 572	13 215 744
Innbetalt andel fellesgjeld		37 486 381	11 871 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		49 175 947	19 785 068	9 963 572	13 215 744
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	62 883	6 630	0	0
Finanskostnader	11	-12 662 566	-7 312 370	-10 099 000	-14 232 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 599 683	-7 305 740	-10 099 000	-14 232 000
ÅRSRESULTAT		36 576 264	12 479 328	-135 428	-1 016 256

Overføringer:

Til annen egenkapital 36 576 264 12 479 328

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	617 738 100	617 738 100
Tomt		198 271 900	198 271 900
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	27 406	193 777
Andre varige driftsmidler		95 842	43 785
Miljøbankkonto, øremerket		200 056	140 068
SUM ANLEGGSMIDLER		816 333 304	816 387 629
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-3 887
Forskuddsbetalte kostnader		754 726	645 403
Andre kortsiktige fordringer	14	216 014	385 216
Energiavregning	19	0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 336 879	1 127 646
Sparekonto OBOS-banken		1 894 252	1 501 181
SUM OMLØPSMIDLER		4 201 872	3 655 559
SUM EIENDELER		820 535 176	820 043 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 129 * 5 000		645 000	645 000
Annen egenkapital	15	141 692 047	105 115 783
SUM EGENKAPITAL		142 337 047	105 760 783
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	268 511 879	305 998 260
Borettsinnskudd	17	408 000 000	408 000 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	195 121	139 371
SUM LANGSIKTIG GJELD		676 707 000	714 137 631
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		243 468	85 252
Påløpte renter		1 247 661	59 523

SUM KORTSIKTIG GJELD	1 491 129	144 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	820 535 176	820 043 189

		2 486 590 0	
Pantstillelse	20	00	2 486 590 000
Garantiansvar	21	1 065 564	2 231 823

Oslo, 08.04.2024

Styret i Storklokken Borettslag

Johnny Lorents
Rustbakken/s/

Tore G. Abrahamsen/s/

Halfdan
Jensen/s/

Gyda Gustum Spurkland/s/ Vigdis Lem Røed/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter

egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 066 760
Eiendomsskatt	375 837
Garasjeleie	302 600
Kapitalkostnader på IN-lån	11 813 841
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	836 642
Overført til kapitalkostnader	-12 650 483
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 745 197

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 742 797

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 456
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 456

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 216 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 100.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 574
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 818

Andre konsulenthonorarer	-49 000
SUM KONSULENTHONORAR	-109 392

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-508 400
Drift/vedlikehold VVS	-10 170
Drift/vedlikehold elektro	-71 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 799
Drift/vedlikehold heisanlegg	-203 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-275 747
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-209 244
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 319
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 305 657

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-375 627
Vann- og avløpsavgift	-977 361
Renovasjonsavgift	-437 626
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 790 614

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 050
Vaktmestertjenester	-278 430
Renhold ved firmaer	-390 620
Andre fremmede tjenester	-30 141
Kontor- og datarekvisita	-1 003
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-829
Andre kontorkostnader	-845
Kontingenter	-29 105
Bank- og kortgebyr	-2 931
Velferdskostnader	-66
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-741 020

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 280
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 114
Andre renteinntekter	489
SUM FINANSINNTEKTER	62 883

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 650 483
Andre rentekostnader	-12 083
SUM FINANSKOSTNADER	-12 662 566

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom		
Tilgang 2020	63 413	
Avskrevet tidligere	-19 628	
Avskrevet i år	-9 059	
		34 726
Grillplass		
Tilgang 2023	64 333	
Avskrevet i år	-3 217	
		61 116
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		95 842
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 276

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	216 014
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	216 014

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 203 926
Egenkapital fra IN tidligere	102 001 740
Egenkapital fra IN 2023	37 486 381
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	141 692 047

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkredit AS

Renter 31.12.23: 5,30% Løpetid 40 år

	-408 000	
Opprinnelig, 2019	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	102 001 740	
Nedbetalt i år, IN	37 486 381	
		-268 511 879
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-268 511 879

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2024

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025

6013	150
3012, 9005	200
4011	250
8005, 9008	700
4012	850
9003	1 000
6006	1 100
2014	1 200
2004, 2013, 5009	1 250
8002	1 300
3017, 3018	1 350
1002, 4016	1 400
5015, 5016, 8007	1 450
6012	1 500
2001, 7012	1 550
3001	1 600
4001, 4010	1 650
5001, 5010	1 700
7006	1 850
8003	1 900
2003, 3014	2 000
4009	2 050
4003, 7005	2 100
3002	2 150
5003, 5012	2 200
1004, 2006, 6005	2 250
5011	2 300
2005, 7009	2 350
7007	2 400
1005	2 450
6009, 8004	2 500
9004	2 550
7013	2 600
2015	2 650
1003	2 700
3004	2 750
2011, 2016, 3005	2 800
4005	2 850
4019	2 900
3006, 3015, 4004, 4007	2 950
4018, 5004, 5005	3 000
2012, 2017, 3020, 3021, 4006, 4013	3 050
5013, 6015	3 100
5018, 5019, 6003, 8008	3 150
1001, 7014	3 200

3019, 6002	3 250
3016, 4014, 9002	3 300
5014	3 350
7002	3 400
8006	3 450
9007	3 550
4008	3 650
5008, 6004	3 750
7004	3 950
10002	4 100
10001	4 400

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-195 121
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-195 121

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 394 396
SUM INNETEKTER	-1 394 396

KOSTNADER

Overført	1 394 396
SUM KOSTNADER	1 394 396

Uoppgjorte avregninger	0
------------------------	---

SUM ENERGIAVREGNING	0
----------------------------	----------

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: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	408 000 000
Pantelån	268 511 879
Beregnete IN-forpliktelser	141 692 047
TOTALT	818 203 926

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 10462 / 16672 deler av Røakollen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 1 065 564

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet 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.

Borettslaget har eierandel på 129/381 deler i Røakollen utomhussameie.

Det er ikke utarbeidet årsregnskap for dette selskapet for 2022, borettslagets eierandel vil bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7241172. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Storklokken borettslag** org nr. 920 615 465 og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** org nr. 998 755 956 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Henning Hoel velges som ekstern styreleder for **Storklokken borettslag** for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslagets side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først godkjennes av styret, og deretter godkjennes (valg) på borettslagets generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder i borettslaget skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av digitale møter i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for økonomioppfølging og utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v / borettslagets styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsrapport/årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal fortløpende og minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Wiggo Wollbråten** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Borettslaget (135 andeler) betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 222.000,- pr år** (kr. 18.500, - pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Henning Hoel har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og styremøter, dvs. ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid for møtet. Forberedelse og etterarbeid i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle gis en særskilt oppdragsbekreftelse til styret fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

Storklokken borettslag, styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

Storklokken borettslag, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Innstilling til valg i Storklokken borettslag 2024

Disse vervene er på valg

- Styreleder (2-års periode)
- 2 styremedlemmer (2-års periode)
- 2 varamedlemmer (1-års periode)
- 1 ekstra varamedlem til styret med juridisk kompetanse (1-års periode)
- 1 OBOS delegert (1-års periode)
- 1 vara til OBOS delegert (1-års periode)
- 3 medlemmer til valgkomiteen (1-års periode)

Valgkomiteens arbeid

Storklokken borettslag skal avholde ordinær generalforsamling 25. april 2024.

I det ekstraordinære årsmøtet den 18. desember 2023, ble det vedtatt å velge et ekstra varamedlem til styret med juridisk kompetanse for den pågående betongsaken. Dette er tatt inn i valgkomiteens arbeid og i denne innstillingen.

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

Valgkomiteen sendte ut informasjon om hvilke poster som er på valg og muligheten for å melde inn kandidater på Vibbo 4. februar med frist 23. februar. Som følge av få kandidater ved fristens utløp ble fristen utvidet til 10. mars. Det ble også informert i Facebook gruppen til Storklokken, og på papir til beboere som har reservert seg mot digital informasjon.

Valgkomiteen er glad for at en fin bredde av kandidater har meldt sitt kandidatur. En kort, overordnet beskrivelse av kandidatene inkluderes som vedlegg til valgkomiteens innstilling i informasjonen til årsmøtet. Vi ønsker å takke alle kandidatene for engasjementet og ønsket om å bidra.

De som meldte interesse for å stille til valg ble kontaktet av valgkomiteen for samtale og nærmere drøftelser. Samtaler ble gjennomført i mars og april. Det ble også gjennomført samtaler med styrets medlemmer. Valgkomiteen har vurdert kandidatene ut fra de tidligere nevnte kriteriene. Ingen interne kandidater stiller til styreledervervet.

Som det fremgår, innstiller valgkomiteen på en ekstern styreleder. Storklokken er i en fase hvor valgkomiteen anser at profesjonell kompetanse kan være til nytte for borettslaget. Dette inkluderer kunnskap om juridiske spørsmål, forvaltning, ledelse, innkjøp/leverandøravtaler og videreutvikling av systemer og rutiner. Kostnaden ved en ekstern styreleder er høyere enn kostnaden ved en intern

styreleder. Samtidig er borettslaget i en krevende fase hvor profesjonell styreledelse kan bidra til å sikre høy kvalitet og kompetanse, redusere risiko og forsterke styrets kapasitet og gjennomføringsevne. Eventuelle innsparinger i leverandøravtaler kan også være aktuelt.

For å identifisere kandidater til ekstern styreleder har valgkomiteen gjort undersøkelser blant ulike aktører som tilbyr tjenesten, og også fått innspill via styret, naboer og nettverk. Vi har gjennomført samtaler med to kandidater. Vurderinger er gjort ut fra kriteriene satt av valgkomiteen. Pristilbud og presentasjon av innstilt, ekstern kandidat til styreledervervet er vedlagt.

Valgkomiteen fremmer på denne bakgrunn innstilling til nytt styre med varamedlemmer og OBOS delegert med vara i Storklokken borettslag. Innstillingen er enstemmig.

Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater til valgkomiteen. Det bemerkes at det er ønskelig med 3 medlemmer i valgkomiteen, og at det er 2 kandidater som stiller til valg. Vi oppfordrer alle andelseiere til å vurdere på nytt om de kan tenke seg å stille, og så eventuelt fremme benkeforslag på generalforsamlingen (eller kontakte en av oss i valgkomiteen). På et helt personlig plan kan vi som har sittet i år varmt anbefale vervet.

Valgkomiteens innstilling

Valg av styreleder for 2 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Henning Hoel** som ekstern styreleder i Storklokken borettslag

Valg av styremedlem for 2 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Vigdis Lem Røed** som styremedlem i Storklokken borettslag

Valg av styremedlem for 2 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Thorbjørn Grindhaug** som styremedlem i Storklokken borettslag

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Erik Hagen** som varamedlem i Storklokken borettslag
- En enstemmig valgkomité innstiller **Charlotte Egner** som varamedlem i Storklokken borettslag

Valg av 1 ekstra varamedlem med juridisk kompetanse for 1 år:

- En enstemmig valgkomité innstiller **Mathias Nordmoen** som varamedlem i Storklokken borettslag

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

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

Valg av 3 medlemmer til valgkomite:

Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater til valgkomiteen.

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

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

Verv	Navn	Adresse	Valgt til
Styreleder	Henning Hoel	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, Pilestredet 29 B	Våren 2026
Styremedlem	Thorbjørn Grindhaug	adresse	Våren 2026
Styremedlem	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	Våren 2026
Styremedlem	Gyda Spurkland	Aslakveien 26 C	Våren 2025
Styremedlem	Halvdan Jensen	Aslakveien 28 A	Våren 2025
Vara	Erik Hagen	Aslakveien 26 B	Våren 2025
Vara	Charlotte Egner	Aslakveien 28 C	Våren 2025
Vara	Mathias Nordmoen	Aslakveien x	Våren 2025
OBOS delegert	Erik Hagen	Aslakveien 26 B	Våren 2025
OBOS delegert vara	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	Våren 2025

Valgkomiteen har bestått av:

Einar Kai Haganäs , Aslakveien 26 C

Mubin Hamid, Aslakveien 28 C

Nina Langeland, Aslakveien 28 C

Presentasjon av kandidatene med egne ord

Henning Hoel, kandidat ekstern styreleder for 2 år

Advokat i advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS. Spesialisering i bolig- og husleierett, informasjons rett (utviklingskontrakter). Ansatt i Usbl 1998-2010. Forvaltningsdirektør 2006-2010 Bred erfaring fra advokatvirksomhet, forvaltning av boligselskap, ledelse, styreverv og kurs- og foredragsvirksomhet.

Se vedlagt presentasjon og pristilbud for ytterligere informasjon.

Vigdis Lem Røed, kandidat styremedlem 2 år og varamedlem for OBOS-delegert

Jeg, Vigdis Lem Røed, har sittet som nestleder i styret i Storklokken borettslag i tre år og ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem. Jeg kan også tenke meg å stille som vara for borettslagets OBOS-delegert.

Jeg er utdannet teolog og allmennlærer og jobber som både spesialpedagog for barn med ulike behov og forsterket-lærer i norsk ved en barneskole i Bærum. Jeg er født i 1967. I over 30 år har jeg hatt funksjonshemmede og multihandikappede barn på avlastning i eget hjem. Dette jobber jeg med fremdeles ved siden av full lærerjobb. Dette gir så utrolig mye! Jeg har to hunder. Begge er utdannet og godkjent terapi-, lese- og skolehund. Den yngste brukes sammen med elever med lese- og/eller adferdsvansker stort sett daglig.

Jeg har sittet som nestleder i Majorstuen menighetsråd og som menighetens representant til Kirkelig Fellesråd i Oslo før jeg flyttet til Storklokken.

Thorbjørn Grindhaug, kandidat styremedlem 2 år

Jeg er utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor. Etter aldersgrense for partnere på 60 år i PricewaterhouseCoopers (PwC), har jeg vært partner i Revisjonsselskapet Flattum & Co AS (Flattum) og fra 2020 daglig leder. Vi har aldersgrense på 75 år, jeg er nå 70 år. Jeg er også medlem av styret i Flattum, samt i to andre styrer, for et oppstartsselskap og et holdingselskap.

Bakgrunnen for å bli styremedlem i Storklokken, er at vår datter har leilighet i Aslak Bofellesskap. Her er alle foreldrene opptatt av at bofellesskapet på alle måter skal være en inkludert del av Storklokken borettslag. Derfor er det viktig for oss at vi er representert i styret for Storklokken.

Erik Hagen, kandidat varamedlem 1 år og OBOS-delegert 1 år

71 år - yrkesaktiv fram til 31.12 2019 - konsulentvirksomhet i 1,5 år - min bransje de siste 34 år. Country Manager /Sales Manager innen ortopedi - Leveranser til norske helsevesen m spesialiserte på hofter/kneproteser samt skulderproteser.

Frivillig engasjement innen idrett - Ready - Oslo golfklubb - Skiforeningen - nå det siste året - Røde Kors Ukraina-innsamling og forsendelse av klær.

Styremedlem i 84-85

Styreleder 1985-1992 i Østre Kragstogen Sameie, 227 seksjoner

Enebolig 1992-2009

Styremedlem 2010-2011 Vesteråsveien 14

Styreleder 2011 -2020 i Vesteråsveien 14

(21 seksjoner)

Generelt ønske om å engasjere meg i nabolaget -

Må være et stort forbedringspotensial i styrearbeidet i Storklokken B/R

Responstid på besluttede saker - innspill og spørsmål fra beboere

Kort sagt: Kommunikasjon

Samarbeid m Seljen og Lerkesporet i utomhus sameiet

Garasjesameiet må få bedre informasjonsflyt

Charlotte Egner, kandidat varamedlem 1 år

Jeg er 50 år gammel og har bodd i Storklokken borettslag siden sommeren 2022. Til daglig jobber jeg som advokat. Jeg har litt styreverfaring fra tidligere, herunder å sitte i styret i borettslag. Jeg stiller meg til disposisjon som medlem av styret dersom det er ønskelig å velge meg. Jeg anser at dette er verv vi alle fra tid til annen må ta, gitt den måten våre boliger er organisert på.

Mathias Nordmoen - Kandidat ekstra varamedlem med juridisk kompetanse 1 år

35 år. Utdannet jurist. Jobbet 2 år som advokat (familierett, barnerett og arbeidsrett) - jobber nå som seniorrådgiver hos Barneombudet. Er også sensor og veileder på Oslo Met og UIO.

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

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

Julie C. Larsen - Kandidat valgkomiteen

Jeg er 37 år, og har bodd i Storklokken siden oktober 2019. Jeg ønsker å stille til valg som medlem i valgkomiteen da jeg ønsker å bidra til å bygge et robust og godt styre, som vil gå foran for beboerne og være med på å bygge et godt og trygt samfunn i borettslaget, samtidig som de vil bidra til et sterkt samhold bland beboerne.

Nina Langeland - Kandidat valgkomiteen

Jeg heter Nina Langeland og stiller igjen til vervet som medlem av valgkomiteen. Motivasjonen er å bidra til et hyggelig og veldrevet Storklokken. Jeg har bodd her siden bygget sto ferdig i 2019, og trives veldig godt i området med alle de fine turmulighetene. Ellers har jeg tre voksne barn som har flyttet hjemmefra, og en glad Golden retriever på fem år. Til daglig jobber jeg som kommunikasjonsdirektør innenfor høyere utdanning. Jeg er 56 år, utdannet sosialantropolog og har også studert organisasjonspsykologi og strategisk ledelse.

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

Kandidat valgkomiteen

Tre medlemmer i valgkomiteen er ønskelig for å sikre kontinuitet, bredde og kapasitet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.24

Selskapsnummer: 715 Selskapsnavn: Storklokken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sven Robby Dierkes er valgt.

☐ For

☐ Mot

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.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Engangshonorar til styret

Styre støtter forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Strømpris for lading av elbil.

Denne saken oversendes Garasjersameie for behandling.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedtektsendring av vedtekt punkt 1-2 (2) om borettslagets forretningsfører

Årsmøtet samtykker til at punkt 1-2(2) i borettslagets vedtekter endres fra «(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.» til «(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS».

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Årsmøtets samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS

Årsmøtet samtykker til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS, og gir styret mandat til å vurdere aktuelle aktører og fatte endelig beslutning om forretningsfører for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-10 (2) første setning.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Henning Hoel

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Torbjørn Grindhaug

☐ Vigdis Lem Røed

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Charlotte Egner

☐ Erik Hagen

☐ Mathias Nordmoen

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Julie C. Larsen

☐ Nina Langeland

☐ Velges i møtet

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Erik Hagen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Vigdis Lem Røed



**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 2024 for Storklokken Borettslag

Organisasjonsnummer: 920615465

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. april kl. 18:00 til 28. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 25. april 2024, Røa Seniorsenter .

Antall stemmeberettigede som deltok: 69.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Sven Robby Dierkes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner Mona Flemmen og Michael Riedl

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at den foreslåtte godtgjørelse godkjennes. Arbeidsmengden vil ikke bli mindre de kommende årene.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Engangshonorar til styret

Denne perioden har krevd ekstremt mye ekstra arbeid for alle i styre. Styreleder foreslår at det honoreres med et engangshonorar på kr 105 000 som fordeles likt på alle i styret.

Styrets innstilling

Styre støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Styre støtter forslaget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Strømpris for lading av elbil.

I 2022 ble det bestemt av garasjesameie at prisen for elbillading settes opp fra 1.4 kr/kWh til 3.5kr/kWh grunnet høye strømpriser. Nå som strømprisene har stabilisert seg rundt 0.9 kr så ser jeg ingen grunn til at prisen per kWh er på 3.5kr. Dagens ordning er gammeldags, MER (leverandøren av ladepunkter og lade nettverket) tar ca 40 kr av beboerne direkte for å vedlikeholde systemet sitt, overskuddet ovenfor kWh prisen en betaler for el-bil lading går direkte til garasjesameie. Jeg synes ikke det er noe hyggelig at vi som bruker laderne betaler mer til garasjesameie enn de som ikke gjør. MER tilbyr spotprisavtale med prosentpåslag slik at garasjesameie kan betale for nettleie, i tillegg til det så får man strømstøtten fra myndighetenes støtteordninger.

Ved hjelp av MER sin Spotpris Kalkulator for elbil lading, så er 10% påslag mer enn nok til å dekke relaterte kostnader for lading. Sammenlignet med dagens prising vil det redusere lade kostnadene med ca 30% for beboerne.

Forslag:

Garasjesameie går vekk fra dagens fastpris løsning og over til spotprisavtale. Dette er billigere og mer rettferdig for beboerne, og vil gjøre administrasjon og prising av elbilladingen enklere og sikrere for garasjesameiet.

Annet for ordinær styremøte 2024:

Ser tilbake på tidligere innkallinger hvor regnskapet for Garasjesameie er lagt ved, men notene er ikke. Ber om at notene for de forskjellige postene også legges ved i innkallingen.

Med vennlig hilsen

Mubin Hamid

Tel: +47 980 58 430

Forslag til vedtak:

Denne saken oversendes Garasjesameie for behandling.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Vedtektsendring av vedtekt punkt 1-2 (2) om borettslagets forretningsfører

Vedtektene til borettslaget fastslår i punkt 1-2 (2) at OBOS er forretningsfører for Storklokken borettslag. Dersom borettslaget ønsker å bytte forretningsfører må vedtektene derfor endres. Ettersom det fremmes sak fra styret for årsmøtet 2024 om å si opp avtalen med OBOS om forretningsførsel er det behov for først å endre vedtekten som binder borettslaget til OBOS som forretningsfører.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 20

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Årsmøtets samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med OBOS

Utgangspunktet etter borettslagsloven § 8-10 (2) er at styret i borettslaget inngår og eventuelt sier opp avtale om forretningsførsel.

Dette er også naturlig, da styret er demokratisk valgt av årsmøtet i borettslaget og har den nærmeste kjennskapen og forholdet til driften av borettslaget. Styret i borettslaget har også den løpende kontakten med og relasjonen til forretningsfører, og støtter seg i stor grad på forretningsfører for å levere nødvendige tjenester og rådgivning ved behov.

Styret i borettslaget har ved enstemmig styrevedtak vedtatt å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS.

Bakgrunnen for oppsigelsen er at styret ønsker å gjøre seg uavhengig OBOS i tilfelle borettslaget ved ekstraordinært årsmøte vedtar å gå til sak mot OBOS i saken om restfukt og muggvekst i betongen. Det kommer også tydelig frem av innhentede tilbud at prisen på OBOS sine tjenester på forretningsførsel ikke er konkurransedyktige.

Den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS inneholder en klausul om at borettslagets årsmøte må gi sitt samtykke med 2/3 flertall for at styret kan si opp forretningsføreravtalen.

Styret i borettslaget er demokratisk valgt av borettslagets årsmøte for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget og ivareta alle andelseiernes felles interesser på best mulig måte.

Styret legger stor vekt på å ha en samarbeidspartner som bistår borettslaget og styret på en trygg og effektiv måte, og som i tillegg kan tilby digitale løsninger og andre tjenester som forenkler hverdagen både for styret og beboerne.

Styret er også opptatt av å sikre borettslaget og beboerne best mulig tjenester for best mulig pris, og forhandler og konkurranseutsetter rutinemessig borettslagets leveranser og tjenester for å oppnå dette målet.

Styret ber om årsmøtets støtte til styrets beslutning om å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med OBOS, og videre om mandat til å kunne treffe beslutning om ny forretningsføreravtale med den aktøren som styret, etter en grundig vurdering, oppfatter at har det beste tilbudet som ivaretar borettslaget, styret og beboerne på best mulig måte.

Et slikt vedtak vil måtte innebære en vedtektsendring i borettslagets vedtekter, ettersom det i vedtektene punkt 1-2(2) fremgår at vi er knyttet til OBOS som forretningsfører.

Det nevnes for ordens skyld at en oppsigelse av forretningsføreravtalen med OBOS innebærer at borettslaget fortsatt vil være et såkalt tilknyttet borettslag, jf. borettslagsloven § 1-3. Forkjøpsrett internt for andelseierne

i borettslag og dernest andelseierne i OBOS vil fortsatt bestå selv om OBOS ikke lenger skulle være forretningsfører for borettslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 28

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Henning Hoel (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Henning Hoel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Torbjørn Grindhaug (47 stemmer)

Vigdis Lem Røed (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torbjørn Grindhaug

Vigdis Lem Røed

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Charlotte Egner (47 stemmer)

Erik Hagen (44 stemmer)

Mathias Nordmoen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Charlotte Egner

Erik Hagen

Mathias Nordmoen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie C. Larsen (46 stemmer)

Nina Langeland (46 stemmer)

Vivian Svendsen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie C. Larsen

Nina Langeland

Vivian Svendsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Hagen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Hagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Vigdis Lem Røed (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vigdis Lem Røed



Ekstraordinært årsmøte 2023

Storklokken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. desember - 21. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Storklokken Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 18. desember kl. 21:00 og lukker 21. desember kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/715>

Det holdes også et frivillig møte 18. desember kl. 19:00 , Møterom Bogstad, Samfunnshuset Vest.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte og ekstraordinær generalforsamling

Styret kaller inn til nytt beboermøte og ekstraordinært årsmøte, etter utsettelsen 6. desember. Møtet deles i to, som tidligere skissert. Advokaten som bistår styret med juridiske vurderinger, vil være til stede under beboermøte, men ikke under det ekstraordinære årsmøte.

For de som deltar fysisk vil det være mulig å komme med spørsmål, innspill og kommentarer under både beboermøte og det ekstraordinære årsmøte. Taletid begrenses til 2 minutter på innlegg og 1 minutt på kommentarer slik at flest mulig får komme til ordet, samtidig som vi har kontroll på tidsrammen for møtet. Styret ønsker at de som ønsker å si noe under det ekstraordinære årsmøte, gir beskjed om dette i god tid i forkant av årsmøte. Send mail til storklokken@styrerommet.no, så setter vi deg på talelisten. Det vil også være mulig å komme med spontane innlegg, men ved at man melder seg i forkant er det lettere å sikre at alle kommer til ordet.

Møtet vil streames digitalt (kun lyd) uten mulighet for å komme med innspill.

Agenda for beboermøtet:

- Registrering og fullmakter
- Introduksjon v/styreleder
- Informasjon om hvilke kanaler man kan nå styret på

- Presentasjon av Ida Høisæther v/Ida Høisæther
- Status på informasjonsinnhenting v/Ida Høisæther
- Redegjørelse av Storklokkens strategi så langt i betongsaken v/styreleder
- Valg av SWECO for innhenting av fagekspertise knyttet til fukt i betong
- Måling av restfuktighet for å bygge saken basert på konkrete tall og fakta

Agenda for det ekstraordinære årsmøtet:

- Introduksjon v/styreleder
- Gjennomgang av sak 1-6

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av advokat i betongsaken
5. Bistand for beboere i erstatningsbolig
6. Nytt varamedlem i styret

Med vennlig hilsen,
Styret i Storklokken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Astrid Døvre Dick og Charlotte Egner er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av advokat i betongsaken

Forslag fremmet av:

Forslagsstillere som har krevd ekstraordinær generalforsamling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt stilt en rekke spørsmål rundt styrets valg av advokat. Advokatens rolle i byggfuktsaken er vesentlig og her må vi sikre at vi har den advokaten som er best egnet til saken. Beboere har ikke fått tilstrekkelig informasjon rundt styrets valg av advokat, hvilke advokater som ble vurdert, og hvorfor nåværende advokat er best egnet basert på kompetanse og erfaring. Det er ikke heldig isolert sett at den valgte advokaten er en ungdomsvenn av ektemannen til et styremedlem. Dette i seg selv trenger ikke bety at advokaten ikke er godt egnet.

Styrets innstilling

Advokatens nåværende oppdrag er å gi juridisk rådgivning til styret i den nåværende og innledende fasen av saken. Styret mener derfor det er for tidlig å vurdere juridisk bistand opp mot en eventuell rettsak. Advokaten som er valgt har lang erfaring med strategisk og juridisk rådgivning i blant annet byggesaker og har også lang prosedyrerfaring. Hvorvidt denne advokaten skal bistå dersom det blir besluttet å gå til søksmål, er noe som det skal tas stilling til når et slikt vedtak eventuelt foreligger.

Styret mener det er svært viktig at Storklokken borettslag får juridisk bistand uavhengig av Seljen boligsameie, og dermed en annen advokat enn Seljens. Dette er viktig for å sikre ivaretagelsen av andelseiernes og Storklokkens interesser.

Forslag til vedtak 1

Stemme over hvilken advokat beboerne ønsker at skal føre saken på vegne av Storklokken borettslag. Dette kan være nåværende advokat, advokaten Seljen boligsameie bruker, eller andre relevante presenterte kandidater.

Forslag til vedtak 2

Advokat Ida Høisæther fortsetter å gi borettslaget juridisk rådgivning inntil et vedtak om å gå til rettsak fattes av generalforsamlingen.

Bistand for beboere i erstatningsbolig

Forslag fremmet av:

Forslagsstillere som har krevd ekstraordinær generalforsamling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fortalte på beboermøte 16.11.2023 at beboere i erstatningsboliger selv må forhandle med OBOS når OBOS anser saken som ferdig. Det vil si at beboere i erstatningsboliger står i fare for å måtte flytte ut av erstatningsboligene når OBOS er ferdig med sin utbedring, som er igangsatt. Beboerne kan måtte flytte hjem selv om Storklokken borettslag mener at utbedringen ikke er tilstrekkelig. Det er urimelig at hver enkelt beboer i en sånn situasjon må stå i saken alene, og måtte skaffe individuell juridisk rådgivning. Beboere i erstatningsbolig bor der som direkte konsekvens mangelen som er grunnlag for reklamasjonssaken og deres rettigheter bør sikres som helhet av felles advokat i regi av styret.

Styrets innstilling

Styret vil på generelt grunnlag anmode OBOS om at de som bor i erstatningsbolig ikke behøver å flytte tilbake til boligen i borettslaget før saken er avklart og Storklokken er kommet til enighet med OBOS i byggefuktsaken. Dette må sees i lys av føre var prinsippet som OBOS har lagt til grunn for å tilby erstatningsbolig til enkelte beboere.

Forslag til vedtak 1

Styret instrueres til å jobbe for beboerne i erstatningsboliger sammen med advokaten i saken. Det inkluderer dialogen med OBOS og forsøk på å sikre at disse beboerne kan forbli boende ute frem til saken er ferdig behandlet.

Forslag til vedtak 2

Styret vil på generelt grunnlag anmode OBOS om at de som bor i erstatningsbolig ikke behøver å flytte tilbake til boligen i borettslaget før saken er avklart og Storklokken er kommet til enighet med OBOS i byggefuktsaken.

Sak 6

Nytt varamedlem i styret

Forslag fremmet av:

14 andelseiere som har krevd ekstraordinær generalforsamling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er en kompleks sak som krever mye fra styret. Arbeidet med saken krever særlig interesse og kapasitet. Det er anledning til et varamedlem til. Dette kan være en beboer eller en profesjonell som trer inn som varamedlem med særskilt oppdrag om å lede saken. Det presiseres at vedkommende ikke skal ha saken alene i styret, men ha hovedansvaret for denne saken og ikke være ansvarlig for andre prosesser. Beboerne som eventuelt kan tenke seg en slik rolle, oppfordres til å forberede en kort presentasjon av seg selv.

Styrets innstilling

Styret ber valgkomiteen lete etter aktuelle kandidater med juridisk kompetanse, som kan tre inn som midlertidig varamedlem for å bistå styret i juridiske vurderinger i saken. Styret velges av årsmøtet, men styret organiserer selv sitt interne arbeid. Det vil være krevende å sette et nytt varamedlem å

sette seg fullstendig inn i saken, slik at det ikke vil være hensiktsmessig at et eventuelt nytt medlem skal ha ansvar for byggfuktsaken.

Forslag til vedtak 1

Stemme inn nytt varamedlem i styret. Personen vil dedikere sin tid til arbeid med byggfuktsaken.

Forslag til vedtak 2

Styret ønsker å bruke valgkomiteen til å identifisere egnede kandidater og ber om prosessen igangsettes slik at det kan stemmes ved ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.12.23

Selskapsnummer: 715 Selskapsnavn: Storklokken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sven-Robby Dierkes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Astrid Døvre Dick og Charlotte Egner er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av advokat i betongsaken

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Stemme over hvilken advokat beboerne ønsker at skal føre saken på vegne av Storklokken borettslag. Dette kan være nåværende advokat, advokaten Seljen boligsameie bruker, eller andre relevante presenterte kandidater.

☐ Advokat Ida Høisæther fortsetter å gi borettslaget juridisk rådgivning inntil et vedtak om å gå til rettssak fattes av generalforsamlingen.

Sak 5 Bistand for beboere i erstatningsbolig

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret instrueres til å jobbe for beboerne i erstatningsboliger sammen med advokaten i saken. Det inkluderer dialogen med OBOS og forsøk på å sikre at disse beboerne kan forbli boende ute frem til saken er ferdig behandlet.

☐ Styret vil på generelt grunnlag anmode OBOS om at de som bor i erstatningsbolig ikke behøver å flytte tilbake til boligen i borettslaget før saken er avklart og Storklokken er kommet til enighet med OBOS i byggfuksaken.

Sak 6 Nytt varamedlem i styret

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Stemme inn nytt varamedlem i styret. Personen vil dedikere sin tid til arbeid med byggfuktsaken.
- ☐ Styret ønsker å bruke valgkomiteen til å identifisere egnede kandidater og ber om prosessen igangsettes slik at det kan stemmes ved ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.



**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 2023 for Storklokken Borettslag

Organisasjonsnummer: 920615465

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 18. desember kl. 21:00 til 21. desember kl. 21:00 og møtet ble avholdt 18. desember 2023, Møterom Bogstad, Samfunnshuset Vest.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Astrid Døvle Dick og Charlotte Egner er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av advokat i betongsaken

Fremmet av: Forslagsstillere som har krevd ekstraordinær generalforsamling

Det har blitt stilt en rekke spørsmål rundt styrets valg av advokat. Advokatens rolle i byggfuktsaken er vesentlig og her må vi sikre at vi har den advokaten som er best egnet til saken. Beboere har ikke fått tilstrekkelig informasjon rundt styrets valg av advokat, hvilke advokater som ble vurdert, og hvorfor nåværende advokat er best egnet basert på kompetanse og erfaring. Det er ikke heldig isolert sett at den valgte advokaten er en ungdomsvenn av ektemannen til et styremedlem. Dette i seg selv trenger ikke bety at advokaten ikke er godt egnet.

Styrets innstilling

Advokatens nåværende oppdrag er å gi juridisk rådgivning til styret i den nåværende og innledende fasen av saken. Styret mener derfor det er for tidlig å vurdere juridisk bistand opp mot en eventuell rettsak. Advokaten som er valgt har lang erfaring med strategisk og juridisk rådgivning i blant annet byggesaker og har også lang prosedyrerfaring. Hvorvidt denne advokaten skal bistå dersom det blir besluttet å gå til søksmål, er noe som det skal tas stilling til når et slikt vedtak eventuelt foreligger.

Styret mener det er svært viktig at Storklokken borettslag får juridisk bistand uavhengig av Seljen boligsameie, og dermed en annen advokat enn Seljens. Dette er viktig for å sikre ivaretagelsen av andelseiernes og Storklokkens interesser.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Stemme over hvilken advokat beboerne ønsker at skal føre saken på vegne av Storklokken borettslag. Dette kan være nåværende advokat, advokaten Seljen boligsameie bruker, eller andre relevante presenterte kandidater. Det ble fremmet forslag om at advokat Håkon Ustaheim fra advokatfirmaet Ro Sommernes skulle være den som skal føre saken på vegne av Storklokken borettslag. Forslaget ble fremmet av Christian Løitegaard

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Advokat Ida Høisæther fortsetter å gi borettslaget juridisk rådgivning inntil et vedtak om å gå til rettsak fattes av generalforsamlingen.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 29

Antall stemmer for vedtak 2: 46

Antall blanke stemmer: 9

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Bistand for beboere i erstatningsbolig

Fremmet av: Forslagsstillere som har krevd ekstraordinær generalforsamling

Styret fortalte på beboermøte 16.11.2023 at beboere i erstatningsboliger selv må forhandle med OBOS når OBOS anser saken som ferdig. Det vil si at beboere i erstatningsboliger står i fare for å måtte flytte ut av erstatningsboligene når OBOS er ferdig med sin utbedring, som er igangsatt. Beboerne kan måtte flytte hjem selv om Storklokken borettslag mener at utbedringen ikke er tilstrekkelig. De

t er urimelig at hver enkelt beboer i en sånn situasjon må stå i saken alene, og måtte skaffe individuell juridisk rådgivning. Beboere i erstatningsbolig bor der som direkte konsekvens mangelen som er grunnlag for reklamasjonssaken og deres rettigheter bør sikres som helhet av felles advokat i regi av styret

Styrets innstilling

Styret vil på generelt grunnlag anmode OBOS om at de som bor i erstatningsbolig ikke behøver å flytte tilbake til boligen i borettslaget før saken er avklart og Storklokken er kommet til enighet med OBOS i byggfuktsaken. Dette må sees i lys av føre var prinsippet som OBOS har lagt til grunn for å tilby erstatningsbolig til enkelte beboere.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret instrueres til å jobbe for beboerne i erstatningsboliger sammen med advokaten i saken. Det inkluderer dialogen med OBOS og forsøk på å sikre at disse beboerne kan forbli boende ute frem til saken er ferdig behandlet.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret vil på generelt grunnlag anmode OBOS om at de som bor i erstatningsbolig ikke behøver å flytte tilbake til boligen i borettslaget før saken er avklart og Storklokken er kommet til enighet med OBOS i byggfuktsaken.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 13

Antall stemmer for vedtak 2: 53

Antall blanke stemmer: 18

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Nytt varamedlem i styret

Fremmet av: 14 andelseiere som har krevd ekstraordinær generalforsamling

Dette er en kompleks sak som krever mye fra styret. Arbeidet med saken krever særlig interesse og kapasitet. Det er anledning til et varamedlem til. Dette kan være en beboer eller en profesjonell som trer inn som varamedlem med særskilt oppdrag om å lede saken. Det presiseres at vedkommende ikke skal ha saken alene i styret, men ha hovedansvaret for denne saken og ikke være ansvarlig for andre prosesser. Beboerne som eventuelt kan tenke seg en slik rolle, oppfordres til å forberede en kort presentasjon av seg selv.

Styrets innstilling

Styret ber valgkomiteen lete etter aktuelle kandidater med juridisk kompetanse, som kan tre inn som midlertidig varamedlem for å bistå styret i juridiske vurderinger i saken. Styret velges av årsmøtet, men styret organiserer selv sitt interne arbeid. Det vil være krevende å sette et nytt varamedlem å sette seg fullstendig inn i saken, slik at det ikke vil være hensiktsmessig at et eventuelt nytt medlem skal ha ansvar for byggfuktsaken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Stemme inn nytt varamedlem i styret. Personen vil dedikere sin tid til arbeid med byggfuksaken.-
Ingen kandidater meldte seg på årsmøtet, og alternativet faller derfor bort

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret ønsker å bruke valgkomiteen til å identifisere egnede kandidater og ber om prosessen igangsettes slik at det kan stemmes ved ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

 Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 3:

Det fortsettes med dagens antall styre og varamedlemmer.

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 7

Antall stemmer for vedtak 2: 43

Antall stemmer for vedtak 3: 19

Antall blanke stemmer: 15

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder: *Sven-Robby Dierkes /s/*

Protokollvitne: *Astrid Døvle Dick /s/*

Protokollvitne: *Charlotte Egner s/*

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557507348742

Dokument

0715 Storklokken Borettslag - protokoll - 21.12.2023

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2023-12-22 12:30:31 CET (+0100) av

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)

Ferdigstilt den 2023-12-22 20:09:15 CET (+0100)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Møteleder: Sven-Robby S. Dierkes (MSSD)

Signert 2023-12-22 12:31:19 CET (+0100)

Protokollvitne: Astrid Døvre Dick (PADD)

Signert 2023-12-22 12:39:09 CET (+0100)

Protokollvitne: Charlotte Egner (PCE)

Signert 2023-12-22 20:09:15 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



HUSORDENSREGLER FOR STORKLOKKEN BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 25.09.2019. Endret på ordinær generalforsamling 26.04.21.

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

dyrehold. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser i borettslaget:

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den/..... Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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

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

Vedtekter

for Storklokken borettslag org. nr 920 615 465

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Storklokken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er deleier i utomhussameiet på gnr 11 bnr 338.

Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

(5) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(6) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(7) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen 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.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

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

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

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

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

Detaljer						
Terminnr.	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbeløp	Saldo
46	01.10.23	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
47	01.11.23	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
48	01.12.23	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
49	01.01.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
50	01.02.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
51	01.03.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
52	01.04.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
53	01.05.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
54	01.06.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
55	01.07.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
56	01.08.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
57	01.09.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
58	01.10.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
59	01.11.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
60	01.12.24	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 15 790,00	kr 3 575 000,00
61	01.01.25	kr 2 943,00	kr 15 790,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 572 057,00
62	01.02.25	kr 2 956,00	kr 15 777,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 569 101,00
63	01.03.25	kr 2 969,00	kr 15 764,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 566 132,00
64	01.04.25	kr 2 983,00	kr 15 750,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 563 149,00
65	01.05.25	kr 2 996,00	kr 15 737,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 560 153,00
66	01.06.25	kr 3 009,00	kr 15 724,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 557 144,00
67	01.07.25	kr 3 022,00	kr 15 711,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 554 122,00
68	01.08.25	kr 3 036,00	kr 15 697,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 551 086,00
69	01.09.25	kr 3 049,00	kr 15 684,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 548 037,00
70	01.10.25	kr 3 063,00	kr 15 670,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 544 974,00
71	01.11.25	kr 3 076,00	kr 15 657,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 541 898,00
72	01.12.25	kr 3 090,00	kr 15 643,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 538 808,00
73	01.01.26	kr 3 103,00	kr 15 630,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 535 705,00
74	01.02.26	kr 3 117,00	kr 15 616,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 532 588,00
75	01.03.26	kr 3 131,00	kr 15 602,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 529 457,00
76	01.04.26	kr 3 145,00	kr 15 588,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 526 312,00
77	01.05.26	kr 3 158,00	kr 15 575,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 523 154,00
78	01.06.26	kr 3 172,00	kr 15 561,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 519 982,00
79	01.07.26	kr 3 186,00	kr 15 547,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 516 796,00
80	01.08.26	kr 3 200,00	kr 15 533,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 513 596,00
81	01.09.26	kr 3 215,00	kr 15 518,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 510 381,00
82	01.10.26	kr 3 229,00	kr 15 504,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 507 152,00
83	01.11.26	kr 3 243,00	kr 15 490,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 503 909,00
84	01.12.26	kr 3 257,00	kr 15 476,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 500 652,00
85	01.01.27	kr 3 271,00	kr 15 461,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 497 381,00
86	01.02.27	kr 3 286,00	kr 15 447,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 494 095,00
87	01.03.27	kr 3 301,00	kr 15 432,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 490 794,00
88	01.04.27	kr 3 314,00	kr 15 418,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 487 480,00
89	01.05.27	kr 3 329,00	kr 15 403,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 484 151,00
90	01.06.27	kr 3 345,00	kr 15 388,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 480 806,00
91	01.07.27	kr 3 359,00	kr 15 374,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 477 447,00
92	01.08.27	kr 3 374,00	kr 15 359,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 474 073,00
93	01.09.27	kr 3 389,00	kr 15 344,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 470 684,00
94	01.10.27	kr 3 404,00	kr 15 329,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 467 280,00
95	01.11.27	kr 3 419,00	kr 15 314,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 463 861,00
96	01.12.27	kr 3 434,00	kr 15 299,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 460 427,00
97	01.01.28	kr 3 449,00	kr 15 284,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 456 978,00
98	01.02.28	kr 3 465,00	kr 15 268,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 453 513,00
99	01.03.28	kr 3 479,00	kr 15 253,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 450 034,00
100	01.04.28	kr 3 494,00	kr 15 238,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 446 540,00
101	01.05.28	kr 3 511,00	kr 15 222,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 443 029,00
102	01.06.28	kr 3 526,00	kr 15 207,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 439 503,00
Sum		kr 3 575 000,00	kr 4 529 354,00	kr 0,00	kr 8 104 354,00	

Terminnr.	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbeløp	Saldo
103	01.07.28	kr 3 542,00	kr 15 191,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 435 961,00
104	01.08.28	kr 3 558,00	kr 15 175,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 432 403,00
105	01.09.28	kr 3 573,00	kr 15 160,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 428 830,00
106	01.10.28	kr 3 588,00	kr 15 144,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 425 242,00
107	01.11.28	kr 3 605,00	kr 15 128,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 421 637,00
108	01.12.28	kr 3 621,00	kr 15 112,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 418 016,00
109	01.01.29	kr 3 637,00	kr 15 096,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 414 379,00
110	01.02.29	kr 3 653,00	kr 15 080,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 410 726,00
111	01.03.29	kr 3 669,00	kr 15 064,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 407 057,00
112	01.04.29	kr 3 685,00	kr 15 048,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 403 372,00
113	01.05.29	kr 3 700,00	kr 15 032,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 399 672,00
114	01.06.29	kr 3 717,00	kr 15 015,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 395 955,00
115	01.07.29	kr 3 733,00	kr 14 999,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 392 222,00
116	01.08.29	kr 3 750,00	kr 14 982,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 388 472,00
117	01.09.29	kr 3 766,00	kr 14 966,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 384 706,00
118	01.10.29	kr 3 784,00	kr 14 949,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 380 922,00
119	01.11.29	kr 3 801,00	kr 14 932,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 377 121,00
120	01.12.29	kr 3 816,00	kr 14 916,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 373 305,00
121	01.01.30	kr 3 834,00	kr 14 899,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 369 471,00
122	01.02.30	kr 3 851,00	kr 14 882,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 365 620,00
123	01.03.30	kr 3 868,00	kr 14 865,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 361 752,00
124	01.04.30	kr 3 885,00	kr 14 848,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 357 867,00
125	01.05.30	kr 3 901,00	kr 14 831,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 353 966,00
126	01.06.30	kr 3 919,00	kr 14 813,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 350 047,00
127	01.07.30	kr 3 937,00	kr 14 796,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 346 110,00
128	01.08.30	kr 3 953,00	kr 14 779,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 342 157,00
129	01.09.30	kr 3 972,00	kr 14 761,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 338 185,00
130	01.10.30	kr 3 988,00	kr 14 744,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 334 197,00
131	01.11.30	kr 4 007,00	kr 14 726,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 330 190,00
132	01.12.30	kr 4 024,00	kr 14 708,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 326 166,00
133	01.01.31	kr 4 042,00	kr 14 691,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 322 124,00
134	01.02.31	kr 4 059,00	kr 14 673,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 318 065,00
135	01.03.31	kr 4 078,00	kr 14 655,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 313 987,00
136	01.04.31	kr 4 095,00	kr 14 637,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 309 892,00
137	01.05.31	kr 4 114,00	kr 14 619,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 305 778,00
138	01.06.31	kr 4 131,00	kr 14 601,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 301 647,00
139	01.07.31	kr 4 150,00	kr 14 582,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 297 497,00
140	01.08.31	kr 4 168,00	kr 14 564,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 293 329,00
141	01.09.31	kr 4 186,00	kr 14 546,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 289 143,00
142	01.10.31	kr 4 205,00	kr 14 527,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 284 938,00
143	01.11.31	kr 4 224,00	kr 14 508,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 280 714,00
144	01.12.31	kr 4 242,00	kr 14 490,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 276 472,00
145	01.01.32	kr 4 261,00	kr 14 471,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 272 211,00
146	01.02.32	kr 4 281,00	kr 14 452,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 267 930,00
147	01.03.32	kr 4 300,00	kr 14 433,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 263 630,00
148	01.04.32	kr 4 319,00	kr 14 414,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 259 311,00
149	01.05.32	kr 4 337,00	kr 14 395,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 254 974,00
150	01.06.32	kr 4 357,00	kr 14 376,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 250 617,00
151	01.07.32	kr 4 375,00	kr 14 357,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 246 242,00
152	01.08.32	kr 4 395,00	kr 14 338,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 241 847,00
153	01.09.32	kr 4 414,00	kr 14 318,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 237 433,00
154	01.10.32	kr 4 434,00	kr 14 299,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 232 999,00
155	01.11.32	kr 4 453,00	kr 14 279,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 228 546,00
156	01.12.32	kr 4 473,00	kr 14 259,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 224 073,00
157	01.01.33	kr 4 492,00	kr 14 240,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 219 581,00
158	01.02.33	kr 4 512,00	kr 14 220,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 215 069,00
159	01.03.33	kr 4 532,00	kr 14 200,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 210 537,00
160	01.04.33	kr 4 552,00	kr 14 180,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 205 985,00
161	01.05.33	kr 4 572,00	kr 14 160,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 201 413,00
162	01.06.33	kr 4 593,00	kr 14 140,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 196 820,00
163	01.07.33	kr 4 613,00	kr 14 119,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 192 207,00
164	01.08.33	kr 4 633,00	kr 14 099,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 187 574,00
165	01.09.33	kr 4 654,00	kr 14 078,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 182 920,00
166	01.10.33	kr 4 674,00	kr 14 058,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 178 246,00
167	01.11.33	kr 4 696,00	kr 14 037,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 173 550,00
168	01.12.33	kr 4 716,00	kr 14 017,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 168 834,00
169	01.01.34	kr 4 736,00	kr 13 996,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 164 098,00
Sum		kr 3 575 000,00	kr 4 529 354,00	kr 0,00	kr 8 104 354,00	

Terminnr.	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbeløp	Saldo
170	01.02.34	kr 4 757,00	kr 13 975,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 159 341,00
171	01.03.34	kr 4 778,00	kr 13 954,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 154 563,00
172	01.04.34	kr 4 799,00	kr 13 933,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 149 764,00
173	01.05.34	kr 4 821,00	kr 13 911,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 144 943,00
174	01.06.34	kr 4 843,00	kr 13 890,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 140 100,00
175	01.07.34	kr 4 863,00	kr 13 869,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 135 237,00
176	01.08.34	kr 4 886,00	kr 13 847,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 3 130 351,00
177	01.09.34	kr 4 906,00	kr 13 826,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 125 445,00
178	01.10.34	kr 4 928,00	kr 13 804,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 120 517,00
179	01.11.34	kr 4 950,00	kr 13 782,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 115 567,00
180	01.12.34	kr 4 972,00	kr 13 760,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 110 595,00
181	01.01.35	kr 4 994,00	kr 13 738,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 105 601,00
182	01.02.35	kr 5 016,00	kr 13 716,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 100 585,00
183	01.03.35	kr 5 038,00	kr 13 694,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 095 547,00
184	01.04.35	kr 5 060,00	kr 13 672,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 090 487,00
185	01.05.35	kr 5 082,00	kr 13 650,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 085 405,00
186	01.06.35	kr 5 105,00	kr 13 627,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 080 300,00
187	01.07.35	kr 5 127,00	kr 13 605,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 075 173,00
188	01.08.35	kr 5 150,00	kr 13 582,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 070 023,00
189	01.09.35	kr 5 173,00	kr 13 559,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 064 850,00
190	01.10.35	kr 5 196,00	kr 13 536,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 059 654,00
191	01.11.35	kr 5 219,00	kr 13 513,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 054 435,00
192	01.12.35	kr 5 242,00	kr 13 490,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 049 193,00
193	01.01.36	kr 5 265,00	kr 13 467,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 043 928,00
194	01.02.36	kr 5 288,00	kr 13 444,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 038 640,00
195	01.03.36	kr 5 311,00	kr 13 421,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 033 329,00
196	01.04.36	kr 5 335,00	kr 13 397,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 027 994,00
197	01.05.36	kr 5 358,00	kr 13 374,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 022 636,00
198	01.06.36	kr 5 382,00	kr 13 350,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 017 254,00
199	01.07.36	kr 5 406,00	kr 13 326,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 011 848,00
200	01.08.36	kr 5 430,00	kr 13 302,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 006 418,00
201	01.09.36	kr 5 454,00	kr 13 278,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 3 000 964,00
202	01.10.36	kr 5 478,00	kr 13 254,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 995 486,00
203	01.11.36	kr 5 502,00	kr 13 230,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 989 984,00
204	01.12.36	kr 5 526,00	kr 13 206,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 984 458,00
205	01.01.37	kr 5 551,00	kr 13 181,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 978 907,00
206	01.02.37	kr 5 575,00	kr 13 157,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 973 332,00
207	01.03.37	kr 5 600,00	kr 13 132,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 967 732,00
208	01.04.37	kr 5 625,00	kr 13 107,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 962 107,00
209	01.05.37	kr 5 649,00	kr 13 083,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 956 458,00
210	01.06.37	kr 5 674,00	kr 13 058,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 950 784,00
211	01.07.37	kr 5 699,00	kr 13 033,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 945 085,00
212	01.08.37	kr 5 725,00	kr 13 007,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 939 360,00
213	01.09.37	kr 5 750,00	kr 12 982,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 933 610,00
214	01.10.37	kr 5 775,00	kr 12 957,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 927 835,00
215	01.11.37	kr 5 801,00	kr 12 931,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 922 034,00
216	01.12.37	kr 5 826,00	kr 12 906,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 916 208,00
217	01.01.38	kr 5 852,00	kr 12 880,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 910 356,00
218	01.02.38	kr 5 878,00	kr 12 854,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 904 478,00
219	01.03.38	kr 5 904,00	kr 12 828,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 898 574,00
220	01.04.38	kr 5 930,00	kr 12 802,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 892 644,00
221	01.05.38	kr 5 956,00	kr 12 776,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 886 688,00
222	01.06.38	kr 5 982,00	kr 12 750,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 880 706,00
223	01.07.38	kr 6 009,00	kr 12 723,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 874 697,00
224	01.08.38	kr 6 035,00	kr 12 697,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 868 662,00
225	01.09.38	kr 6 062,00	kr 12 670,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 862 600,00
226	01.10.38	kr 6 089,00	kr 12 643,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 856 511,00
227	01.11.38	kr 6 116,00	kr 12 616,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 850 395,00
228	01.12.38	kr 6 143,00	kr 12 589,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 844 252,00
229	01.01.39	kr 6 170,00	kr 12 562,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 838 082,00
230	01.02.39	kr 6 197,00	kr 12 535,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 831 885,00
231	01.03.39	kr 6 225,00	kr 12 507,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 825 660,00
232	01.04.39	kr 6 252,00	kr 12 480,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 819 408,00
233	01.05.39	kr 6 280,00	kr 12 452,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 813 128,00
234	01.06.39	kr 6 307,00	kr 12 425,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 806 821,00
235	01.07.39	kr 6 335,00	kr 12 397,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 800 486,00
236	01.08.39	kr 6 363,00	kr 12 369,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 794 123,00
Sum		kr 3 575 000,00	kr 4 529 354,00	kr 0,00	kr 8 104 354,00	

Terminnr.	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbeløp	Saldo
237	01.09.39	kr 6 391,00	kr 12 341,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 787 732,00
238	01.10.39	kr 6 420,00	kr 12 312,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 781 312,00
239	01.11.39	kr 6 448,00	kr 12 284,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 774 864,00
240	01.12.39	kr 6 476,00	kr 12 256,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 768 388,00
241	01.01.40	kr 6 505,00	kr 12 227,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 761 883,00
242	01.02.40	kr 6 534,00	kr 12 198,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 755 349,00
243	01.03.40	kr 6 563,00	kr 12 169,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 748 786,00
244	01.04.40	kr 6 592,00	kr 12 140,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 742 194,00
245	01.05.40	kr 6 621,00	kr 12 111,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 735 573,00
246	01.06.40	kr 6 650,00	kr 12 082,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 728 923,00
247	01.07.40	kr 6 679,00	kr 12 053,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 722 244,00
248	01.08.40	kr 6 709,00	kr 12 023,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 715 535,00
249	01.09.40	kr 6 738,00	kr 11 994,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 708 797,00
250	01.10.40	kr 6 768,00	kr 11 964,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 702 029,00
251	01.11.40	kr 6 798,00	kr 11 934,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 695 231,00
252	01.12.40	kr 6 828,00	kr 11 904,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 688 403,00
253	01.01.41	kr 6 858,00	kr 11 874,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 681 545,00
254	01.02.41	kr 6 889,00	kr 11 843,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 674 656,00
255	01.03.41	kr 6 919,00	kr 11 813,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 667 737,00
256	01.04.41	kr 6 949,00	kr 11 783,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 660 788,00
257	01.05.41	kr 6 980,00	kr 11 752,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 653 808,00
258	01.06.41	kr 7 011,00	kr 11 721,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 646 797,00
259	01.07.41	kr 7 042,00	kr 11 690,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 639 755,00
260	01.08.41	kr 7 073,00	kr 11 659,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 632 682,00
261	01.09.41	kr 7 104,00	kr 11 628,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 625 578,00
262	01.10.41	kr 7 137,00	kr 11 596,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 2 618 441,00
263	01.11.41	kr 7 167,00	kr 11 565,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 611 274,00
264	01.12.41	kr 7 199,00	kr 11 533,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 604 075,00
265	01.01.42	kr 7 231,00	kr 11 501,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 596 844,00
266	01.02.42	kr 7 263,00	kr 11 469,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 589 581,00
267	01.03.42	kr 7 295,00	kr 11 437,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 582 286,00
268	01.04.42	kr 7 327,00	kr 11 405,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 574 959,00
269	01.05.42	kr 7 359,00	kr 11 373,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 567 600,00
270	01.06.42	kr 7 392,00	kr 11 340,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 560 208,00
271	01.07.42	kr 7 424,00	kr 11 308,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 552 784,00
272	01.08.42	kr 7 457,00	kr 11 275,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 545 327,00
273	01.09.42	kr 7 490,00	kr 11 242,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 537 837,00
274	01.10.42	kr 7 523,00	kr 11 209,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 530 314,00
275	01.11.42	kr 7 556,00	kr 11 176,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 522 758,00
276	01.12.42	kr 7 590,00	kr 11 142,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 515 168,00
277	01.01.43	kr 7 623,00	kr 11 109,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 507 545,00
278	01.02.43	kr 7 657,00	kr 11 075,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 499 888,00
279	01.03.43	kr 7 691,00	kr 11 041,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 492 197,00
280	01.04.43	kr 7 726,00	kr 11 007,00	kr 0,00	kr 18 733,00	kr 2 484 471,00
281	01.05.43	kr 7 759,00	kr 10 973,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 476 712,00
282	01.06.43	kr 7 793,00	kr 10 939,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 468 919,00
283	01.07.43	kr 7 828,00	kr 10 904,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 461 091,00
284	01.08.43	kr 7 862,00	kr 10 870,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 453 229,00
285	01.09.43	kr 7 897,00	kr 10 835,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 445 332,00
286	01.10.43	kr 7 932,00	kr 10 800,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 437 400,00
287	01.11.43	kr 7 967,00	kr 10 765,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 429 433,00
288	01.12.43	kr 8 002,00	kr 10 730,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 421 431,00
289	01.01.44	kr 8 037,00	kr 10 695,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 413 394,00
290	01.02.44	kr 8 073,00	kr 10 659,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 405 321,00
291	01.03.44	kr 8 109,00	kr 10 623,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 397 212,00
292	01.04.44	kr 8 144,00	kr 10 588,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 389 068,00
293	01.05.44	kr 8 180,00	kr 10 552,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 380 888,00
294	01.06.44	kr 8 216,00	kr 10 516,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 372 672,00
295	01.07.44	kr 8 253,00	kr 10 479,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 364 419,00
296	01.08.44	kr 8 289,00	kr 10 443,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 356 130,00
297	01.09.44	kr 8 326,00	kr 10 406,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 347 804,00
298	01.10.44	kr 8 363,00	kr 10 369,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 339 441,00
299	01.11.44	kr 8 399,00	kr 10 333,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 331 042,00
300	01.12.44	kr 8 437,00	kr 10 295,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 322 605,00
301	01.01.45	kr 8 474,00	kr 10 258,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 314 131,00
302	01.02.45	kr 8 511,00	kr 10 221,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 305 620,00
303	01.03.45	kr 8 549,00	kr 10 183,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 297 071,00
Sum		kr 3 575 000,00	kr 4 529 354,00	kr 0,00	kr 8 104 354,00	

Terminnr.	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbeløp	Saldo
304	01.04.45	kr 8 587,00	kr 10 145,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 288 484,00
305	01.05.45	kr 8 625,00	kr 10 107,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 279 859,00
306	01.06.45	kr 8 663,00	kr 10 069,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 271 196,00
307	01.07.45	kr 8 701,00	kr 10 031,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 262 495,00
308	01.08.45	kr 8 739,00	kr 9 993,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 253 756,00
309	01.09.45	kr 8 778,00	kr 9 954,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 244 978,00
310	01.10.45	kr 8 817,00	kr 9 915,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 236 161,00
311	01.11.45	kr 8 856,00	kr 9 876,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 227 305,00
312	01.12.45	kr 8 895,00	kr 9 837,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 218 410,00
313	01.01.46	kr 8 934,00	kr 9 798,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 209 476,00
314	01.02.46	kr 8 973,00	kr 9 759,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 200 503,00
315	01.03.46	kr 9 013,00	kr 9 719,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 191 490,00
316	01.04.46	kr 9 053,00	kr 9 679,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 182 437,00
317	01.05.46	kr 9 093,00	kr 9 639,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 173 344,00
318	01.06.46	kr 9 133,00	kr 9 599,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 164 211,00
319	01.07.46	kr 9 173,00	kr 9 559,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 155 038,00
320	01.08.46	kr 9 214,00	kr 9 518,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 145 824,00
321	01.09.46	kr 9 255,00	kr 9 477,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 136 569,00
322	01.10.46	kr 9 295,00	kr 9 437,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 127 274,00
323	01.11.46	kr 9 337,00	kr 9 395,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 117 937,00
324	01.12.46	kr 9 378,00	kr 9 354,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 108 559,00
325	01.01.47	kr 9 419,00	kr 9 313,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 099 140,00
326	01.02.47	kr 9 461,00	kr 9 271,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 089 679,00
327	01.03.47	kr 9 503,00	kr 9 229,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 080 176,00
328	01.04.47	kr 9 545,00	kr 9 187,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 070 631,00
329	01.05.47	kr 9 587,00	kr 9 145,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 061 044,00
330	01.06.47	kr 9 629,00	kr 9 103,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 051 415,00
331	01.07.47	kr 9 672,00	kr 9 060,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 041 743,00
332	01.08.47	kr 9 714,00	kr 9 018,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 032 029,00
333	01.09.47	kr 9 757,00	kr 8 975,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 022 272,00
334	01.10.47	kr 9 800,00	kr 8 932,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 012 472,00
335	01.11.47	kr 9 844,00	kr 8 888,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 2 002 628,00
336	01.12.47	kr 9 887,00	kr 8 845,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 992 741,00
337	01.01.48	kr 9 931,00	kr 8 801,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 982 810,00
338	01.02.48	kr 9 975,00	kr 8 757,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 972 835,00
339	01.03.48	kr 10 019,00	kr 8 713,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 962 816,00
340	01.04.48	kr 10 063,00	kr 8 669,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 952 753,00
341	01.05.48	kr 10 107,00	kr 8 625,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 942 646,00
342	01.06.48	kr 10 152,00	kr 8 580,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 932 494,00
343	01.07.48	kr 10 197,00	kr 8 535,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 922 297,00
344	01.08.48	kr 10 242,00	kr 8 490,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 912 055,00
345	01.09.48	kr 10 287,00	kr 8 445,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 901 768,00
346	01.10.48	kr 10 333,00	kr 8 399,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 891 435,00
347	01.11.48	kr 10 378,00	kr 8 354,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 881 057,00
348	01.12.48	kr 10 424,00	kr 8 308,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 870 633,00
349	01.01.49	kr 10 470,00	kr 8 262,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 860 163,00
350	01.02.49	kr 10 516,00	kr 8 216,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 849 647,00
351	01.03.49	kr 10 563,00	kr 8 169,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 839 084,00
352	01.04.49	kr 10 609,00	kr 8 123,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 828 475,00
353	01.05.49	kr 10 656,00	kr 8 076,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 817 819,00
354	01.06.49	kr 10 703,00	kr 8 029,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 807 116,00
355	01.07.49	kr 10 751,00	kr 7 981,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 796 365,00
356	01.08.49	kr 10 798,00	kr 7 934,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 785 567,00
357	01.09.49	kr 10 846,00	kr 7 886,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 774 721,00
358	01.10.49	kr 10 894,00	kr 7 838,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 763 827,00
359	01.11.49	kr 10 942,00	kr 7 790,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 752 885,00
360	01.12.49	kr 10 990,00	kr 7 742,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 741 895,00
361	01.01.50	kr 11 039,00	kr 7 693,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 730 856,00
362	01.02.50	kr 11 087,00	kr 7 645,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 719 769,00
363	01.03.50	kr 11 136,00	kr 7 596,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 708 633,00
364	01.04.50	kr 11 186,00	kr 7 546,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 697 447,00
365	01.05.50	kr 11 235,00	kr 7 497,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 686 212,00
366	01.06.50	kr 11 285,00	kr 7 447,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 674 927,00
367	01.07.50	kr 11 334,00	kr 7 398,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 663 593,00
368	01.08.50	kr 11 384,00	kr 7 348,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 652 209,00
369	01.09.50	kr 11 435,00	kr 7 297,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 640 774,00
370	01.10.50	kr 11 485,00	kr 7 247,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 629 289,00
Sum		kr 3 575 000,00	kr 4 529 354,00	kr 0,00	kr 8 104 354,00	

Terminnr.	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbeløp	Saldo
371	01.11.50	kr 11 536,00	kr 7 196,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 617 753,00
372	01.12.50	kr 11 587,00	kr 7 145,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 606 166,00
373	01.01.51	kr 11 638,00	kr 7 094,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 594 528,00
374	01.02.51	kr 11 690,00	kr 7 042,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 582 838,00
375	01.03.51	kr 11 741,00	kr 6 991,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 571 097,00
376	01.04.51	kr 11 793,00	kr 6 939,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 559 304,00
377	01.05.51	kr 11 845,00	kr 6 887,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 547 459,00
378	01.06.51	kr 11 897,00	kr 6 835,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 535 562,00
379	01.07.51	kr 11 950,00	kr 6 782,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 523 612,00
380	01.08.51	kr 12 003,00	kr 6 729,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 511 609,00
381	01.09.51	kr 12 056,00	kr 6 676,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 499 553,00
382	01.10.51	kr 12 109,00	kr 6 623,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 487 444,00
383	01.11.51	kr 12 162,00	kr 6 570,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 475 282,00
384	01.12.51	kr 12 216,00	kr 6 516,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 463 066,00
385	01.01.52	kr 12 270,00	kr 6 462,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 450 796,00
386	01.02.52	kr 12 324,00	kr 6 408,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 438 472,00
387	01.03.52	kr 12 379,00	kr 6 353,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 426 093,00
388	01.04.52	kr 12 433,00	kr 6 299,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 413 660,00
389	01.05.52	kr 12 488,00	kr 6 244,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 401 172,00
390	01.06.52	kr 12 543,00	kr 6 189,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 388 629,00
391	01.07.52	kr 12 599,00	kr 6 133,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 376 030,00
392	01.08.52	kr 12 655,00	kr 6 077,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 363 375,00
393	01.09.52	kr 12 710,00	kr 6 022,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 350 665,00
394	01.10.52	kr 12 767,00	kr 5 965,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 337 898,00
395	01.11.52	kr 12 823,00	kr 5 909,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 325 075,00
396	01.12.52	kr 12 880,00	kr 5 852,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 312 195,00
397	01.01.53	kr 12 936,00	kr 5 796,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 299 259,00
398	01.02.53	kr 12 994,00	kr 5 738,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 286 265,00
399	01.03.53	kr 13 051,00	kr 5 681,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 273 214,00
400	01.04.53	kr 13 109,00	kr 5 623,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 260 105,00
401	01.05.53	kr 13 167,00	kr 5 565,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 246 938,00
402	01.06.53	kr 13 225,00	kr 5 507,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 233 713,00
403	01.07.53	kr 13 283,00	kr 5 449,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 220 430,00
404	01.08.53	kr 13 342,00	kr 5 390,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 207 088,00
405	01.09.53	kr 13 401,00	kr 5 331,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 193 687,00
406	01.10.53	kr 13 460,00	kr 5 272,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 180 227,00
407	01.11.53	kr 13 519,00	kr 5 213,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 166 708,00
408	01.12.53	kr 13 579,00	kr 5 153,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 153 129,00
409	01.01.54	kr 13 639,00	kr 5 093,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 139 490,00
410	01.02.54	kr 13 699,00	kr 5 033,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 125 791,00
411	01.03.54	kr 13 760,00	kr 4 972,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 112 031,00
412	01.04.54	kr 13 821,00	kr 4 911,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 098 210,00
413	01.05.54	kr 13 882,00	kr 4 850,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 084 328,00
414	01.06.54	kr 13 943,00	kr 4 789,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 070 385,00
415	01.07.54	kr 14 004,00	kr 4 728,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 056 381,00
416	01.08.54	kr 14 066,00	kr 4 666,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 042 315,00
417	01.09.54	kr 14 128,00	kr 4 604,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 028 187,00
418	01.10.54	kr 14 191,00	kr 4 541,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 1 013 996,00
419	01.11.54	kr 14 254,00	kr 4 478,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 999 742,00
420	01.12.54	kr 14 316,00	kr 4 416,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 985 426,00
421	01.01.55	kr 14 380,00	kr 4 352,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 971 046,00
422	01.02.55	kr 14 443,00	kr 4 289,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 956 603,00
423	01.03.55	kr 14 507,00	kr 4 225,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 942 096,00
424	01.04.55	kr 14 571,00	kr 4 161,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 927 525,00
425	01.05.55	kr 14 635,00	kr 4 097,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 912 890,00
426	01.06.55	kr 14 700,00	kr 4 032,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 898 190,00
427	01.07.55	kr 14 765,00	kr 3 967,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 883 425,00
428	01.08.55	kr 14 830,00	kr 3 902,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 868 595,00
429	01.09.55	kr 14 896,00	kr 3 836,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 853 699,00
430	01.10.55	kr 14 961,00	kr 3 771,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 838 738,00
431	01.11.55	kr 15 028,00	kr 3 704,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 823 710,00
432	01.12.55	kr 15 094,00	kr 3 638,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 808 616,00
433	01.01.56	kr 15 161,00	kr 3 571,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 793 455,00
434	01.02.56	kr 15 228,00	kr 3 504,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 778 227,00
435	01.03.56	kr 15 295,00	kr 3 437,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 762 932,00
436	01.04.56	kr 15 362,00	kr 3 370,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 747 570,00
437	01.05.56	kr 15 430,00	kr 3 302,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 732 140,00
Sum		kr 3 575 000,00	kr 4 529 354,00	kr 0,00	kr 8 104 354,00	

Terminnr.	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbeløp	Saldo
438	01.06.56	kr 15 498,00	kr 3 234,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 716 642,00
439	01.07.56	kr 15 567,00	kr 3 165,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 701 075,00
440	01.08.56	kr 15 636,00	kr 3 096,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 685 439,00
441	01.09.56	kr 15 705,00	kr 3 027,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 669 734,00
442	01.10.56	kr 15 774,00	kr 2 958,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 653 960,00
443	01.11.56	kr 15 844,00	kr 2 888,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 638 116,00
444	01.12.56	kr 15 914,00	kr 2 818,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 622 202,00
445	01.01.57	kr 15 984,00	kr 2 748,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 606 218,00
446	01.02.57	kr 16 055,00	kr 2 677,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 590 163,00
447	01.03.57	kr 16 125,00	kr 2 607,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 574 038,00
448	01.04.57	kr 16 197,00	kr 2 535,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 557 841,00
449	01.05.57	kr 16 268,00	kr 2 464,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 541 573,00
450	01.06.57	kr 16 340,00	kr 2 392,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 525 233,00
451	01.07.57	kr 16 412,00	kr 2 320,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 508 821,00
452	01.08.57	kr 16 485,00	kr 2 247,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 492 336,00
453	01.09.57	kr 16 558,00	kr 2 174,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 475 778,00
454	01.10.57	kr 16 631,00	kr 2 101,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 459 147,00
455	01.11.57	kr 16 704,00	kr 2 028,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 442 443,00
456	01.12.57	kr 16 778,00	kr 1 954,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 425 665,00
457	01.01.58	kr 16 852,00	kr 1 880,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 408 813,00
458	01.02.58	kr 16 926,00	kr 1 806,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 391 887,00
459	01.03.58	kr 17 001,00	kr 1 731,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 374 886,00
460	01.04.58	kr 17 076,00	kr 1 656,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 357 810,00
461	01.05.58	kr 17 152,00	kr 1 580,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 340 658,00
462	01.06.58	kr 17 227,00	kr 1 505,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 323 431,00
463	01.07.58	kr 17 304,00	kr 1 428,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 306 127,00
464	01.08.58	kr 17 380,00	kr 1 352,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 288 747,00
465	01.09.58	kr 17 457,00	kr 1 275,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 271 290,00
466	01.10.58	kr 17 534,00	kr 1 198,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 253 756,00
467	01.11.58	kr 17 611,00	kr 1 121,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 236 145,00
468	01.12.58	kr 17 689,00	kr 1 043,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 218 456,00
469	01.01.59	kr 17 767,00	kr 965,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 200 689,00
470	01.02.59	kr 17 846,00	kr 886,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 182 843,00
471	01.03.59	kr 17 924,00	kr 808,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 164 919,00
472	01.04.59	kr 18 004,00	kr 728,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 146 915,00
473	01.05.59	kr 18 083,00	kr 649,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 128 832,00
474	01.06.59	kr 18 163,00	kr 569,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 110 669,00
475	01.07.59	kr 18 243,00	kr 489,00	kr 0,00	kr 18 732,00	kr 92 426,00
476	01.08.59	kr 18 323,00	kr 408,00	kr 0,00	kr 18 731,00	kr 74 103,00
477	01.09.59	kr 18 404,00	kr 327,00	kr 0,00	kr 18 731,00	kr 55 699,00
478	01.10.59	kr 18 485,00	kr 246,00	kr 0,00	kr 18 731,00	kr 37 214,00
479	01.11.59	kr 18 567,00	kr 164,00	kr 0,00	kr 18 731,00	kr 18 647,00
480	01.12.59	kr 18 647,00	kr 82,00	kr 0,00	kr 18 729,00	kr 0,00
Sum		kr 3 575 000,00	kr 4 529 354,00	kr 0,00	kr 8 104 354,00	

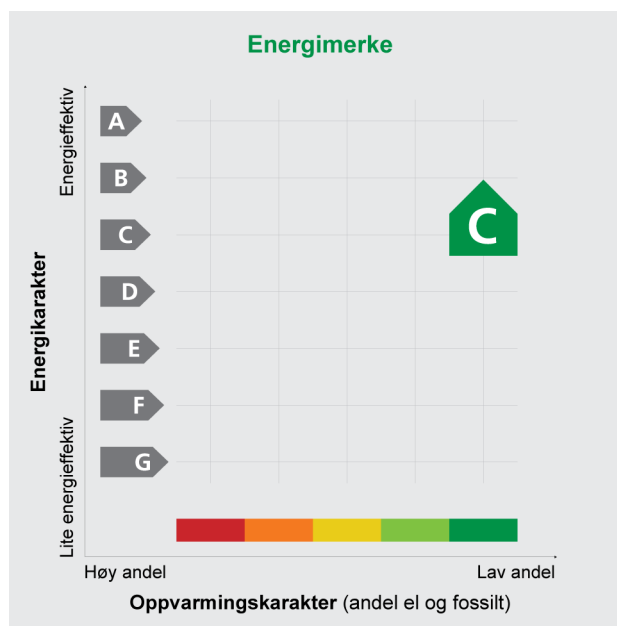
Skriv ut

Avslutt

ENERGIATTEST

Adresse	Aslakveien 28B
Postnr	0753
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	18 / 3006
Gnr.	11
Bnr.	620
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1378968
Dato	01.04.2022

Innmeldt av Elif Güler



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2019

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 94

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aslakveien 28B
Postnr/Sted: 0753 OSLO
Leilighetsnummer: 3006
Bolignr: H0201
Dato: 01.04.2022 20:52:30
Energimerkenummer: A2022-1378968
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Elif Güler

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 28.10.2021
201611201 - 80 Magnus Elton Veflen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: ASLAKVEIEN 24 - 28 Eiendom: 11/620/0/0
Tiltakshaver: ASLAKVEIEN 20 AS Søker: ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Aslakveien 24 - 28

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 201611201/79

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 6 etasje	AA-11-00-06	27.08.2021	79/10

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

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

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

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

Andre forhold

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

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

punkter etter ferdigbefaring, er ferdigstilt og kontrollert av Bymiljøetaten.

Veianlegget er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan (saksnnummer 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 (saksnnummer 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 saksnnummer 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

Pegasus Lab
Per-Anders Frändberg
Rapsgatan 21
754 50 Uppsala

2024-04-24

Sammanställning iakttagelser vid provtagning

Bakgrund/Syfte/Utförande

Polygon har i uppdrag att vara provtagare på uppdrag av Pegasus Lab, provtagningarna innefattar:

- Planering/bokning (tillkommit efter inledande besök)
- Håltagning
- Provtagning och hantering/förpackning av prov enligt anvisningar
- Posta prov i svarskuvert
- Fuktmätning på 2 djup enligt metod "RBK" (där vi ser att det är möjligt)
- Ange provplatser på ritning med spårbar littera

Vi har planerat att ta prov i 12 lägenheter, resultatet blev att vi kunde ta prov i 10 lägenheter. Prov togs i golv och yttervägg (där det var möjligt). Det fanns platser där vi tog beslut att avböja provtagning av olika anledningar (avsaknad av lämplig yta att provta på/i, lägenhetsinnehavaren avböjer, värmeslingornas placering mm).

All provtagning diskuterades med lägenhetsinnehavaren så att minsta möjliga störning uppstod och utifrån vad vi noterade vid termografering av golvytor.

Med vänliga hälsningar

Polygon Sverige AB

Kent Bergström
Bygg doktor, Sakkunnig Fukt & Auktoriserad provtagare

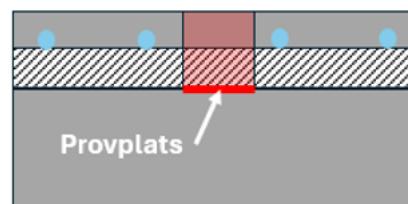
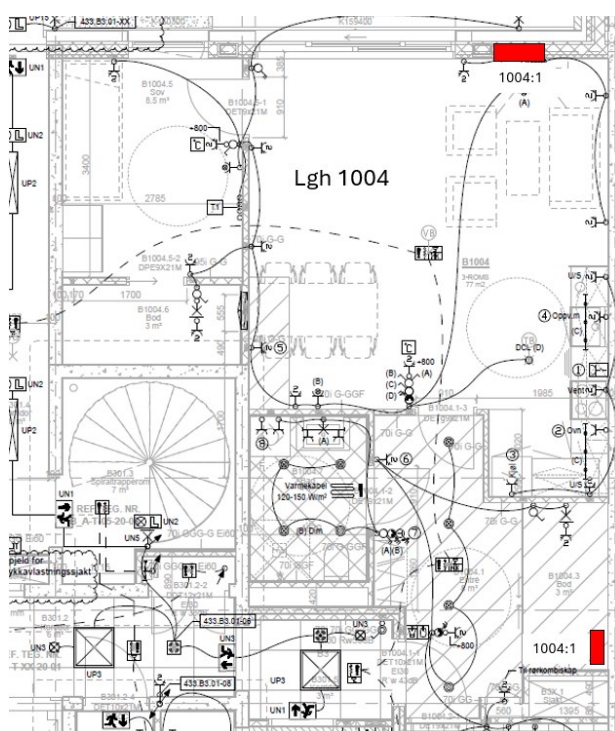
1004, iakttagelser vid provtagningen

Vid samtal på plats beslutades att ett prov skulle tas i vardagsrummet samt ett i golvet i garderoben. Håltagningen i väggen placerades bakom hörnsoffan och återställdes med en inspektionslucka.

Håltagningen i golvet styrdes av hur värmeslingorna monterats, håltagningen utfördes under hyllorna i klädkammaren. Parketten plockades upp och återlades provisoriskt inför fuktmätningarna.

Golvet kommer återställas till samma skick som innan.

Provplatser



Skisserna till höger är inte skalenliga, de har till syfte att visa var proven är tagna i de olika konstruktionerna.

Vid ytterväggen hamnade håltagningen rakt innanför en järnbalk, inga avvikande lukter noterades. Ingen provtagning av ytterväggssyll utfördes.

Vid håltagningen i hallen noterades att man lagt 2 lager cellplast, en tjockare och en tunn (10mm) i botten mot betongen. Vid friläggningen noterades att det finns en färgförändring på cellplastens undersida mot betongen, även på betongen noterades färgförändringar samt "orenheter" från t e x färg/spackel (se bild).

Inget konkret "byggspill" noterades på betongytan (men det fanns färgskiftningar som inte bedömdes komma från materialet, se bilder).

Foto

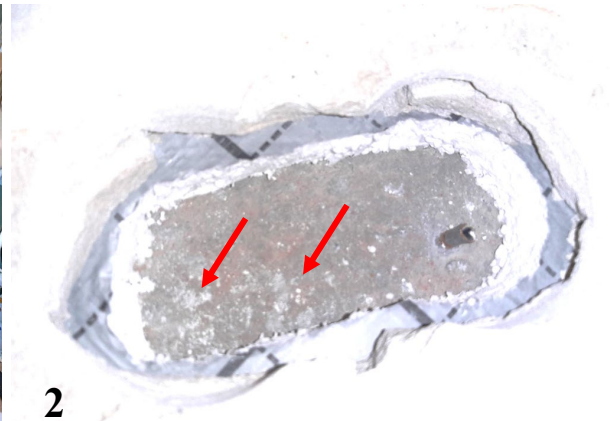


Bild 1 visar var i garderoben provtagningen skett, bild 2 visar den frilagda betongytan och pilarna visar "föroreningar/färgavvikelser".

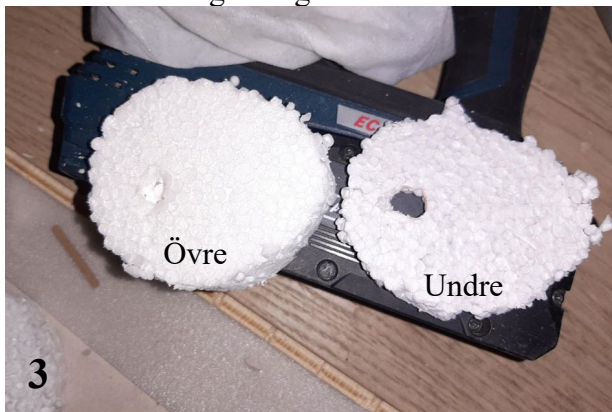


Bild 3 visar undersidan av den övre cellplasten och den undre (mot btg), man kan se att den undre har en annan färg än den övre som inte varit i kontakt med btg.
Bild 4 visar den provisoriska återställningen inför fuktmätningarna.

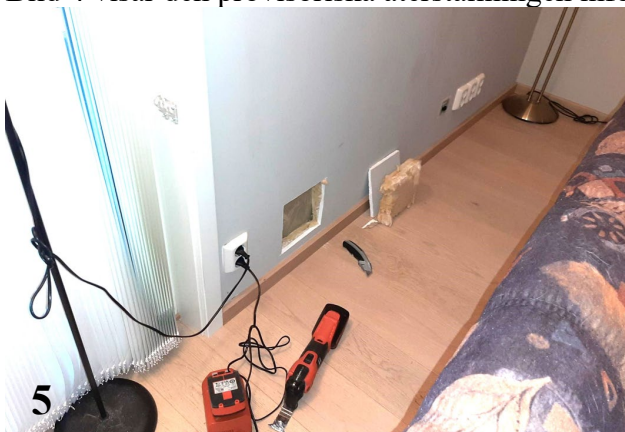


Bild 5 visar placeringen av inspektionshålet, Bild 6 visar luckan vi återställt med.
Plastfolien i väggen är tejpad innan återställning.

3004, iakttagelser vid provtagningen

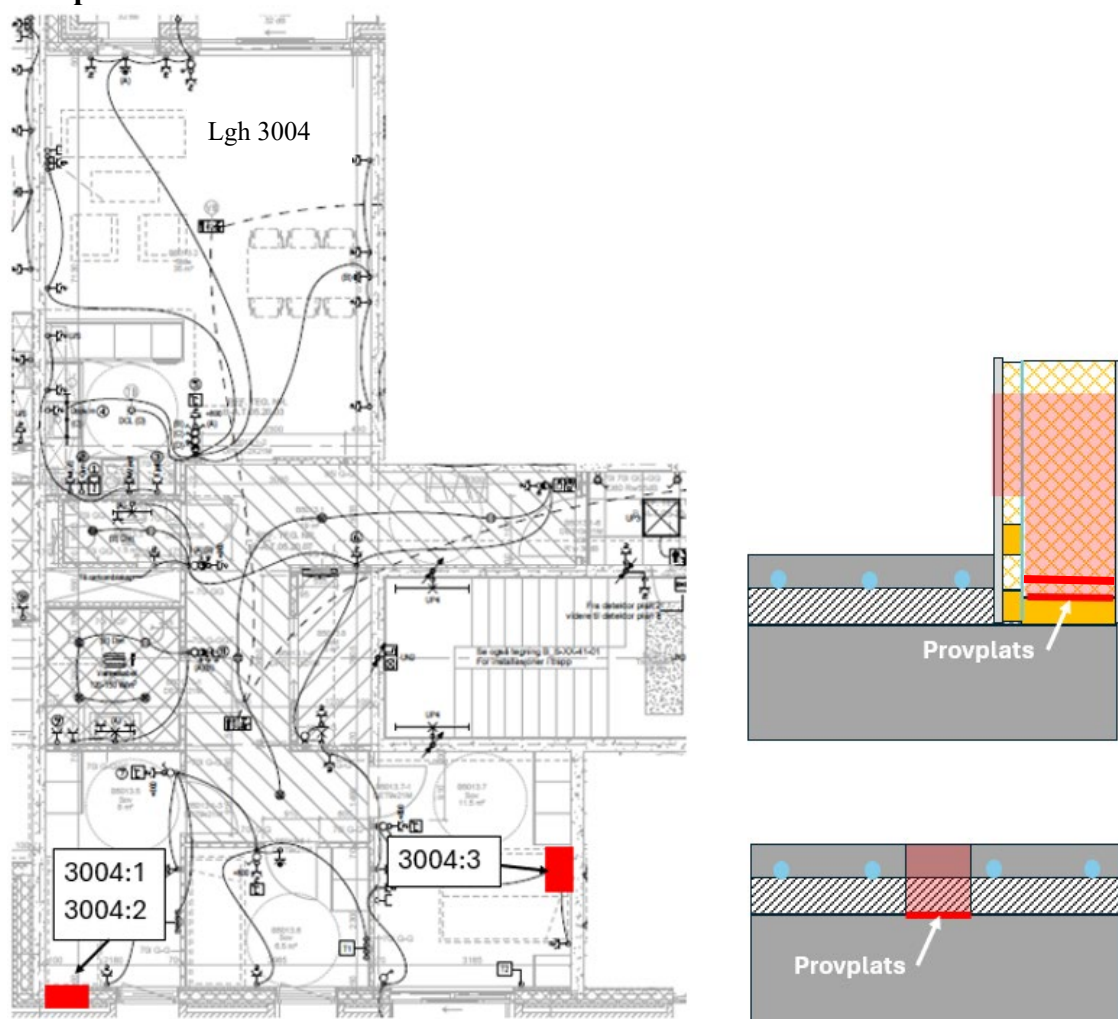
Vid samtal på plats beslutades att ett prov skulle tas i Sovrum vänster (3004:3) samt ett i väggen i Sovrum höger (3004:1 & 2).

Håltagningen i väggen placerades bakom en säng och återställdes med en inspektionslucka.

Håltagningen i golvet styrdes av hur värmeslingorna monterats, håltagningen utfördes inne i garderoberna/garderobsväggen. Parketten behövde kapas då man byggt fast garderobsinredningen i golvet, en yta av ca 500 x 400mm kapades upp (se bilder). Golvet kommer behöva lagas efter utredningen och fuktmätningarna.

En notering är att när provtagningen i väggen utfördes noterades en tydlig lufttransport, avvikelserna noterades inte i de föregående provtagningsplatserna.

Provplatser



Ingen avvikande lukt noterades i någon av provplatserna.

I väggen noterades både synliga avvikelser på regelverket samt tydliga vattenanvisningar på både det liggande och stående reglarna.

Foto



Bild 7 ovan visar var i det högra sovrummet provplatsen placerades, bild 8 ovan visar ytan efter det att gipsen demonterats. Noterbart är att det syns en tydlig färgförändring i isoleringen bakom plastfolien.

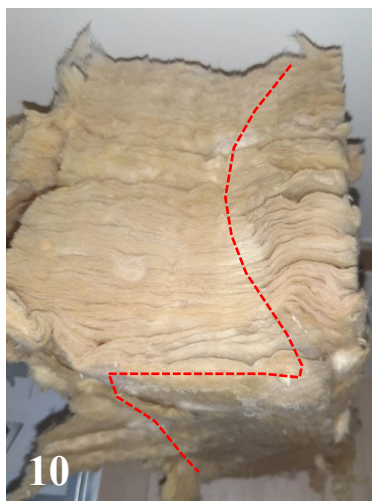
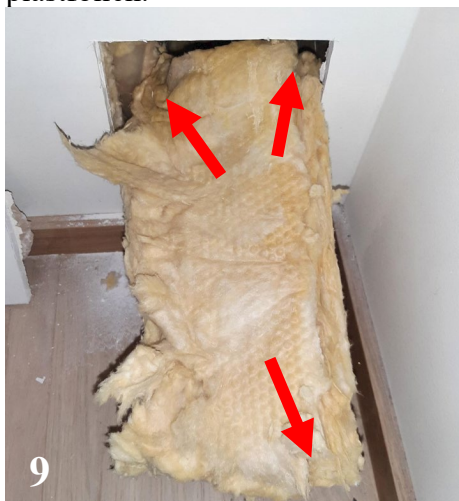


Bild 9 & 10 visar tydliga färgförändringar i isoleringen, både på ytan mot väderskivan/utegipsen och framför allt på ytan som legat i kontakt med trä syllen (nedåt).

Bild 11 visar ytan på träsyllen efter det att isoleringen tagit bort, tydliga tecken på fuktanvisningar finns i träytan (dock inga höga fuktvärden).

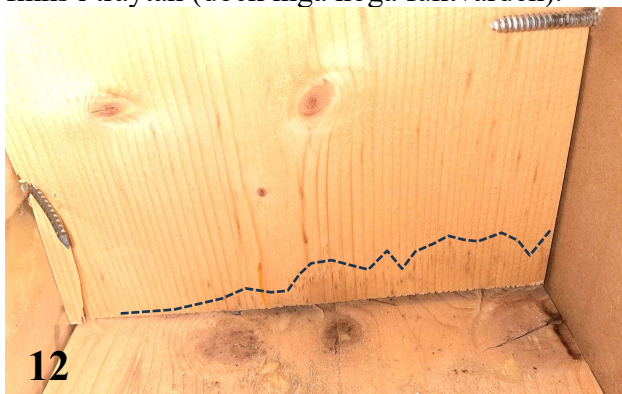


Bild 12 visar stående regel till vänster & Bild 13 visar stående regel till höger. Båda stående reglarna har tydliga fuktanvisningar som varierar i höjd (se riktlinje i foto). Notera även att det finns "smuts" på träytan (syllens ovansida).

Foto

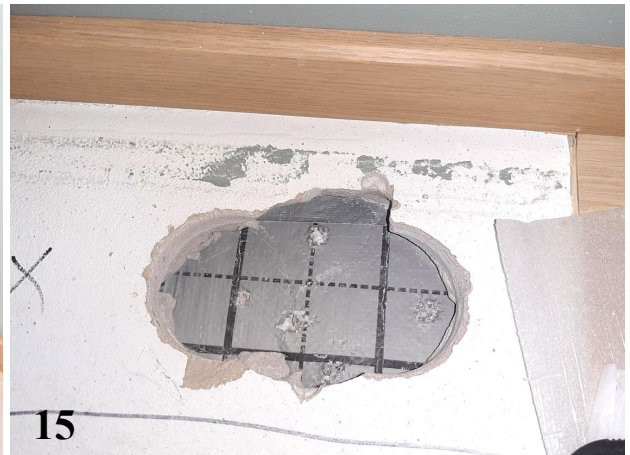
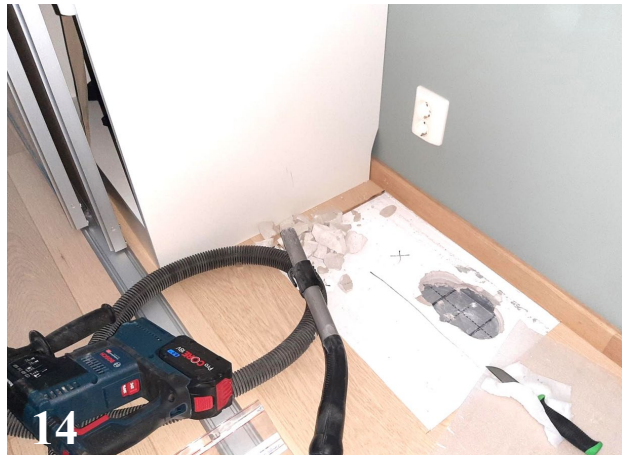


Bild 14 ovan visar ytan som frilades innanför garderobsväggen, Bild 15 visar ovansidan av isoleringen (i det aktuella golvet fanns endast 1 isolering, den tunna saknades).

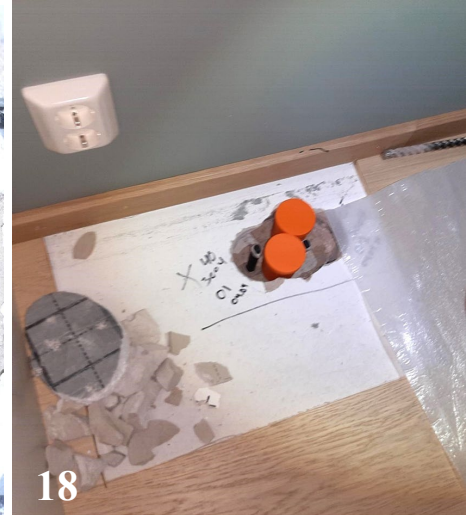
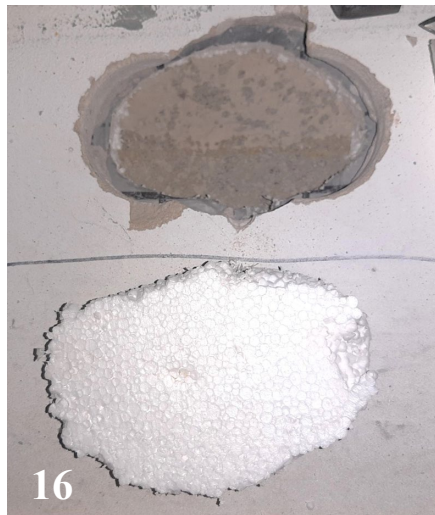


Bild 16 ovan visar betong och cellplastytorna som legat mot varandra, en svag färgförändring kunde noteras på cellplastytan. Det finns även synliga tecken i betongytan på att det finns föroreningar och färgförändringar som överensstämmer med cellplastytan.

Bild 17 är en närbild på den frilagda betongytan som visar färgförändringarna.

Bild 18 visar provplatsen efter det att mätpunkterna monterats i betongen, ytan täcktes där efter med parkett innan kläder och skor återfördes till ytan ovan provpunkten.

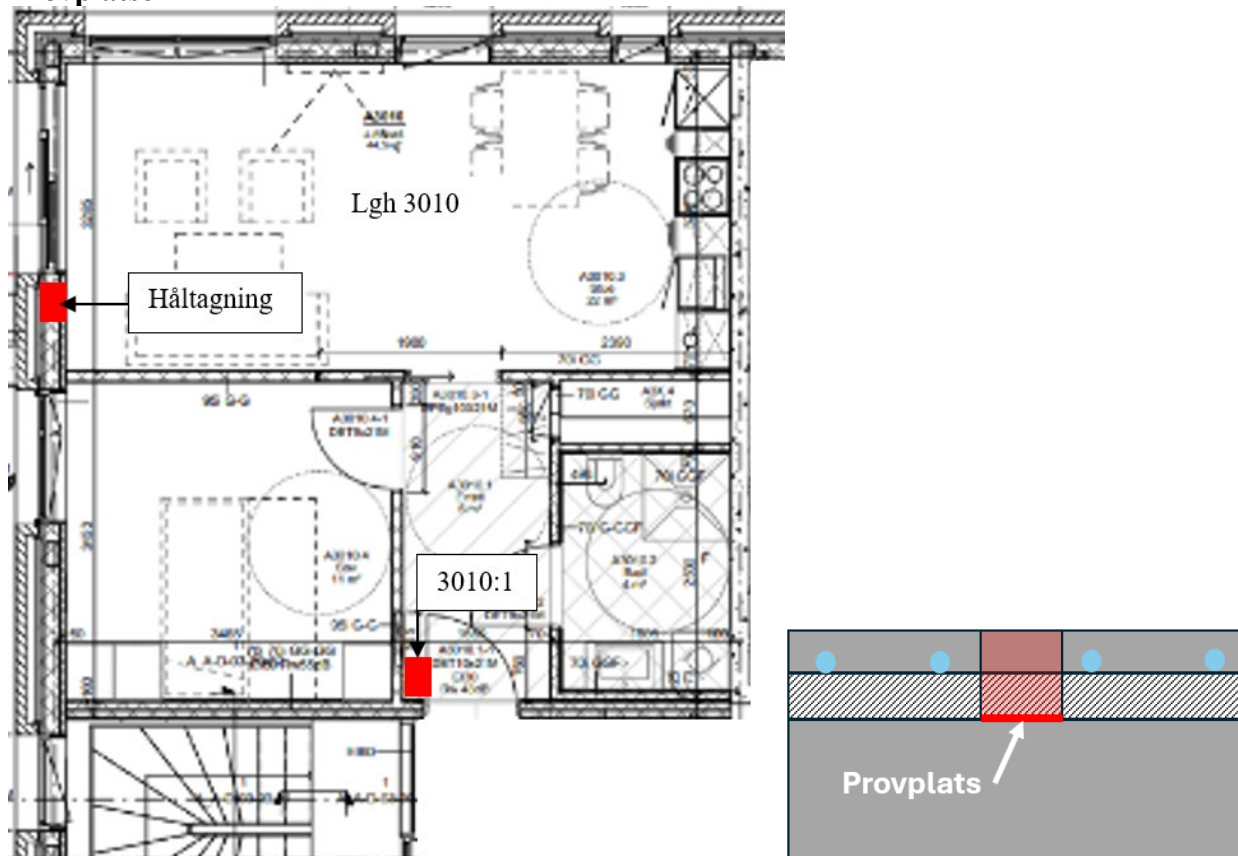
3010, iakttagelser vid provtagningen

Vid mätning med värmekamera noterades avvikelser som tyder på att inte värmesystemet fungerar helt tillfredsställande, vi noterade "avbrott" i värmen från slingorna i hallen/entrén.

Vi valde en plats i hallen som vi bedömde som den säkraste att ta ett hål i.

Den enda platsen som vi kunde välja att ta ett hål i ytterväggen var bakom en bokhylla, det visade sig dock att det satt en järnbalk direkt bakom. Inget mikrobiellt materialprov togs i väggen men vi utförde okulär kontroll av frilagda material och luktkontroll utan att notera avvikelser.

Provplatser



I provplats 3010:1 noterade vi att man lagt en plastfolie ovanför isoleringen/cellplasten, plastfolien hade tejpats med vanlig "Gaffa" tejp (det är oklart varför den finns och i vilken utsträckning).

Lgh är belägen i ett gruppboende och vi hade kontakt med mamman till hyresgäst på plats, hon var väldigt angelägen om att vi skulle ta många prov men vi påtalade att vi följde en provtagningsstrategi och om det finns anledning skulle komma tillbaka.

Ingen fuktmätning utförs i lgh 3010 då provtagning sker parallellt i grannlägenheten 3011.

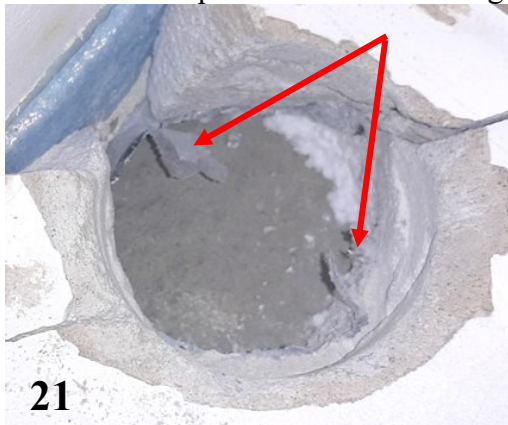
Foto



Bild 19 visar var hålet togs i ytterväggen i vardagsrummet bakom en bokhylla.

Bild 20 visar provytan i hallen/entrén, ytan som frilades motsvarar ytan i 3004 sovrum vänster. Ytskiktet kommer att behöva lagas efter arbetet är färdigställt.

Vad gäller håltagningen i väggen behöver lägenhetsinnehavaren och bolaget diskutera om man skall lämna inspektionsluckan eller laga väggen.

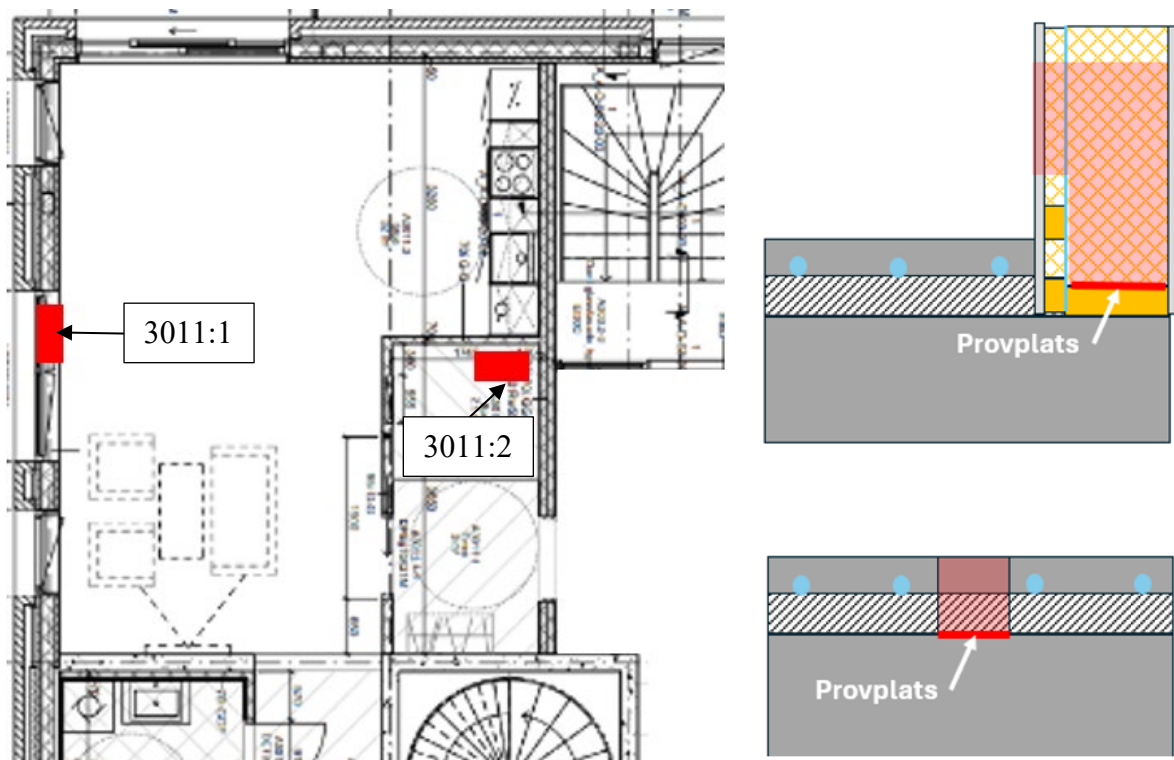


Man kan i bild 21 se den plastfolie som lagts in ovan isoleringen i golvet, det är oklart varför den finns men om man tar ett beslut att addera ett byggnadsmaterial i en konstruktion så brukar det finnas en anledning (och lägger man in det i ett golv "brukar" anledningen vara "fukt"!).

3011, iakttagelser vid provtagningen

Lgh 3011 är en del i gruppboendet, vi fick kontakt med vad vi tror är mor & far till lägenhetsinnehavaren. De kom till lgh när vi valt ut provplatserna och utfört håltagningen. De accepterade våra val, provtagning i yttervägg togs i vardagsrummet bakom ett hörnbord och håltagning i golvet utfördes under hyllsystem i klädkammaren. Inga avvikande lukter noterades i någon av platserna.

Provplatser

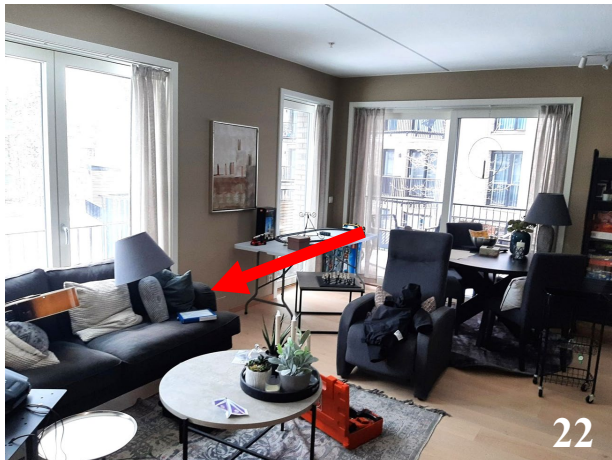


Provplatserna i lgh 3011 är nog att betrakta som "så bra det kan bli" i de aktuella byggnaderna, speciellt i den reglade ytterväggen så noterades inga tydliga okulära avvikelser även om det finns färgförändring på ytterväggssylen in mot golvytan.

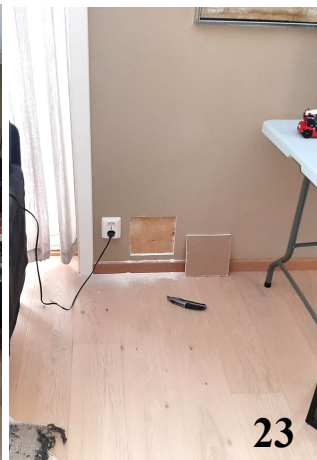
Det finns avvikelser vi okulärt kunde notera men jämfört med de andra provplatserna i övriga lägenheter så är avvikelserna att betrakta som "ringa" i båda provpunkterna.

Inga avvikande lukter noterades i provpunkterna.

Foto



22



23



24

Bild 22 visar en vy över vardagsrum/vistelse, pilen visar var provplatsen valdes.

Bild 23 visar den frilagda plast/isoleringsytan, inga färgförändringar noterades.

Bild 24 visar provplatsen när isoleringen demonterats, inga okulära avvikelser noterades på vare sig isolering eller väderskiva.



25



26

Bild 25 & 26 ovan visar att det finns okulära avvikelser på träsyllens ovansida, avvikelserna är lite "diffusa" men de finns och när vi tog ett foto in mot rummet så framträdde avvikelserna mer tydligt. Vi kan inte okulärt avgöra om färgförändringen är av mikrobiell härkomst eller bara "smuts" (provtagningen visar att ytan bedöms som "Skadad").



27



28



29

Bilderna ovan (27-29) visar hur vi "lagat" provpunkterna i vägg efter provtagning, flera av de boende har upplevt att det skulle kunna fungera att lämna vår lagning permanent. Vi vill dock att föreningen kontakter varje lägenhetsinnehavare och tar en dialog om hur man vill göra. Vi har försökt att placera provpunkterna på platser där de inte "direkt" syns.



30



31



32

Bild 30 visar ytan i klädkammaren där vi valde provplats. Bild 31 visar att cellplasten är i 2 lager (50mm + 10, i de flesta fallen). Bild 32 visar den frilagda betongytan, aktuell plats är en av de provpunkter i golv med minst okulär indikation på avvikelse.

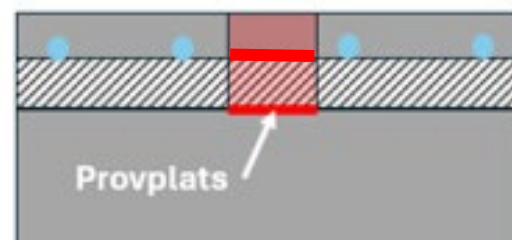
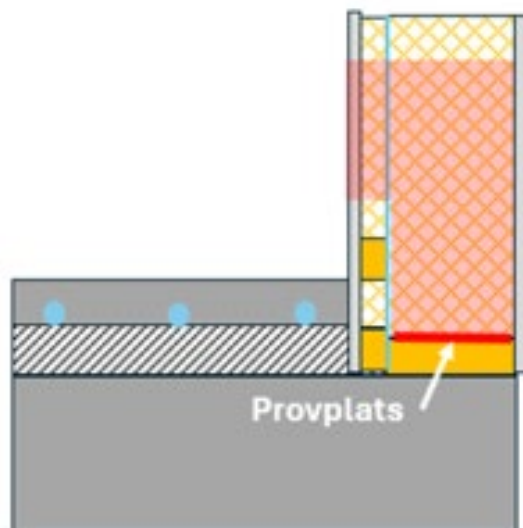
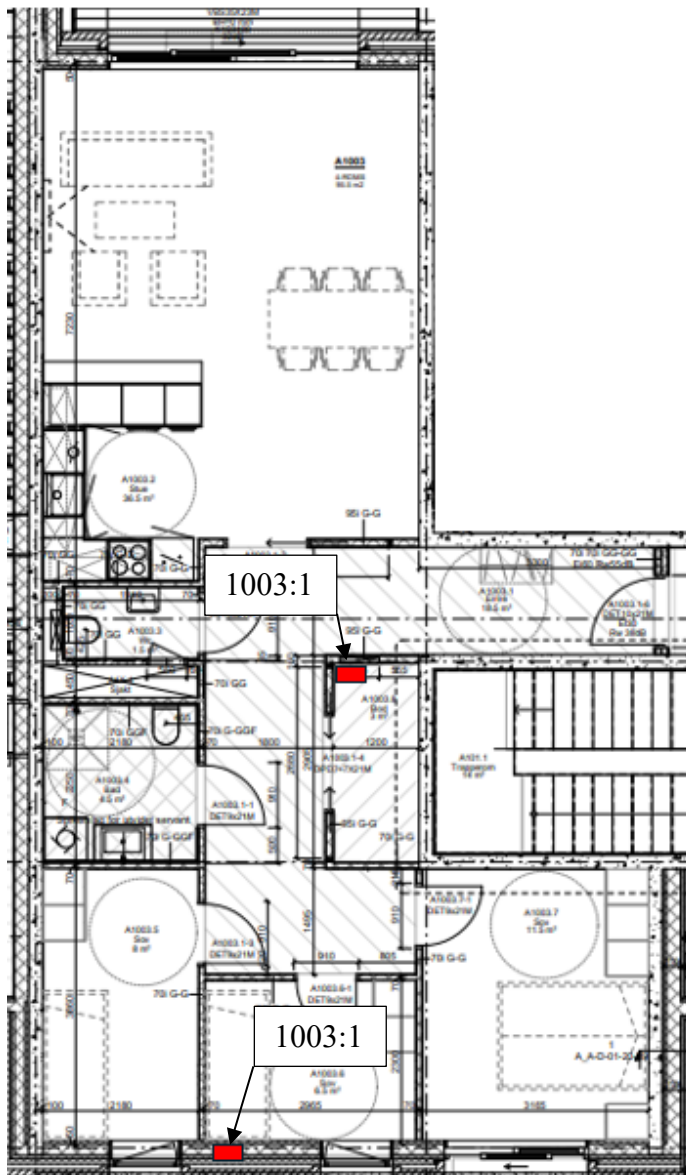
1003, iakttagelser vid provtagningen

Lägenhetsinnehavaren hade ritat en ritning med förslag på var vi skulle kunna ta proven, efter kontroll på ritning och värmekamera behövde vi ändra platser.

De av oss valda platserna meddelades till lägenhetsinnehavaren via telefon som gav sitt godkännande.

Vid håltagningen noterades inga avvikande lukter.

Provplatser



Inga avvikande lukter noterades i någon av provplatserna.

I provplatsen i golvet noterades inga större okulära avvikelser, vi noterade dock att man lagt en plastfolie ovanför cellplasten/EPS och tejpat med "gaffatejp" (oklart varför man lagt plastfolien).

I inspektionshålet i ytterväggen noterades okulära avvikelser, vi kunde notera både vattenanvisningar och byggskräp i konstruktionen (se foto 35 & 35).

Foto



Bild 33 visar den inre isoleringen, inga okulära avvikelser noterades.

Bild 34 visar vad som framträdde efter det att den inre isoleringen demonterades, den frilagda ytan var uppenbart ören p g a att det fanns ”grus & smuts” på syllens ovansida.

Även synliga tecken på att det tidigare legat vatten på ytan noterades.

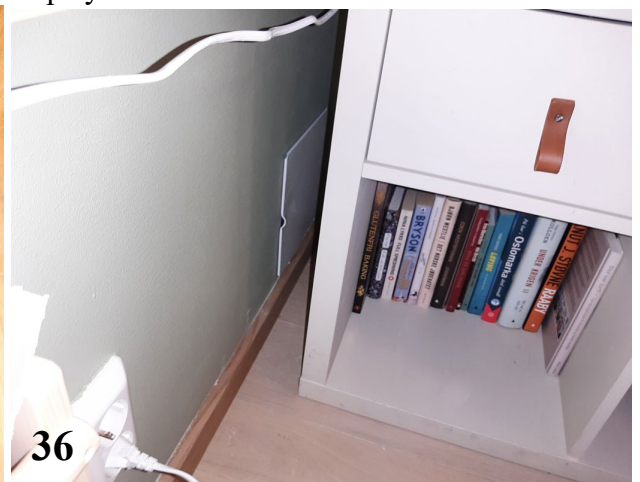
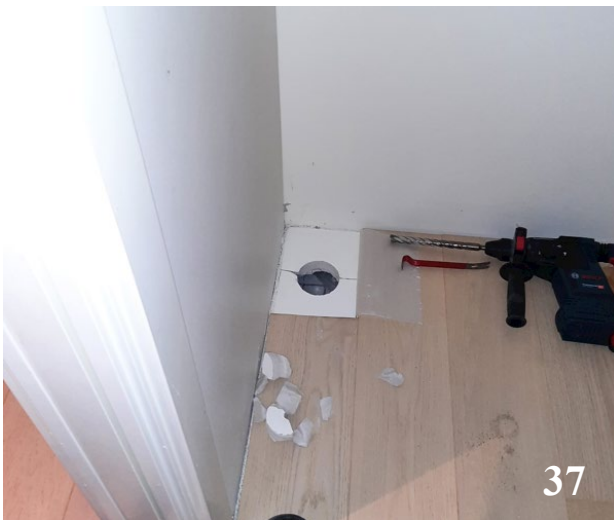
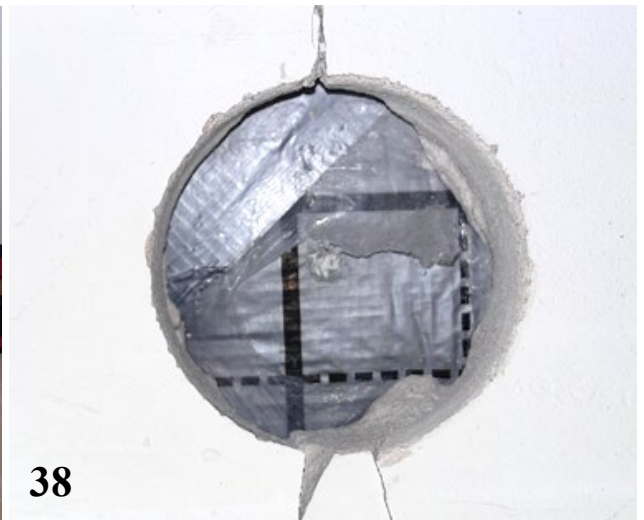


Bild 35 visar syllytan åt höger, om man ser på syllskarven så finns det tydliga tecken på att dessa varit vattenskadade. Utöver detta så kan man tydligt se ”byggskräp” på ytorna.

Bild 36 visar hur vi återställt efter provtagning.



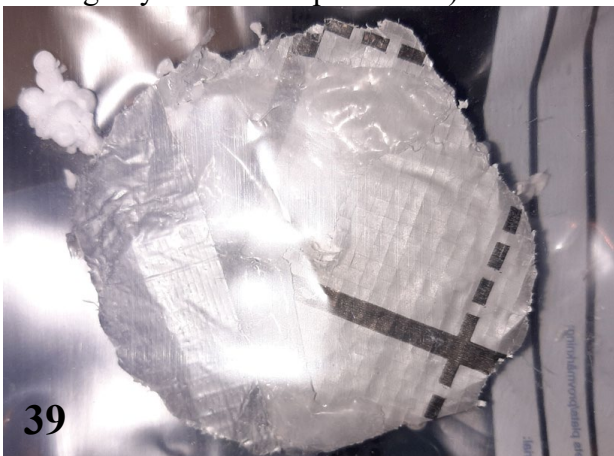
37



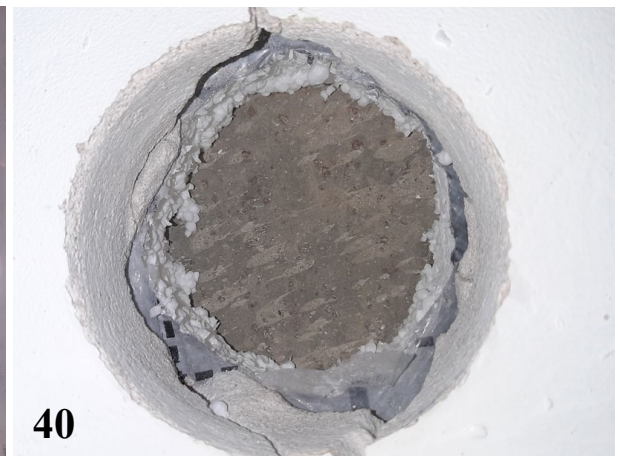
38

Bild 37 visar ytan i klädkammaren där vi valde att ta provet i golvet.

Bild 38 visar den frilagda isoleringen med "gaffa & plastfolie" (vi vet inte hur mycket av den totala golvytan som har plastfolien).



39



40

Bild 39 visar det uttagna provet från ovansidan isoleringen, vi valde att ta ett prov där det fanns plastfolie som en kontroll för att se om det finns avvikelser som kan vara betydande.

Bild 40 visar den frilagda betongytan, en iakttagelse är att varje frilagd betongyta har sitt "eget utseende", d v s det finns påverkan som skapar skillnaderna även om de inte behöva knytas till en avvikelse (tyder på att oavsett var vi tar ett prov så har ytan behandlats olika i produktionen).

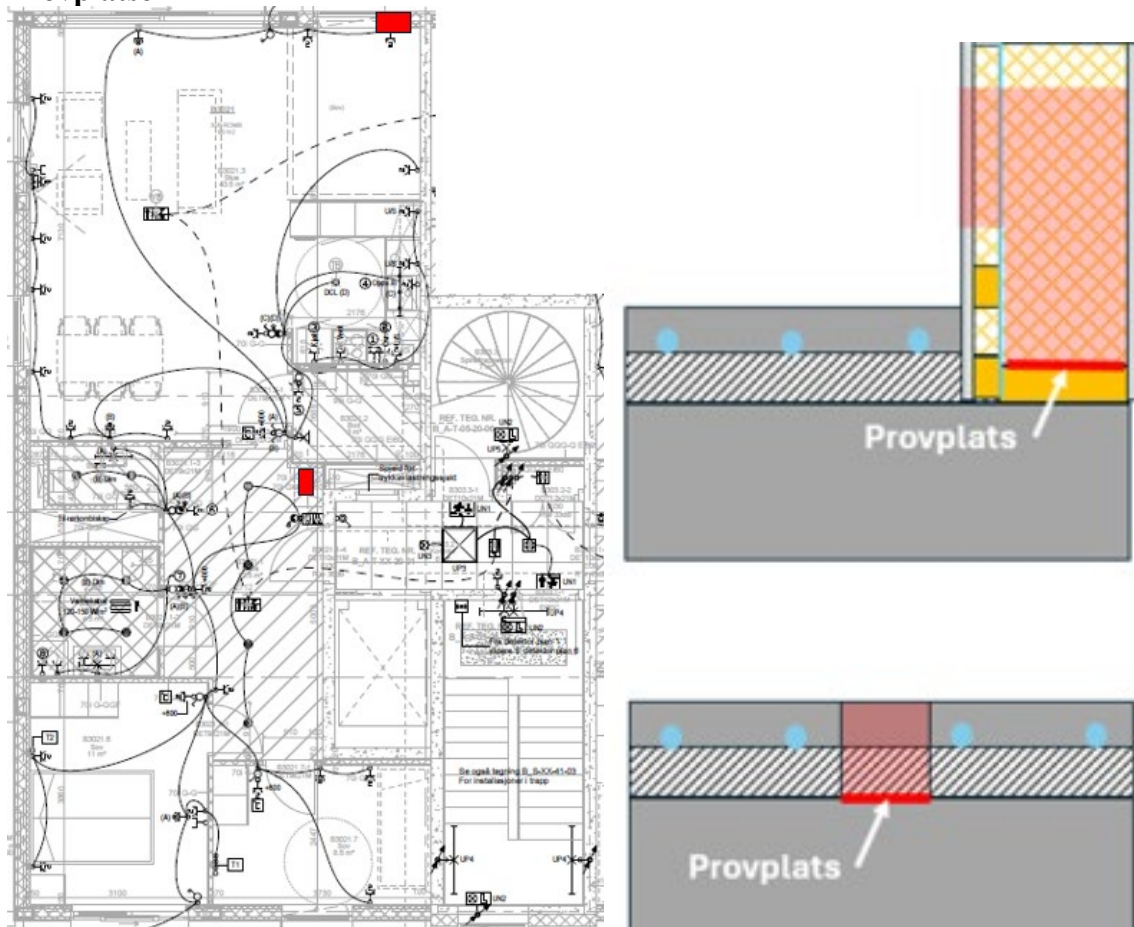
3021, iakttagelser vid provtagningen

Lägenhetsinnehavaren påtalade att man upplevde luften i ett av sovrummen som ”avvikande”, man hade inte fått någon förklaring till detta i tidigare kontroller. Man upplevde även avvikande ljud från ventilationsdon i toaletten.

Lägenhetsinnehavaren upplevdes som rationell och ville inte vara ”till besvär”.

Provplatserna diskuterades på plats och provet i ytterväggen valdes i det ovan nämnda sovrummet, provet i golvet placerades i Hallen/Entrén.

Provplatser



Provplatserna valdes ut i samråd och efter vad vi noterade med värmekamera.

Vid provtagningen noterades ingen avvikande lukt.

Vid provtagningen i golvet noterades inga okulära avvikelser (annat än ännu en ny ”nyans av gråspräcklig yta”).

Vid provtagning i väggen noterades dock en ny företeelse, vi hittade ”betongflis” i väggen (lite förvånande men iakttagelsen tar ”byggskräp i vägg” till en ny nivå, se bilder 44 & 45).

I övrigt noterades inget vi inte sett tidigare i provplatserna i yttervägg.

Foto

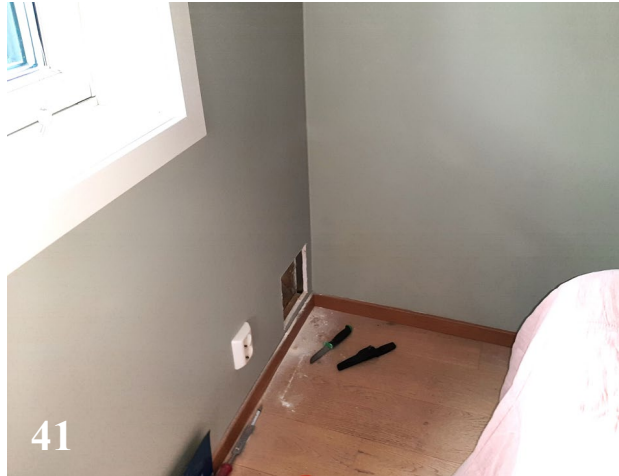


Bild 41 visar placeringen på provpunkt 3021:1, bild 42 visar den inre isoleringen när gipsskivan demonterats (det finns färgavvikelser i isoleringen, vi valde att inte ta prov på denna).

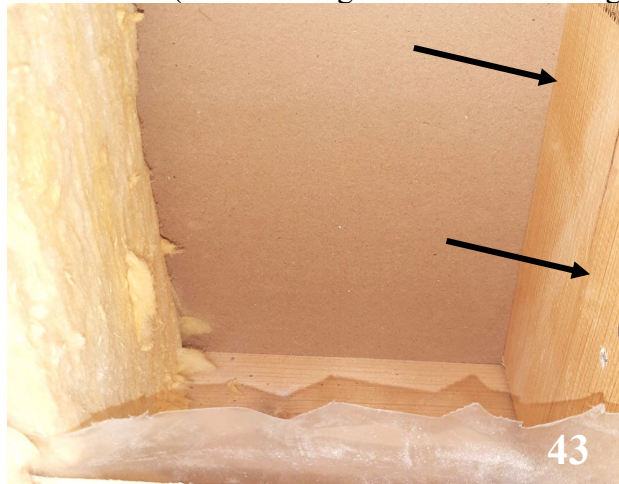


Bild 43 visar en vy över den frilagda provplatsen, anledningen till bilden är hur den stående regeln ser ut. Den stående regeln har två tydliga färgnyanser, de är så olika att jag misstänker att någon slipat den ljusa delen av regelverket. Jag kan inte bevisa det men så här brukar regler se ut när vi slipat träytan (det är en iakttagelse, ingen utfästelse).

Bild 44 är en egen historia i sig, hur är det möjligt att man innan man trycker in en isolering i ett regelverk "missar" att det ligger en hög med grus och en bit betong i väggen!



Bild 45 är en närbild på bild 44, bedömningen på iakttagelsen blir "Avvikande" oavsett vad den mikrobiella provtagningen visar.

Bild 46 visar hur vi lämnade provplatsen (tätningar har skett på samma sätt som redovisats i tidigare bilder).



Bild 47 visar provplatsen i Hall/Entré, det kommer krävas lagning/byte av parkett i utrymmet, vi valde den plats vi bedömde var den säkraste att borra i mellan värmeslingorna.

Bild 48 visar den frilagda cellplasten, åter igen noteras "Gaffatejp" som sammanfogande produkt (jag är inte helt säker på att produkten är godkänd av leverantören av cellplastmaterialet!).

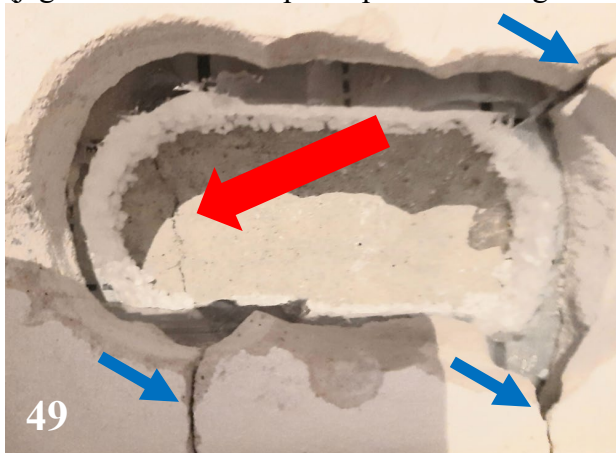


Bild 49 visar den frilagda betongytan, betongytan i sig är en av de "renaste" vi hittat. Men vi noterade en spricka i betongytan vi inte noterat de andra provplatserna, de blå pilarna visar sprickor vi orsakat vid provtagningen, den röda pilen visar sprickan i konstruktionsbetongen (bärande konstruktion).

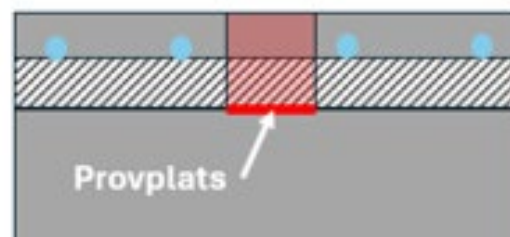
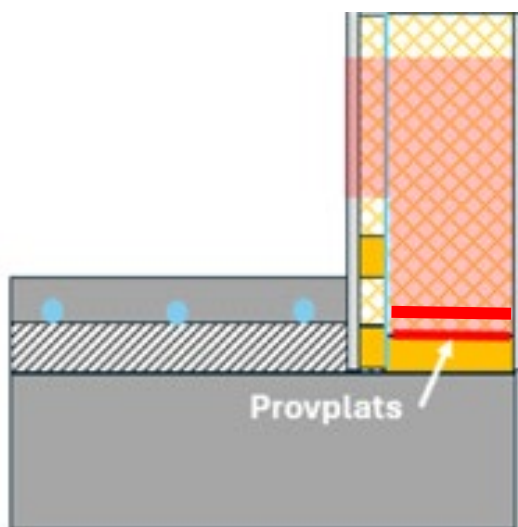
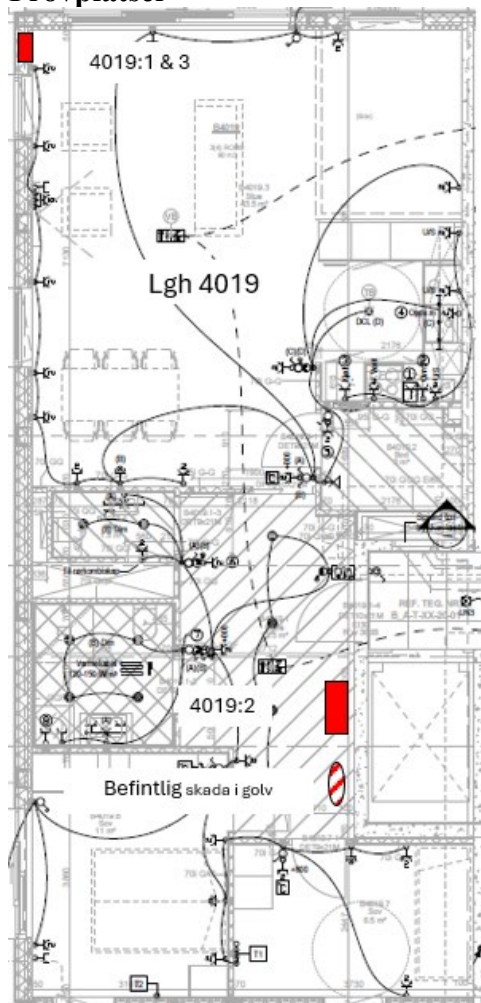
4019, iakttagelser vid provtagningen

Lägenheten besöktes vid vårt första besök och platser för provtagning bestämdes med lägenhetsinnehavaren.

Vid provtagningen avlägsnades lösöre så att provtagning kunde ske.

Generellt följde alla iakttagelser det vi sett tidigare, ingen avvikande lukt ingen okulär avvikelse i golvet men tydliga avvikelser i den reglade isolerade ytterväggen (se foto nedan).

Provplatser



Provplatserna valdes ut i samråd med lägenhetsinnehavaren och efter vad vi noterade med värmekamera.

Vid provtagningen noterades ingen avvikande lukt.

Vid provtagningen i golvet noterades inga okulära avvikelser.

Vid provtagning i väggen noterades i princip samma avvikelser som i de tidigare provplatserna (ostädade ytor).

Foto

I den aktuella lgh fick vi problem med kameran, vi lyckades ladda kameran så pass att vi kunde dokumentera det viktigaste avvikelserna (och därför valde bort att fotografera provtagningen i golvet då den följde de tidigare iakttagelserna i övriga provtagningar okulärt).



Bild 50 & 51 visar ytan av syllen efter det att vi tagit det mikrobiella materialprovet, den som är intressant är att även i denna kontrollpunkt finns okulära tecken på "smuts" (röd markering). I det aktuella fallet togs inte provet i den "skitigaste" ytan p g a att den inte gick att komma åt med verktyg (men med kamera gick det).

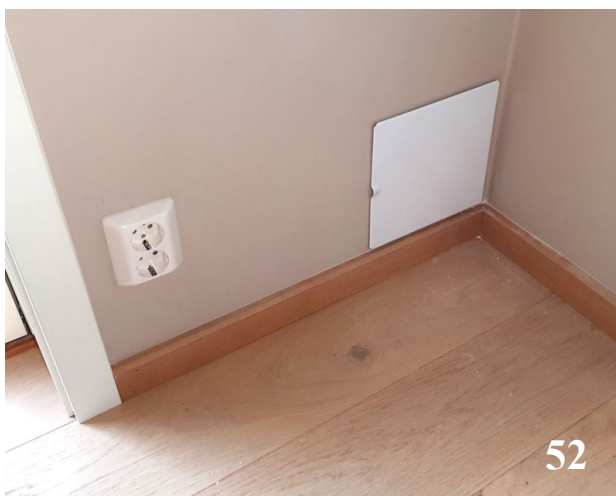


Bild 52 visar hur vi lämnade provplatsen, vi återplacerade bokhyllan och placerade tillbaka böcker och ljuslyktor.

Sonen i huset godkände återplaceringen även om han själv inte var helt på det klara om allt stod på sin plats (men han tyckte det såg ok ut).

Anmärkning

Jag åkte tillbaka till lgh senare då vi glömt kvar utrustning och pratade då med lgh innehavaren och fick ett godkännande på återställningen.

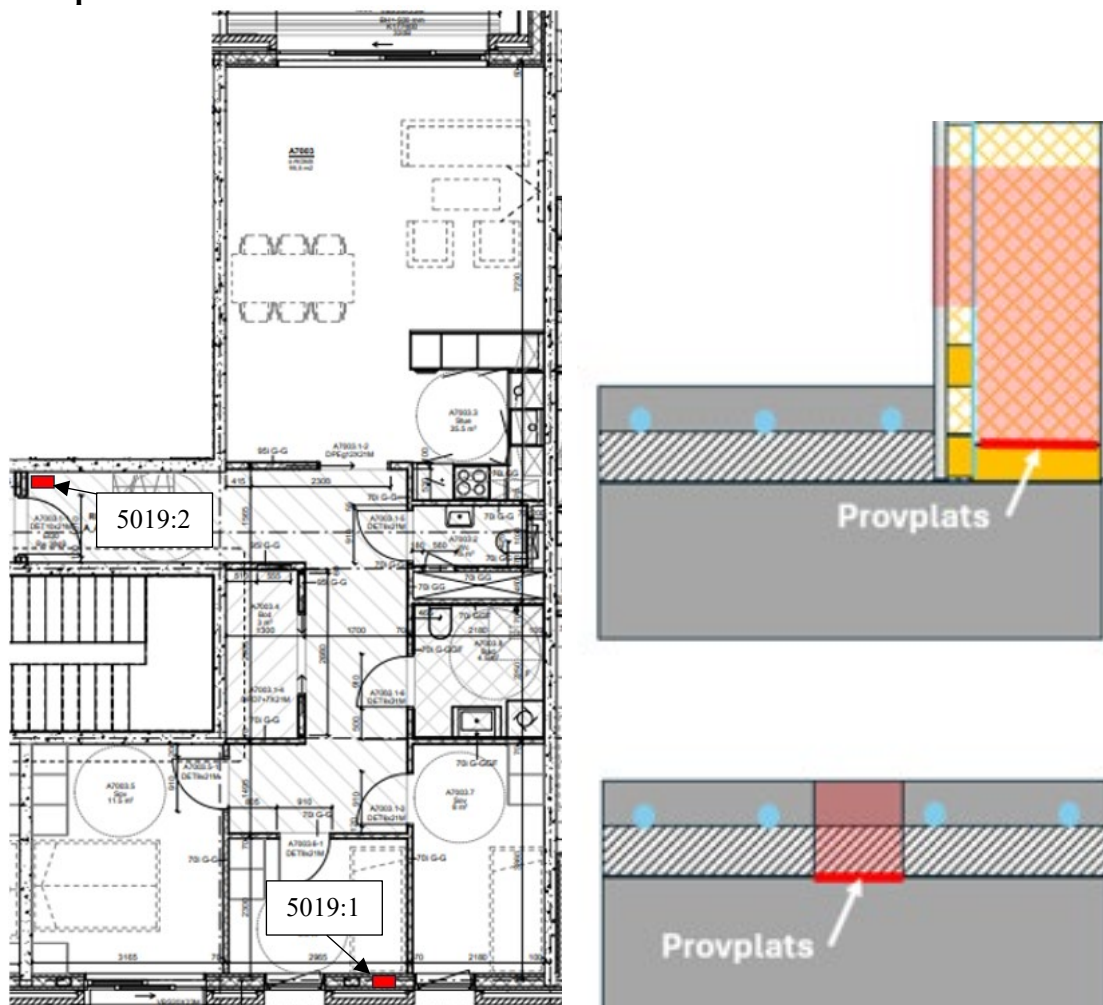
5019, iakttagelser vid provtagningen

Efter kontroll med värmekamera hittades en golvyta i hallen där provplatsen placerades.

Efter lite diskuterande med lägenhetsinnehavaren hittade vi en plats i ett av sovrummen där vi placerade provplatsen.

Vid håltagningen noterades ingen avvikande lukt, man kunde notera lufrörelse i provplatsen i ytterväggen.

Provplatser



Ingen lukt noterades vare sig i golvet eller väggen.

När ytterväggssylen frilagts noterades synliga avvikelser och byggspill på träytan, inga okulära avvikelser noterades på väderskivan. En tydlig lufrörelse noterades i väggen.

Foto

Bild 53 visar vy över provplatsen i sovrummet, punkten placerades bakom sängen.

Bild 54 visar den frilagda plastfolien/isoleringen i ytterväggskonstruktionen, inga okulära avvikelser noterades.



Bild 55 visar vy över den frilagda provplatsen, vi noterade smuts, grus och okulära färgskillnader på trätorna. Ingen avvikande lukt noterades. Bild 56 visar syllens ovansida till vänster, markeringen visar den okulära avvikelser.

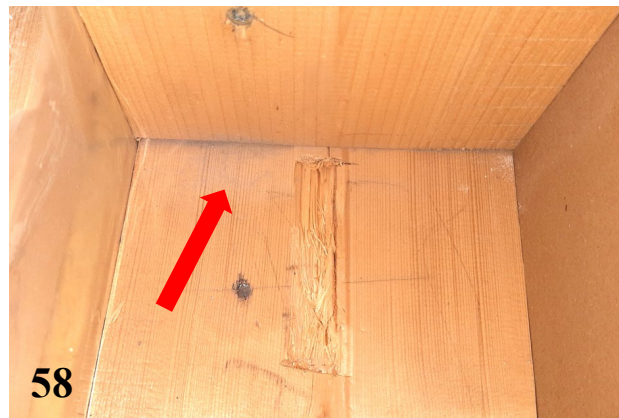
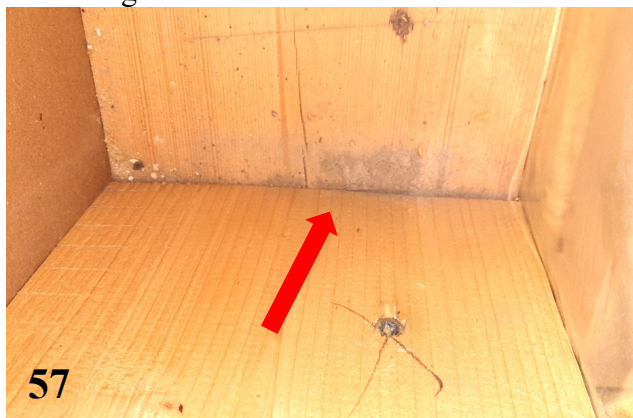


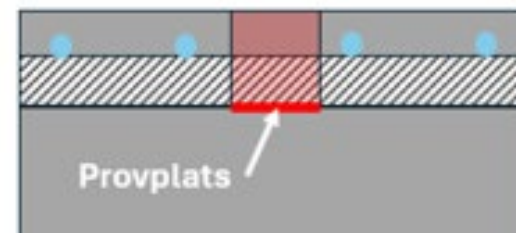
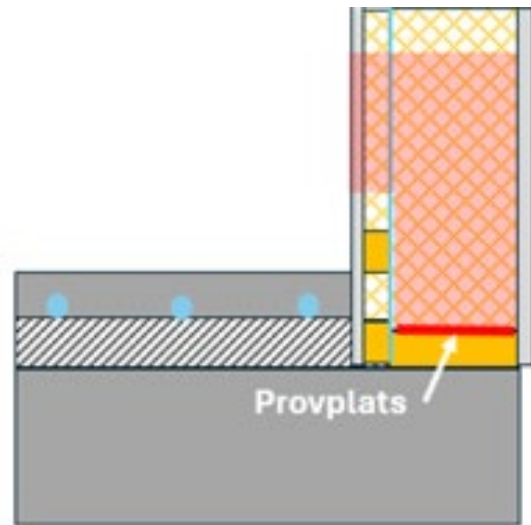
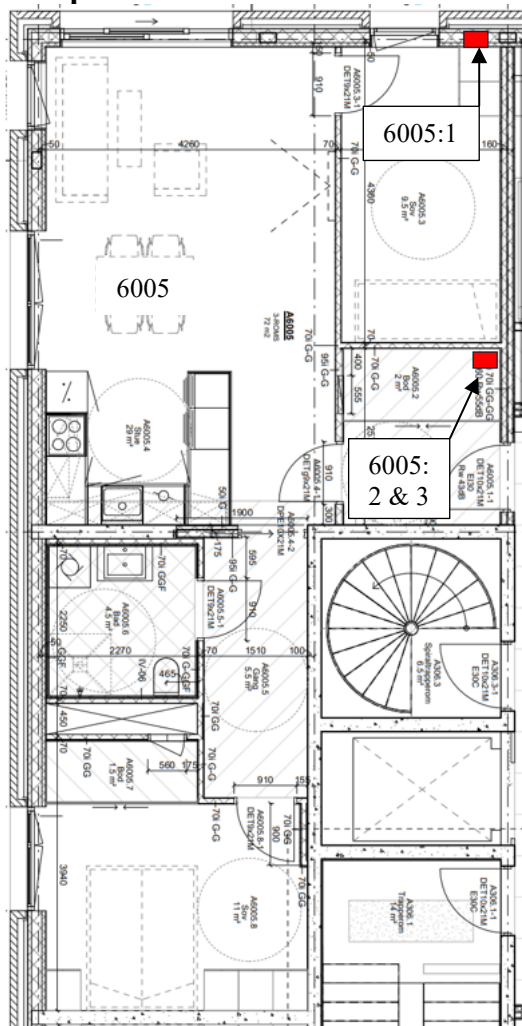
Bild 57 & 58 visar höger och vänster sida av syllens ovansida samt stående regelverk, pilarna markerar de okulära avvikelser som noterades.

6005, iakttagelser vid provtagningen

Lägenhetsinnehavaren informerade om att man upplever oro för luften i sovrummet som angränsar vardagsrummet (där dotter sover), enligt uppgift finns känsliga personer i hushållet.

Efter lite diskussioner hittades en plats i ytterväggen där provplatsen placerades i aktuellt sovrum, provplatsen i golvet placerades i garderoben i Hallen/Entrén.’

Provplatser



Provplatserna valdes i samråd med lägenhetsinnehavaren, vi bedömer att placeringen är representativ för konstruktionerna.

Ingen avvikande lukt noterades vid provtagningen, det noterades dock byggskräp i båda punkterna (se bilder nedan). En tydlig luftströmning noterades i konstruktionen.

Foto

59



60



Bild 59 visar provplatsen i sovrummet, i provplatsen noterades ett skarvband i gipsskiktet. Bild 60 visar den frilagda provytan, vi noterade okulära avvikelser på både trä och gipsytor. En tydlig lufrörelse noterades i konstruktionen.

61



62



Bild 61 & 62 visar ytorna mot stålpelaren, tydliga tecken på vattenbelastning noterades på väderskivan (Röd pil) och byggskräp grus på syllens ovansida (Blå pil). Man ser även del av vad jag tolkar som ett syllskydd sticka upp ovan syllan (grön pil).

63



64



Bild 63 visar syllens ovansida till vänster, byggspill och färgförändringar noterades på träytan (Blå pil). Bild 64 visar träytan till höger där materialprovet togs (Svart pil).

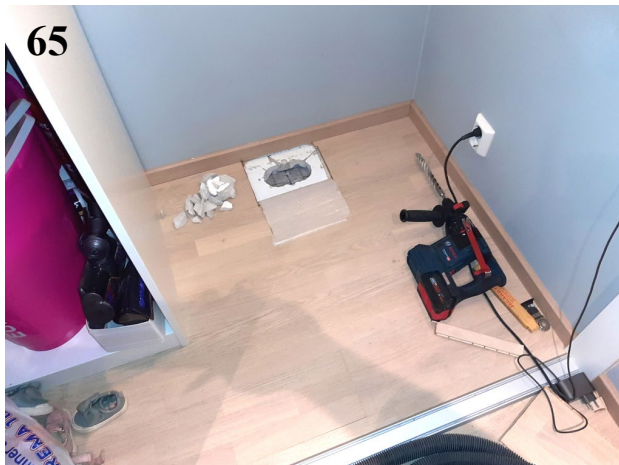


Bild 65 visar provplatsen i garderoben i Hallen/Entrén, Bild 66 visar den frilagda golvisoleringen (sprickorna är orsakade av provtagningen). Inga avvikande lukter noterades.

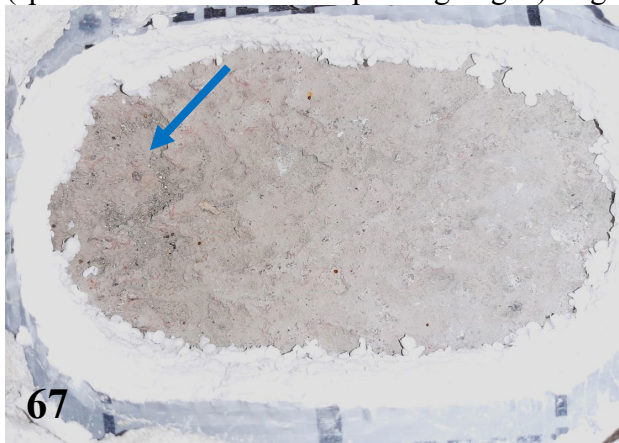


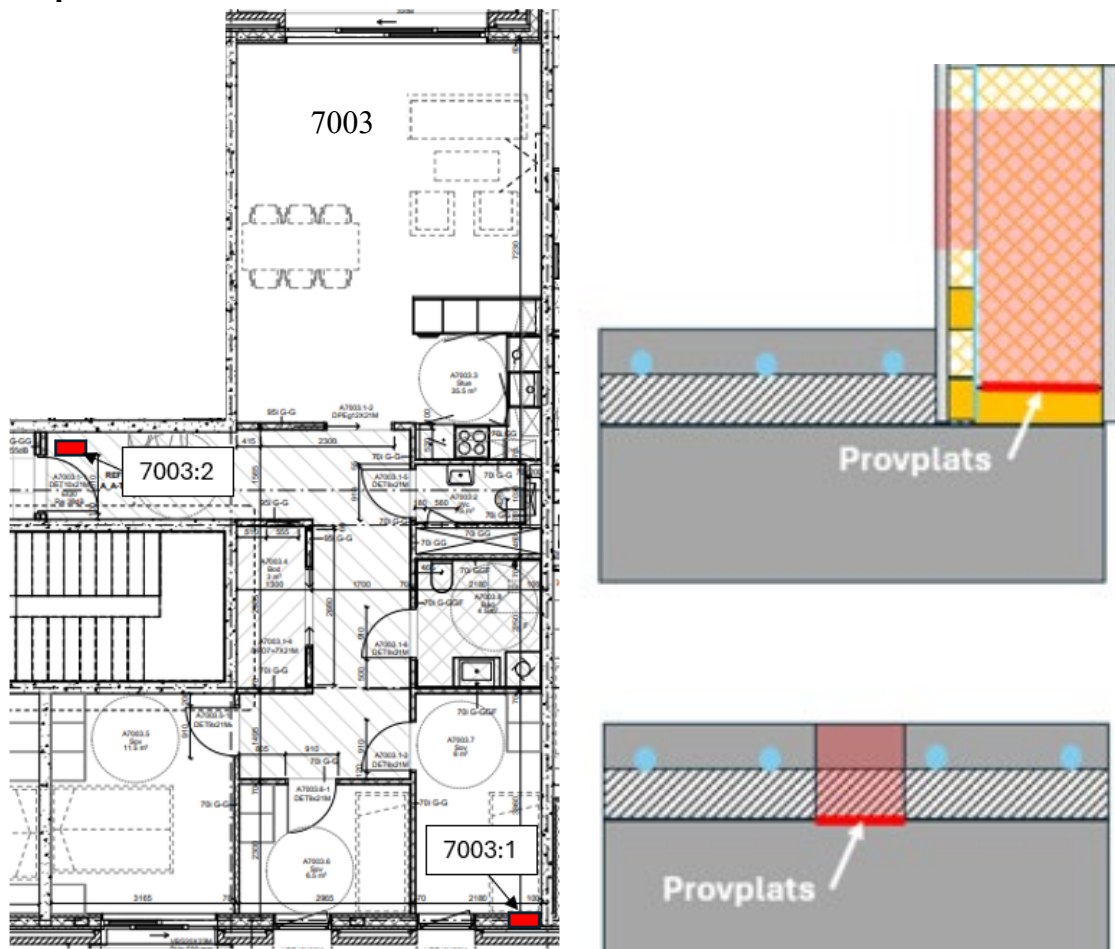
Bild 67 visar den frilagda betongytan, till vänster noterades en ”grop” i betongytan där vi noterade byggskräp (bedömt sågspån, Blå pil). I provplatsen kompletterades provtagningen av isoleringen med ett materialprov av betongytan.

7003, iakttagelser vid provtagningstillfället

Lägenhetsinnehavaren informerade om att man gjort ett stort antal provtagningar tidigare, vi valde att placera provpunkten i ytterväggen i det aktuella rummet.

Provpunkten i golvet placerades i Hallen/Entrén då värmefotograferingen visade en yta lämplig att borra i.

Provplatser



Vid provtagningen i väggen noterades smuts på träsyllens ovansida.

Vid provtagningen i golvet noterades vissa färgavvikelser på betongytan.

Foto

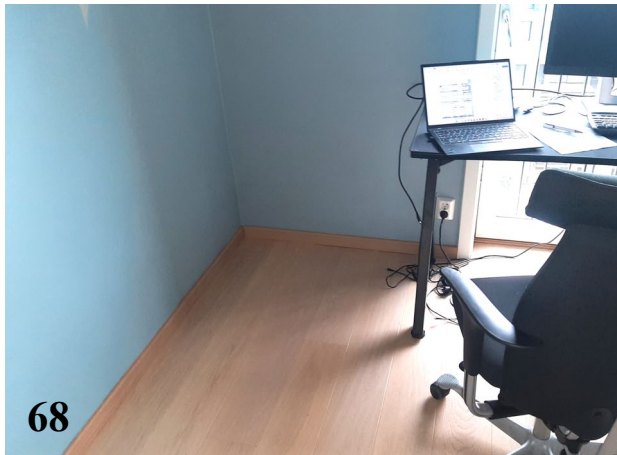


Bild 68 visar vy över provplatsen i Sovrummet. Bild 69 visar den frilagda väggkonstruktionen, man kunde notera smuts på den frilagda syllan.



Bild 70 visar syllens ovansida samt del av väderskivan, Bild 71 visar var materialprovet togs.

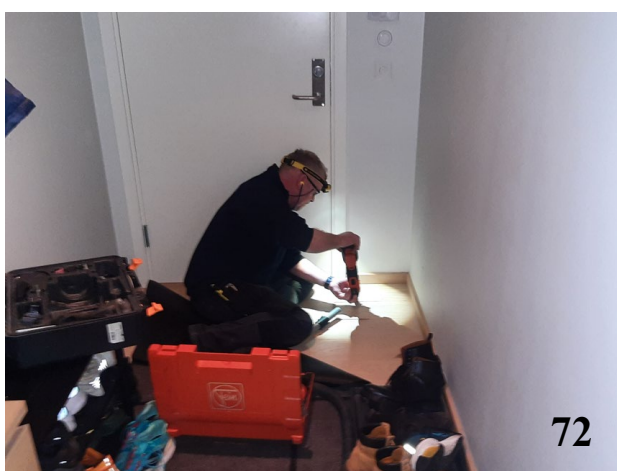


Bild 72 visar var i Hallen/Entrén provet i golvet togs.

2009, iakttagelser vid provtagnings försöket (inga provtagningar kunde utföras)

När vi scannade av ytorna med värmekameran noterade vi att det inte fanns någon "lämplig" plats att ta ett hål i golvet, de platser vi hittade skulle innebära extremt stora kostnader i återställning efter provtagning.

För provtagning i vägg noterades en plats i sovrummet som skulle kunna vara lämplig, den vad dock misstänkt en plats där det skulle finnas en stålpelare.

Detta sammantaget gjorde att vi inte tog några prov i lgh 2009.

3012, (inga provtagningar kunde utföras)

Efter flera försök 4, 9 & 10/4 fick vi inte kontakt med lägenhetsinnehavaren, besök var bokat 4/4 sedan tidigare.

Sammanställning prov i golv

- Vad vi kunnat notera så har vi inte i någon punkt noterat avvikande lukter.
- Vi har noterat en variation av färgskiftningar på de frilagda ytorna.
- Vi har noterat sprickbildning i den bärande konstruktionen i ett av inspektionshålen.
- Vi har noterat att man valt att lägga in en plastfolie ovan cellplastisoleringen på ett flertal platser och använt "gaffatejp" att fästa den med. (utbredning okänd).

Sammanfattning av provtagning i ytterväggar

- Vi har noterat "byggskräp" & "smuts" i alla tagna punkter (mer eller mindre).
- Det är sannolikt att regelstommen har monterats utan isolering och plastfolie innan övriga material monterats (oklart hur länge regelstommen varit monterad innan övriga material monterats).
- Det är uppenbart att när övriga tekniska skikt har monterats har man bortsett från möjligheten att rengöra regelstommen innan montage (Det är den enda rimliga förklaringen till att vi nu 4 år efter montage hittar grus, damm och betongbitar i ytterväggarna).
- Det finns okulära avvikelser i alla av Polygon kontrollerade punkter i ytterväggarna. (Avvikelseerna är inte enkom kopplade till mikrobiella avvikelser, det mest frekventa avvikelseerna handlar om "byggskräp/smuts/grus").

Lägenhet	Besök	Materialprov vägg	Okulär avvikelse våderskiva	Okulär avvikelse syllyta	Okulär avvikelse stående regel	Okulär avvikelse Btg yta	Fuktmätning
1003	2024-04-09	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja ("stänk")	Ja
1004	2024-04-04	Ja (Isolering)	Okänt	Okänt	Okänt	Ja (färg/spackel)	Ja
2009	2024-04-04	Nej	Okänt	Okänt	Okänt	Okänt	Nej
3004	2024-04-04	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja (färgförändring)	Ja
3010	2024-04-04	Nej	Okänt	Okänt	Okänt	Nej	Nej
3011	2024-04-04	Ja	Nej	Ja	Okänt	Ja (typ färg)	Ja
3012	Inget tillträde	-	-	-	-	-	Nej
3021	2024-04-09	Ja	Nej	Ja ("grus")	Ja (den ser slipad ut)	Ja (spricka i btg)	Ja
4019	2024-04-09	Ja	Ja (rinn märken)	Ja (smuts/grus)	Nej	Nej	Ja
5019	2024-04-10	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja
6005	2024-04-10	Ja	Ja (rinn märken)	Ja (smuts/grus)	Nej	Ja (byggspill/spån)	Ja
7003	2024-04-09	Ja	Nej	Ja (smuts/grus)	Nej	Nej	Ja

Fig. 1

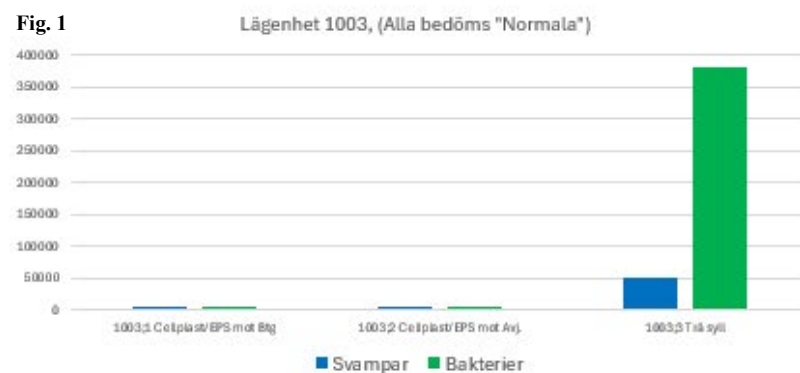


Fig. 2

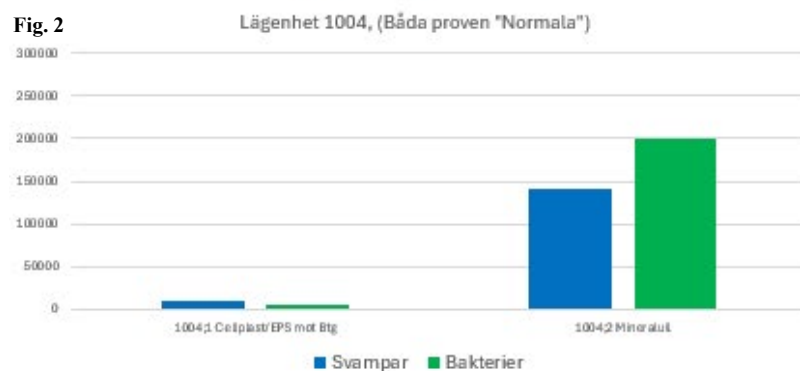


Fig. 3

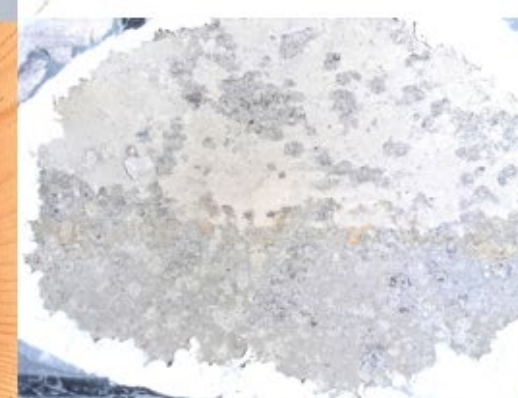
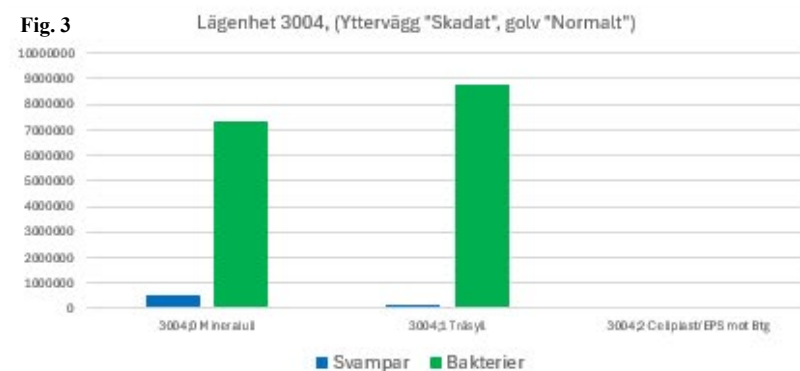


Fig. 4 Lägenhet 3010, Enbart provtagning i golv, ("Normalt"/Ej detekterbart)

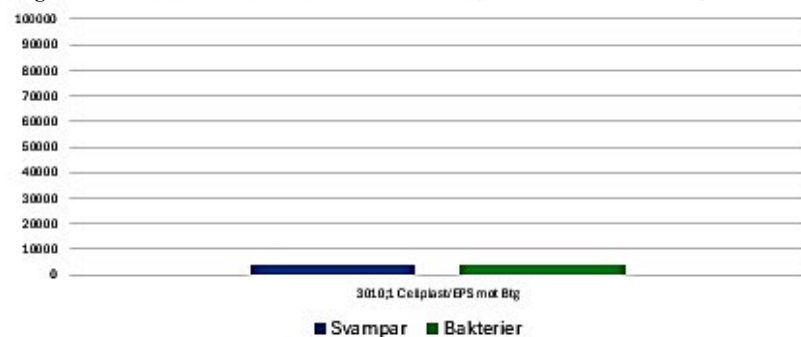


Fig. 5 Lägenhet 3011, Träsyl bedöms "Skadat" Golv "Normalt".

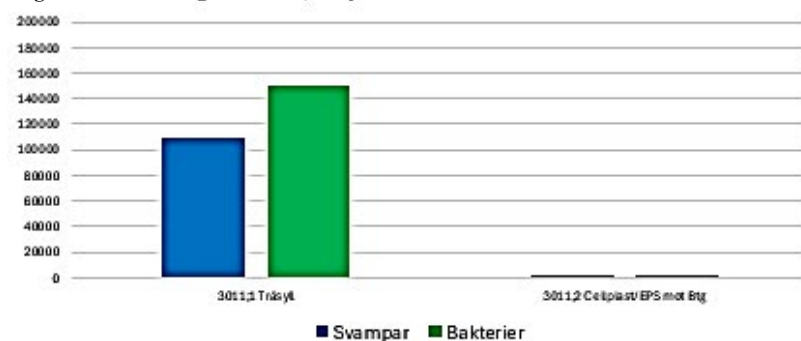


Fig. 6 Lägenhet 3021, Båda proven "Normala".

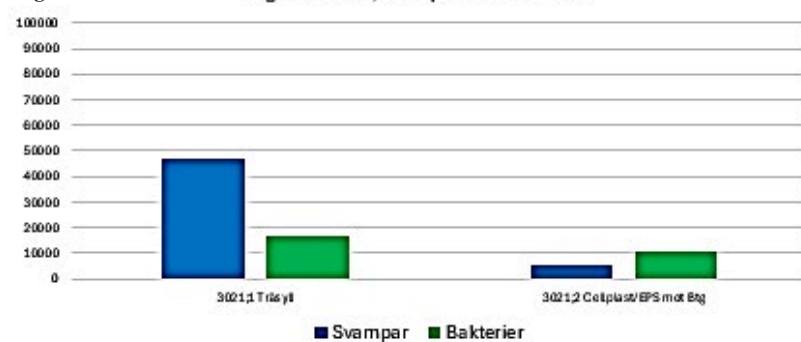


Fig. 7 Lägenhet 4019, Golv & Träsyl "Normal", Isolering "Skadad".



Fig. 8 Lägenhet 5019, Golv "Normal", Träsyl "Skadad".

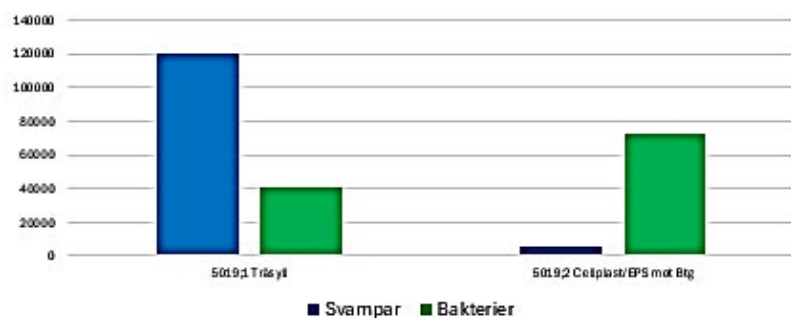


Fig. 9 Lägenhet 6005, Golv/Btg "Normal" (Svamp under det.nivå), Träsyl "Normal".

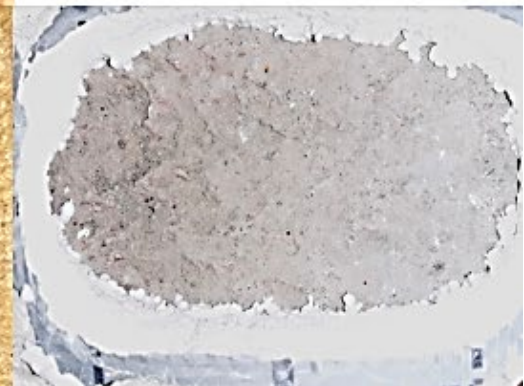
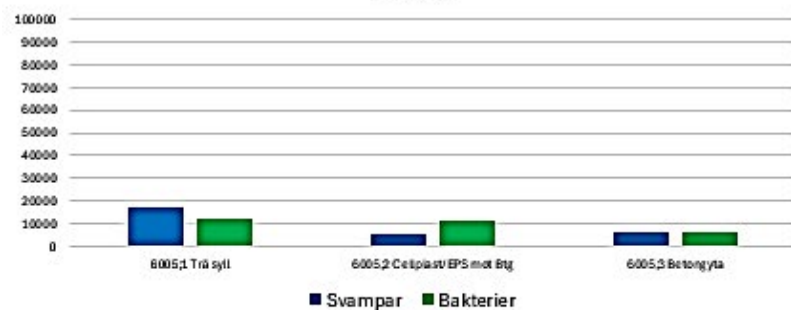
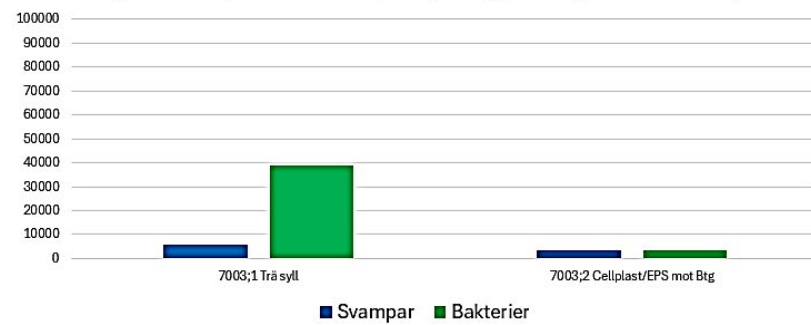


Fig. 10 Lägenhet 7003, G & V "Normala" (Svampar vägg & båda golv under det.nivå).



Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Informasjon om «betongsaken»

Styret har fått en del spørsmål om videre utvikling i saken etter at det har falt dom i saken som Seljen har mot A20. Dommen følger vedlagt.

1. Mangler knyttet til fukt i etasjeskiller

Styret viser her til tidligere informasjon som er gitt pr e-post / Vibbo og viser her til utdrag fra informasjonen (se e-post/innlegg for vedlegg/rapporter for mer informasjon).

Styrets e-post til andelseiere 1.6.2024:

Fuktproblematikk gulv

Fukt i betongdekket i gulv var utgangspunktet for de undersøkelser som er foretatt. Tidligere befaringer/prøver viste fukt i betongdekket som var unormalt høye, og det var bekymring for at det var behov for utbedringer knyttet til dette. Vedlagte rapporter viser nå at dekket har «tørket opp», jf. rapporten fra Eurofins side 3 «Slutsatser»:

«Samtlige uttagna prov från golvkonstruktion bestående av cellplast där undersidan exponerad mot betongbjälklag analyserats visar normal förekomst av mikrobiella partiklar som bakterier/mögel.

Pr. nå ser det altså ut til at fukt i dekkene ikke lenger er problematisk, og at det for dette forholdet ikke er grunnlag for å fremme krav mot Aslakveien 20 AS (selv om det også for utførelsen i gulv er enkelte anmerkninger fra Polygon).»

Informasjonsmøte 26.6.2024

Under informasjonsmøtet ble også undersøkelser og rapporter gått gjennom grundig, og det ble stilt spørsmål til de fagkyndige og advokat. Det var i informasjonsmøtet enighet om at man på bakgrunn av resultatene man har funnet i forhold til etasjeskillene ikke var grunnlag for å fremme mangelskrav knyttet til fuktighet/muggforekomst i disse.

Referat fra informasjonsmøtet 26.6.2024 på Vibbo

Alle andelseiere har ikke mulighet til å delta på informasjonsmøtet, og det ble derfor også sendt ut referat / presentasjoner i etterkant av møtet. Det vises her til utdrag fra referatet:

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

I august ble det gjennomført ytterligere undersøkelser ved å åpne yttervegg i en leilighet fullstendig. Dette ble gjort for å undersøke om det kunne være fuktproblematikk i konstruksjonen mot fasade. Vi venter fremdeles på rapport fra prøvetakningen som er forventet inneværende uke.

Styrets vurdering på bakgrunn av undersøkelser som er gjort og råd fra vår advokat, er fremdeles at det i utgangspunktet er en høy risiko ved å fremme mangelskrav mot A20 på bakgrunn av fukt i etasjeskillene.

2. Tingrettens dom – Seljen borettslag

Etter tingrettens dom i Seljen hvor man ikke fikk medhold i krav om utbedring, men et betydelig prisavslag på 48. mill. (10%) på bakgrunn av samme problemstilling har styret (Henning og Vigdis) gjennomført et nytt møte med vår advokat onsdag 4. september.

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

Problemstillingene er imidlertid relativt like i Storklokken og Seljen, og det er relevant i forhold til vår vurdering og forhandlingsposisjon hvorvidt dommen mellom Seljen og A20 blir rettskraftig eller om saken ankes og evt. resultat i ankeinstansen. Det er avtalt utsatt foreldelse for mangler knyttet til etasjeskillene til **1. oktober 2024** (erklæringen følger vedlagt: Vår advokat har sendt flere henvendelse til A20 med henvisning til dommen og har bedt om ytterligere utsatt foreldelse, hvor vi kun har bedt om at samme ordlyd som i erklæringen benyttes, men med utsettelse til 1. oktober 2025. Det er også bedt om avklaring på om A20 har til hensikt å anke dommen. Det er ikke bekreftet hvorvidt noen av partene anker tingrettens dom, og A20 har ikke akseptert utsatt foreldelse med samme innhold som gjeldende erklæring.

3. Mulighet for den enkelte andelseier til selv å fremme krav om prisavslag – behandling på generalforsamling - forliksklage

Det vil naturligvis kunne være delte meninger blant andelseierne om man på bakgrunn av dommen i saken til Seljen også bør fremme krav på bakgrunn av tidligere fukt/forekomster i etasjeskillene fra Storklokken. Det vil her kunne være forskjellig syn både i forhold til mulighetene til å nå frem med et krav, størrelse på et evt. prisavslag osv. Pr. dato er det ikke kjent hvorvidt dommen ankes, og det er også umulig å forutsi et resultat av evt. behandling i lagmannsretten.

Styret anser at en beslutning om å fremme krav på bakgrunn av fukt i etasjeskillene bør behandles av generalforsamlingen.

Både styret og andelseierne vil ha et bedre beslutningsgrunnlag når det er kjent om dommen ankes, og evt. hvilket resultat man får etter en ankebehandling. På bakgrunn av dette har styret besluttet å ta ut en forliksklage for å avbryte foreldelse (når A20 ikke aksepterer utsatt foreldelsesfrist).

Etter styrets vurdering er dette en avgjørelse som inneholder liten risiko for borettslaget. Normalt vil denne type saker ende med innstilling i forliksrådet, og man har da ett år på seg til å avgjøre om man vil gå videre med saken (ved stevning til tingretten). Borettslagets omkostninger antas å dekkes innenfor rettshjelpsdekningen vi har i bygningsforsikringen, og vi vil da kun dekke egenandel. Selv om forliksrådet skulle avsi dom er det også et veldig begrenset ansvar man kan idømmes for motpartens omkostninger.

4. Videre fremdrift

Vi viser også her til tidligere informasjon, men det er i hovedsak ytterligere fire forhold som kan utgjøre mangler ved fellesareal som advokat/styret følger opp:

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

Det jobbes p.t. med videre undersøkelser for alle disse forholdene.

En eventuell avgjørelse om å ta ut stevning eller ikke, vil som nevnt over legges frem for generalforsamlingen for endelig beslutning.

Oslo, 16.09.2024

Styret Storklokken borettslag

Aslakveien 28B

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ullerntoppen	3 min	
Linje 1N, 46	0.2 km	
Røa	16 min	
Linje 2	1.2 km	
Sollerud	11 min	
Linje 13	4.4 km	
Lysaker stasjon	14 min	
Totalt 10 ulike linjer	5.7 km	
Oslo S	23 min	
Totalt 24 ulike linjer	12.5 km	

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	17 min	
568 elever, 26 klasser	1.2 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.)	17 min	
150 elever, 14 klasser	1.2 km	
Lysejordet skole (1-7 kl.)	18 min	
508 elever, 24 klasser	1.3 km	
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	24 min	
664 elever, 32 klasser	1.7 km	
Hovseter skole (8-10 kl.)	18 min	
703 elever, 46 klasser	1.2 km	
Persbråten videregående skole	23 min	
650 elever, 25 klasser	1.6 km	
Ullern videregående skole	11 min	
530 elever, 20 klasser	4.4 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

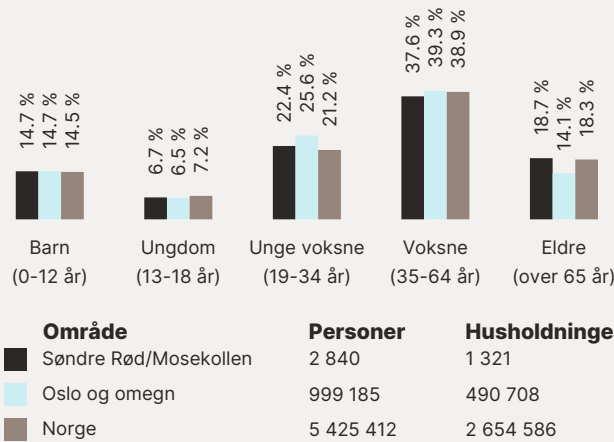


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rønningen kanvas-barnehage (1-5 ...	7 min	
58 barn	0.5 km	
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-...	9 min	
51 barn	0.6 km	
Ullernkollen barnehage (1-5 år)	9 min	
48 barn	0.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Røa Næringspark	2 min	
Joker Rustad Ullern	4 min	
PostNord, søndagsåpent	0.3 km	

Primære transportmidler

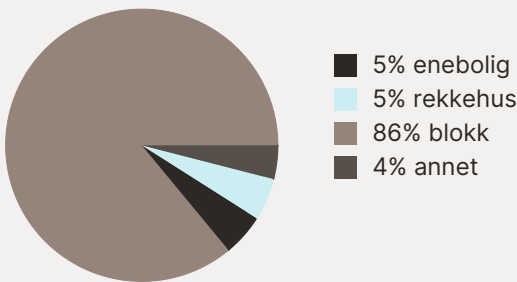
-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

-  **Støynivået**
Lite støynivå 89/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100
-  **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

Sport

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

Boligmasse



«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

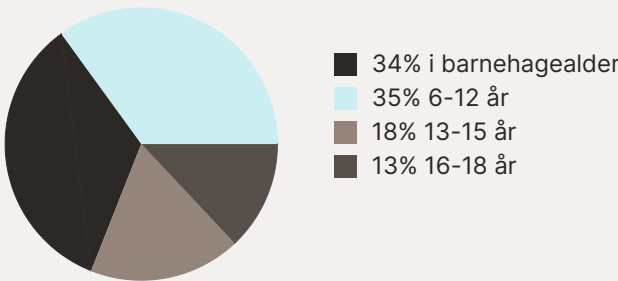
Sitat fra en lokalkjent



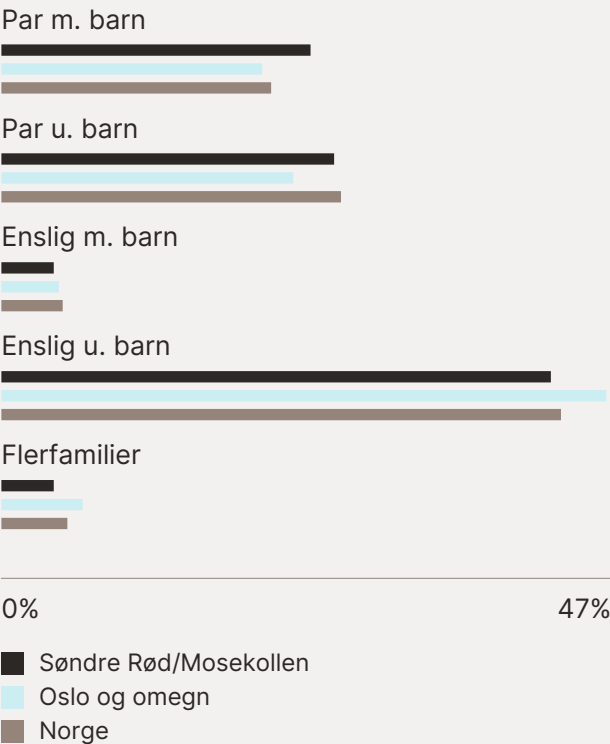
Varer/Tjenester

-  Røa Torg 15 min 
-  Apotek 1 Røa 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

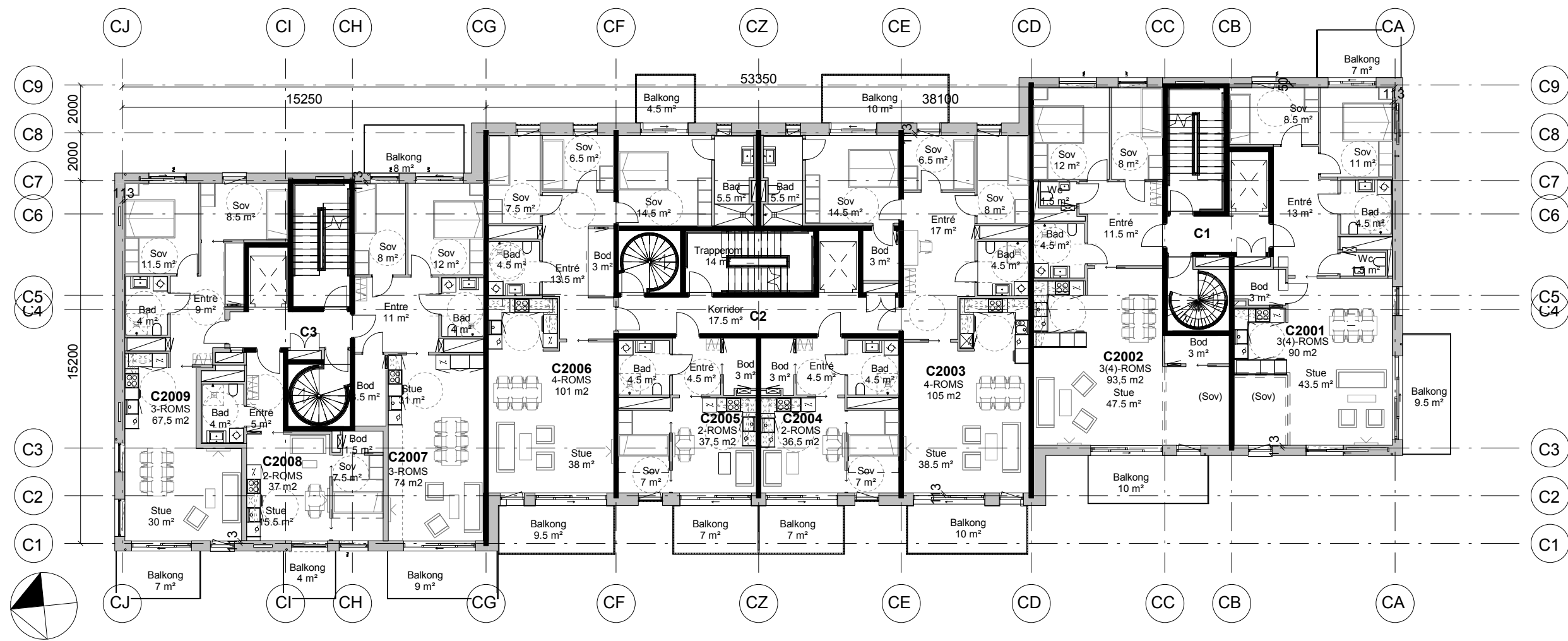


Familiesammensetning



Sivilstand

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



3
2
1

13.03.2020
18.01.2017
08.07.2016

Som bygget
Endring
Rammesøknad

Rev

Dato

Endring

Prosjekt

Røakollen

Kontroll Sign., Dato

egen IKH/KKK
sidemann JPS

Tiltakshaver

Aslakveien 20 AS

Prosjekt nr.

50-13-5600

A L A 3

DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold

Plan 2
C+162

Tegn. Status

Myndighetssøknad

Vedlegg nr.

E-30

Skala

A3L=1:200

Tegnings nr

AC.11-00-02

Index

3

Rapport gällande utredning av byggnadstekniska avvikelser och skador

Objekt: Aslakveien 26-28

Beställare: Storklokkens borättslag representerad av Advokat Ida C. Stavnes Høisæther.

Inledning

Eurofins Pegasus lab AB i Uppsala Sverige har anlitats, december 2023, av borättslaget Storklokken representerad av Advokat Ida C. Stavnes Høisæther för uppdraget att utföra en utredning av Aslakveien 26-28. Uppdraget innefattar en utredning för att besvara frågeställningar kopplade till byggnadens uppförande men också byggnadens funktion sedan inflyttningsåret 2019. I ett inledande skede har byggtekniskt dokumentation, ritningsunderlag samt dokumentation på observerade avvikelser och klagomål diskuterats i möten där representanter från Sweco Norge, Polygon Sverige och Eurofins Pegasuslab AB deltagit. Gruppen var också närvarande på plats den 25 januari för Mykoteams avrapportering av senaste mätresultat samt deras tolkningar av resultaten. Mötet följdes upp med ett efterföljande möte (Sweco, Polygon samt Eurofins Pegasuslab) för diskussion av problemställning, identifiering av andra problem/skador i motsvarande konstruktioner enligt erfarenhet samt förslag på provtagningsstrategi. Beslut togs för provtagning av golvbjälklag för mikrobiella analyser inklusive visuell inspektion samt fuktmätning enligt RBK. Ytterväggar beslutades även ingå i provtagning för mikrobiella analyser samt visuell inspektion av eventuella avvikelser i konstruktionen.

Utförande

Storklokkens borättslag förmedlade uppgifter till tolv lägenhetsinnehavare villiga att upplåta sin lägenhet för inspektion och provtagning av material för mikrobiella analyser, av tolv lägenheter genomfördes provtagning i tio lägenheter. Inspektioner och materialprovtagningar utfördes av Polygon, Sverige och Polygon, Norge den 4e, 9e och 10e april. Se bilaga K. Bergström, 2024.

Resultat och metoder

Inkomna prov har analyserats med Polygon Biokontroll för bestämning av total biomassa bakterier och av total biomassa mögel per ytenhet/viktenhet prov och bedömts enligt kriterier kopplade till kunskap om mikrobiell biomassa relaterat till fuktnärvaro. Metoden bygger på räkning av mikrobiella partiklar via fluorencensmikroskopi. Odling har även utförts på varje prov med tre lika odlingsmedia för artidentifiering inklusive bestämning av CFU (colony forming units) i syfte att identifiera andelen aktiv växt som markör för pågående aktiv fuktproblematik. I två prov har även artbestämning kompletterats med PCR-metodik för att säkerställa artbestämning. Resultaten från utförda analyser Polygon Biokontroll redovisas med bedömning i bifogade resultatrapporter med uppdragsnummer EUSEUP-00193098, EUSEUP-00193742, EUSEUP-00193749 samt EUSEUP-00193760. Resultat från odlingsanalys av proven samt bedömningar enligt kriterier fastställda av Eurofins Pegasuslab AB redovisas i rapporterna med uppdragsnummer EUSEUP-00193099, EUSEUP-00193745, EUSEUP-00193752 samt EUSEUP-00193762.

Redovisade bedömningar av mätresultaten, se Tabell 1, baseras på den kunskap om ej fuktpåverkade byggnadsmaterial som finns och används som en markering för om fukt förekommit/förekommer i konstruktionen/konstruktionsmaterialet.

Tabell 1.

Lägenhet	Konstruktionsdel	Material	Polygon Biokontroll	Odlingsbart antal
3004:0	Vägg	Mineralull	Skadat	Normalt
3004:1	Vägg	Trä/syll	Skadat	Skadat
1004:2	Vägg	Glaua	Normalt	Normalt
3011:1	Vägg	Trä/Syll	Skadat	Normalt
1003:3	Vägg	Trä/Syll	Normalt	Skadat
7003:1	Vägg	Trä/Syll	Normalt	Normalt
5019:1	Vägg	Trä/Syll	Skadat	Normalt
6005:1	Vägg	Trä/Syll	Normalt	Normalt
3021:1	Vägg	Trä/Syll	Normalt	Normalt
4019:1	Vägg	Trä/Syll	Normalt	Normalt
4019:3	Vägg	Mineralull	Skadat	Normalt
3010:1	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
3004:2	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
1004:1	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
3011:2	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
1003:1	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
1003:2	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
7003:2	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
5019:2	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
6005:2	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
6005:3	Golv	Betongyta	Normalt	Normalt
3021:2	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt
4019:2	Golv	Cellplast	Normalt	Normalt

Tabell 1: Sammanställning av bedömningar baserade på mikrobiell förekomst i materialprov. I vägg bedöms 6 av 11 stycken uttagna material innehålla ett mikrobiellt innehåll som överstiger det som är normalt för ett nytt material som ej fuktbelastats eller/och förorenats. Material, undersida cellplast, från golvkonstruktionen (11 st samt 1 prov från betongyta) visar inte i något av de uttagna proven avvikande hög biomassa eller odlingsbarhet.som tecken på fuktnärvaro.

Samtliga uttagna prov från golvkonstruktion bestående av cellplast där undersidan exponerad mot betongbjälklag analyserats visar normal förekomst av mikrobiella partiklar som bakterier/mögel. Sex av elva prov uttagna från vägg visar mikrobiell avvikande förekomst. Två prov har i odling påvisad

odlingsbar förekomst av *Aspergillus versicolor*, konfirmerad med artspecifik PCR-metod. Två prov har påvisad förekomst av odlingsbar indikatororganism *Penicillium chrysogenum*. Denna art har erfarenhetsmässigt stark koppling till klagomål på luftkvalité i inomhusluft och benämns därför som en indikatororganism.

Diskussion

Under utredningen gällande Aslakvein 26-28 har Kent Bergström (Polygon, Sverige) med visuell inspektion identifierat avvikelser som luftläckage i vägg, synliga markeringar på grund av tidigare fuktuppsug i trä (dock ej från betongbjälklag) i vägg, rinnmärken (regnvatten) i vägg, tidigare fuktbelastad väggisolering samt nedsmutsade material på ytor både i golv och i vägg påvisat avvikelser som bedöms som en onormal hög frekvens. Provtagningsplatserna bedöms som slumpmässiga vilket antyder att dessa avvikelser kan vara generella för yttervägg i byggnaderna. Inga noterade mikrobiella avvikelser har noterats i prov från golv vilket visar att fuktnivåerna inte varit på en sådan nivå efter gjutningsdatum att mikrobiell tillväxt kunnat ske på de provplatser som undersökts. I vägg har dock sex av elva prov visat på mikrobiell avvikande hög förekomst och i två fall odlingsbart innehåll som visar på en fukttillgång i konstruktionen som ej kan kopplas till byggnadens uppförande utan en sannolik konstruktionsbrist/otäthet. Mikrobiella prov bedöms enligt den kunskap och erfarenhet som gäller för rena och ej fuktpåverkade material och som en markering för tidigare eller pågående avvikande fuktnivåer då fuktbelastad konstruktion leder till effekter som kan vara hälsopåverkande (WHO,2009).

Slutsatser

Resultaten från utredningen till dagens datum visar att slumpmässigt valda mätplatser har onormalt hög frekvens av avvikelser som fuktmarkeringar, orena material samt mikrobiell förekomst i yttervägg. För att kontrollera omfattningar och utbredning av noterade skador föreslås undersökning och provtagning av hela väggpartier (yttervägg) i utvalda lägenheter.

Datum för kommentar: Uppsala 2024-05-27



Per-Anders Frändberg, Kemist, PhD Biovetenskap, Teknisk support och Konsultation, Eurofins Pegasuslab AB, Uppsala, Sverige.

Bilagor

K. Bergström (2024) Sammanställning iakttagelser vid provtagning, Polygon Sverige

Resultatrapport EUSEUP-00193098, Eurofins Pegasuslab AB

Resultatrapport EUSEUP-00193099, Eurofins Pegasuslab AB

Resultatrapport EUSEUP-00193742, Eurofins Pegasuslab AB

Resultatrapport EUSEUP-00193745, Eurofins Pegasuslab AB

Resultatrapport EUSEUP-00193749, Eurofins Pegasuslab AB

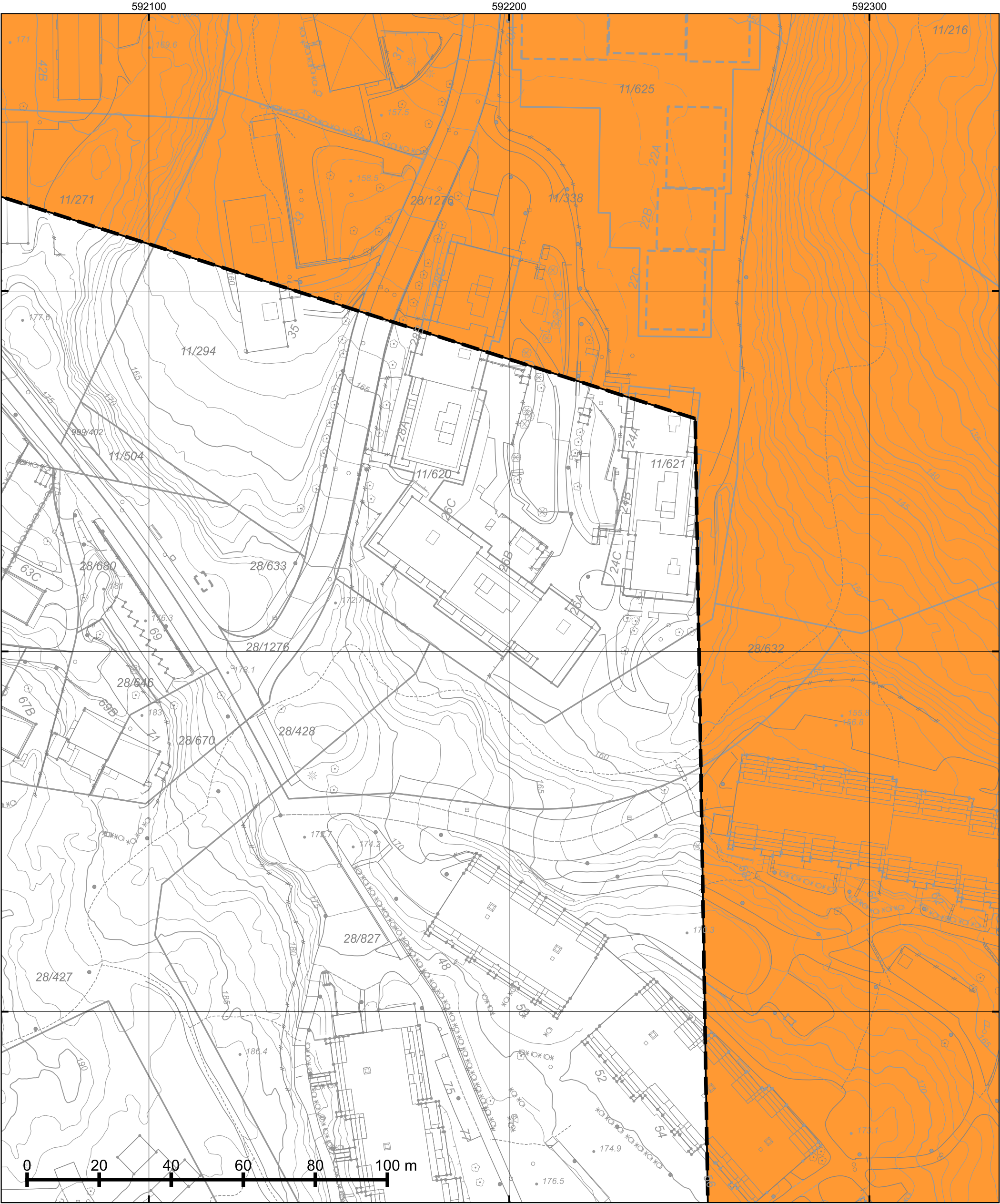
Resultatrapport EUSEUP-00193752, Eurofins Pegasuslab AB

Resultatrapport EUSEUP-00193760, Eurofins Pegasuslab AB

Resultatrapport EUSEUP-00193762, Eurofins Pegasuslab AB

Referenser

WHO (2009) WHO guidelines for indoor air quality : dampness and mould.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.05.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 312017/ 86470161

Adresse: ASLAKVEIEN 28B

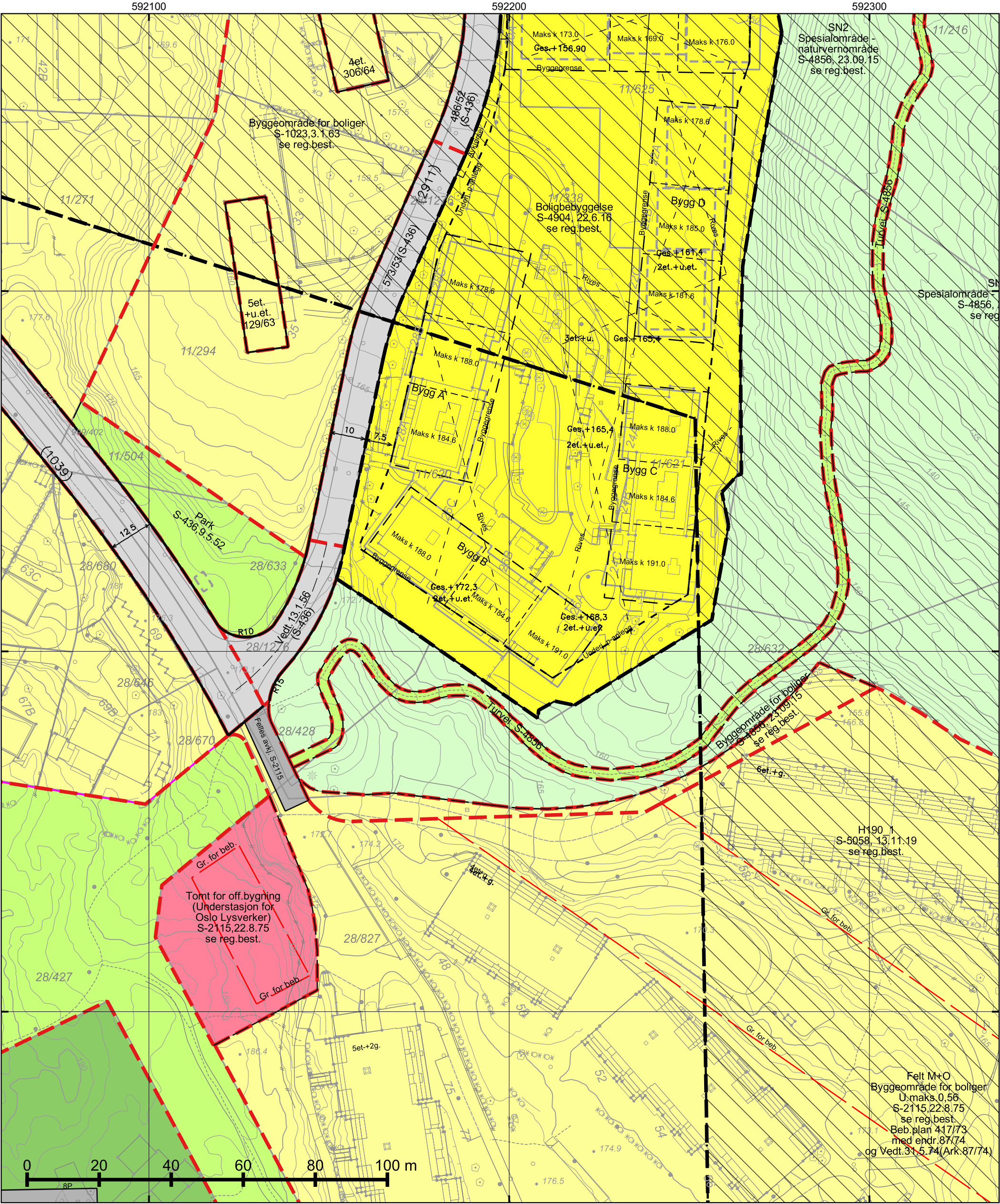
Gnr/Bnr: 11/620

Deres ref.: 19494/
WM264_9_3000104

Kommentar:

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: 02.05.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 312017/ 86470161

Adresse: ASLAKVEIEN 28B

Gnr/Bnr: 11/620

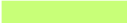
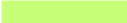
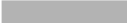
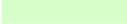
Deres ref.: 19494/
WM264_9_3000104

Kommentar:

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
	166 - El-verk. m. tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	611 - Naturvernområde

	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg

- - - - - RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

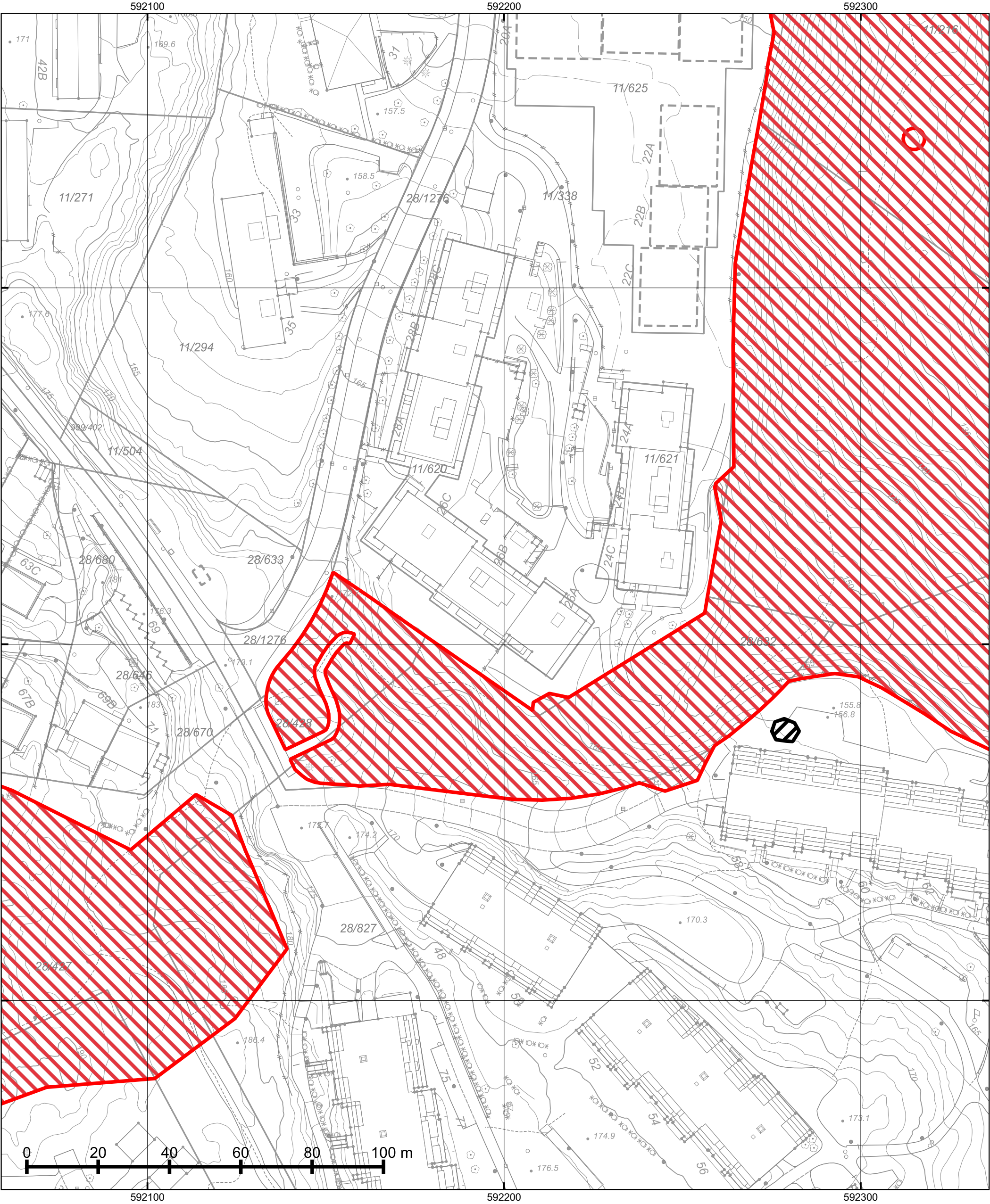
- . - . - RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



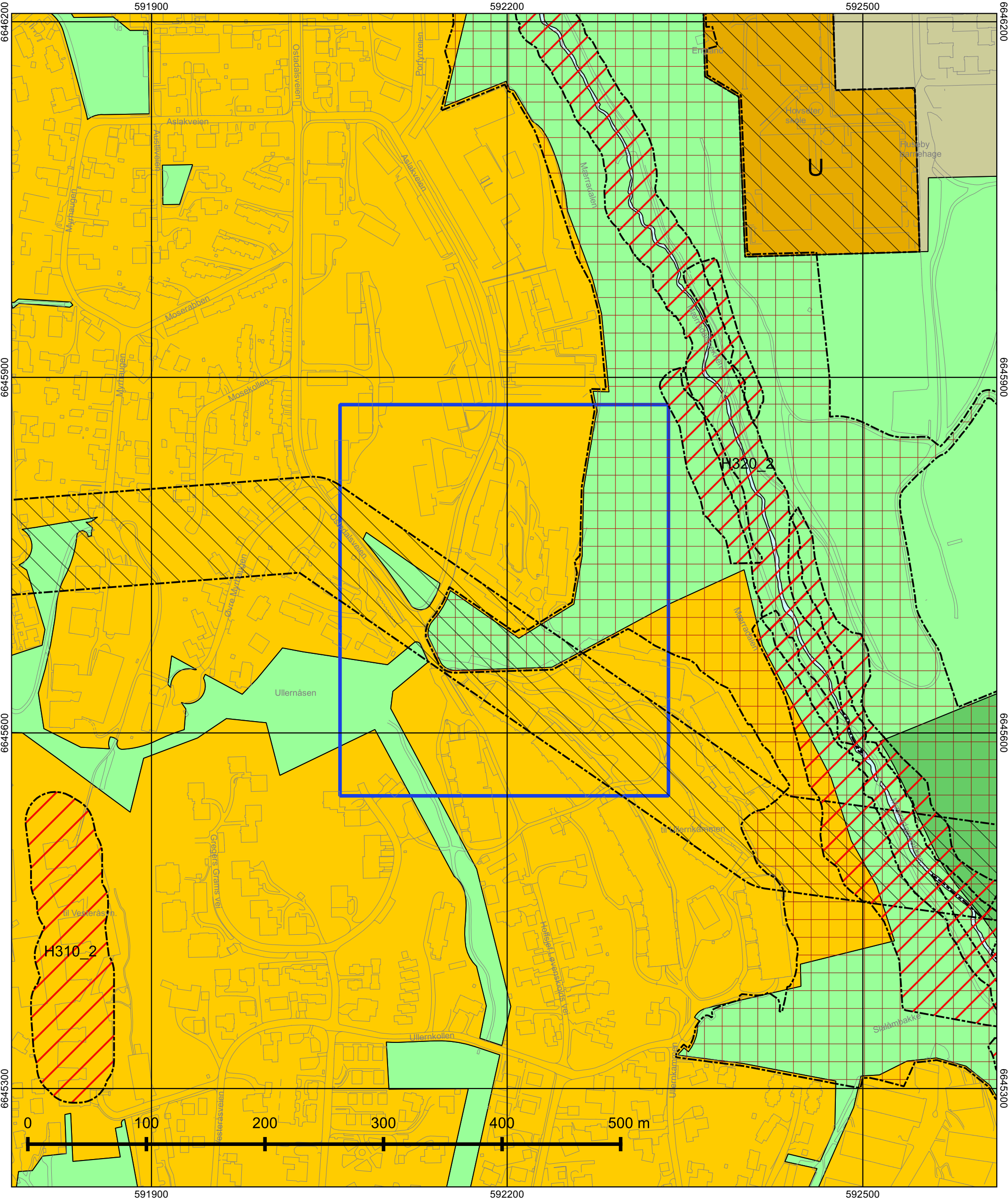
Oslo

Dato: 02.05.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold		
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 312017/ 86470161	Deres ref.: 19494/ WM264_9_3000104	
Adresse: ASLAKVEIEN 28B	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 11/620		

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

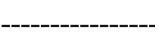
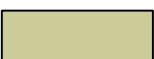
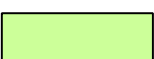
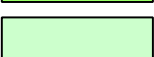
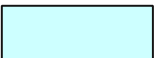
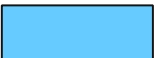
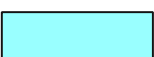
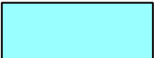
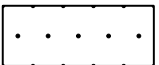
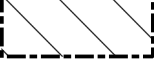
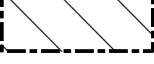
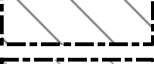
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 02.05.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 312017/86470161
Deres ref.: 19494/ WM264_9_3000104

Tegnforklaring - kommuneplan

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