PRIVATMEGLEREN

ASLAKVEIEN 24 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

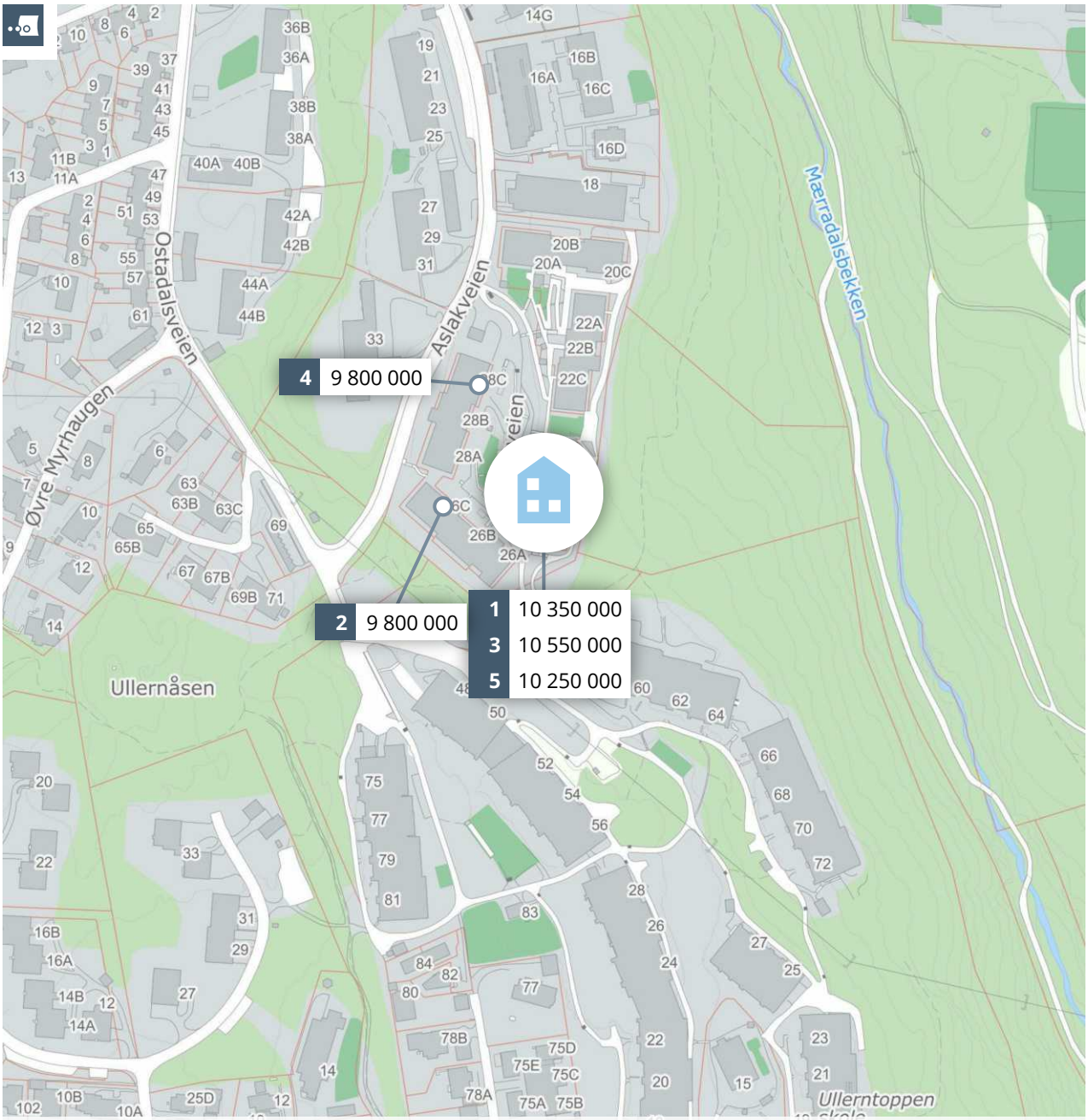
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ASLAKVEIEN 24 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 22.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Aslakveien 24 B, 0753 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 11 BNR 621 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Mosekollen øst

Verdivurdert til

9 900 000

0	9 900 000	90 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	6 423
Formue	35 435
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Aslakveien 24 B				02.02.2026	9 400 000	**10 350 000**	0	10 350 000	**102 475**
	101 m²	2020	3. etg	3 sov						
2	Aslakveien 26 C				30.04.2026	9 998 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**102 083**
	96 m²	2019	5. etg	3 sov						
3	Aslakveien 24 B				21.01.2026	10 600 000	**10 550 000**	0	10 550 000	**104 455**
	101 m²	2020	7. etg	3 sov						
4	Aslakveien 28 C				03.03.2026	9 990 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**101 031**
	97 m²	2019	5. etg	3 sov						
5	Aslakveien 24 B				15.09.2025	9 800 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**97 619**
	105 m²	2020	6. etg	3 sov						

Velkommen til Aslakveien 24! En eksklusiv og moderne 4-roms selveierleilighet på Røakollen, oppført i 2020. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med god takhøyde og lyse, romslige flater som gir høy bokvalitet. To store balkonger gir deg uteplasser å nyte gjennom hele dagen, og hovedsoverommet har direkte adkomst til eget bad. Fra parkeringskjelleren, med egen garasjeplass og lader, tar heisen deg helt opp til leiligheten. På toppen venter en felles takterrasse med flott utsikt. Tilbaketrukket og rolig beliggenhet, med alt du trenger i hverdagen innen kort rekkevidde.

Høydepunkter:
- Planløsning som gir høy bokvalitet
- 2 store balkonger
- God takhøyde
- Heis fra parkeringskjeller til leiligheten
- Garasjeplass med lader
- Felles takterrasse med flott utsikt
- 2 bad, ett med direkte adkomst fra hovedsoverom
- Beliggenheten er tilbaketrukket med nærhet til alt du trenger i hverdagen

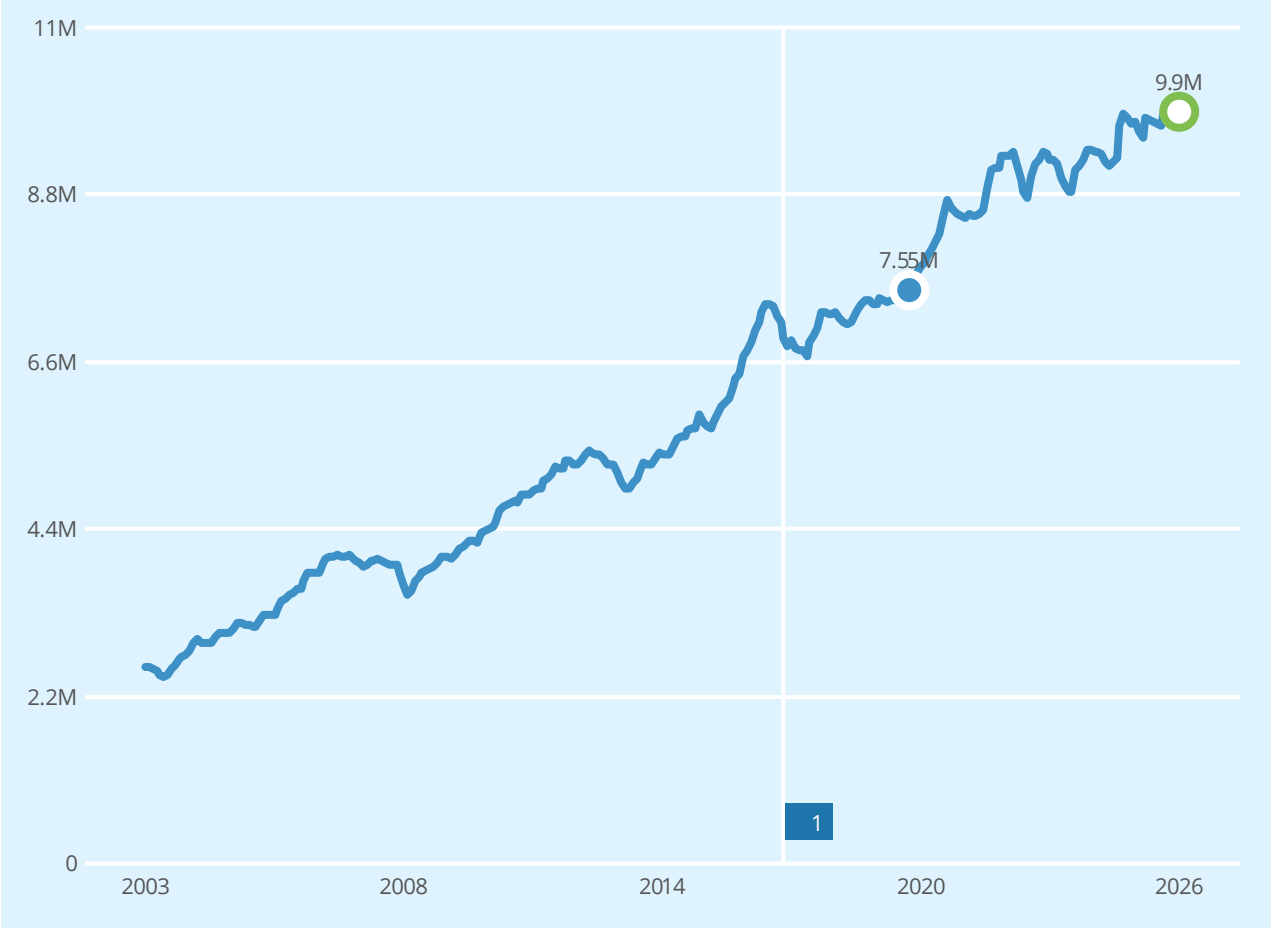
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.04.2020		27.04.2020	-	7 550 000	-	7 550 000

Leiligheter til salgs i Mosekollen øst grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6.6M
6 448 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Leiligheter solgt i Mosekollen øst grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

6.9M
6.8M
6.7M
6 610 000 Prisantydning i snitt
6 514 000 Salgspris i snitt
6.4M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

95 525 Mosekollen øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

91 977 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

90 000 Aslakveien 24 B Totalpris 9 900 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Aslakveien 24 B, 0753 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 621, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1663 **Eiendomsverdi ref nr:** LI6914

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg over 10 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betongkonstruksjoner.
Yttervegger kledd med fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget).
Brannsertifisert entrédør.
Balkongdører og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår. Oppvarmet med elektrisitet og vannbåren varme i gulv.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg og heis.
Leiligheten består av entré/gang, stue/kjøkken, to bad, bod og to soverom. Utgang fra stue/kjøkken og soverom til hver sin balkong.
Leiligheten disponerer i tillegg en garasjeplass og en bod i kjeller

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Bygningen har skyvebalkongdører med 3-lags isolerglass i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av seksjonen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Balkong med tremmegulv med adkomst i fra stue på ca. 10 m².
Balkong med tremmegulv med adkomst i fra soverompå ca. 5 m².
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett.
Vegger med malte plater
Himling med malte plater og malt betong.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, tørkesprekker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33 mm. fra terskel Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusj hjørne med glassdører.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Veggkonstruksjon er med stålstender og stålsvill, det er kontrollert for kondens i vegg.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over og dusjhjørne med glassdører.
.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom.
Veggkonstruksjon er med stålstender og stålsvill, det er kontrollert for kondens i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter,stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin under benk, integrert stekeovn og platetopp.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber i boligen.
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i boligen.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

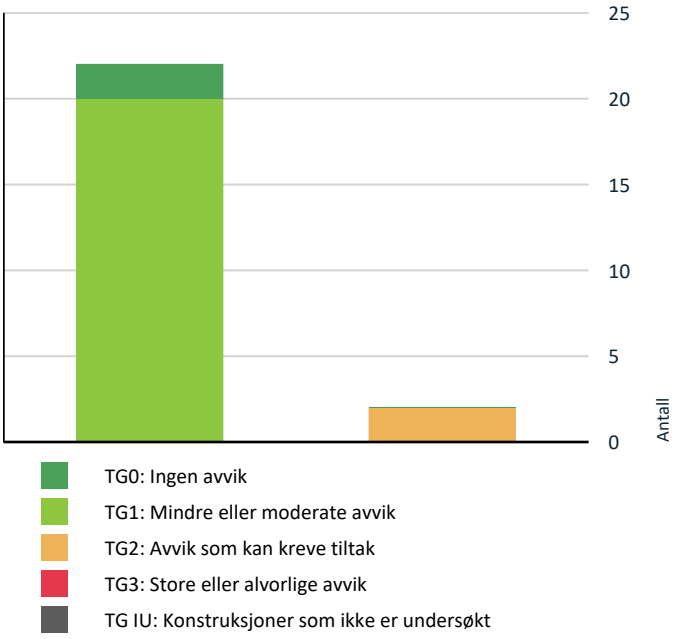
Boligbygg med flere boenheter

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

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne boligen. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre boliger, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne boligen.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Målinger er utført med Protimeter MMS3:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<7.8	---.-	Ingen	Ingen
>7,8 men <17	MC%WME verdi	DRY (TØRR)	Grønn
>17 men <20	MC%WME verdi	RISK(RISIKO)	Gul
>20	MC%WME verdi	WET (VÅT)	Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Opplyst ved befaring.

Anvendelse
Boligformål

Standard
God standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak blitt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdører med 3-lags isolerglass i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av seksjonen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tremmegulv med adkomst i fra stue på ca. 10 m².
Balkong med tremmegulv med adkomst i fra soverompå ca. 5 m².
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med malte plater
Himling med malte plater og malt betong.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, tørkesprekker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.

Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet har noe mindre fall på hele gulvet enn de preaksepterte løsninger i TEK-17, det er målt 0,6:100.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over og dusjhjørne med glassdører. .

3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom.
Veggkonstruksjon er med stålstender og stålsvill, det er kontrollert for kondens i vegg.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

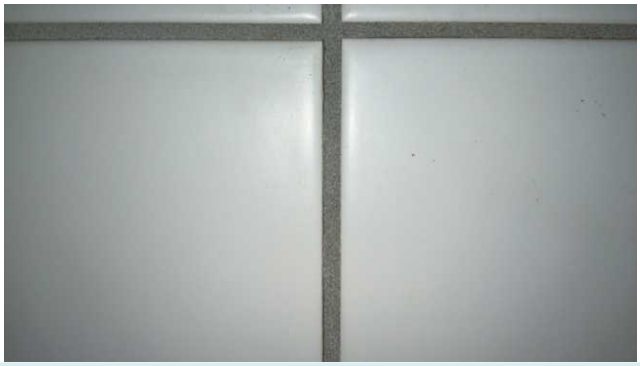
Flislagte overflater fremstår i hovedsak som normale for alderen. Det er registrert aldersrelatert slitasje, herunder noe slitte fuger og stedvis mindre riss/sprekker i enkelte fuger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Slitte og riss i fuger er normalt etter mange års bruk. Det kan imidlertid være lurt å sjekke ytterligere om sprekkene skyldes at underlaget sveller av fukt.





3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33 mm. fra terskel Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusj hjørne med glassdører.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Veggkonstruksjon er med stålstender og stålsvill, det er kontrollert for kondens i vegg.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter,stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin under benk, integrert stekeovn og platetopp.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i bod.

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

Spørsmål til eier

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

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannteknisk, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

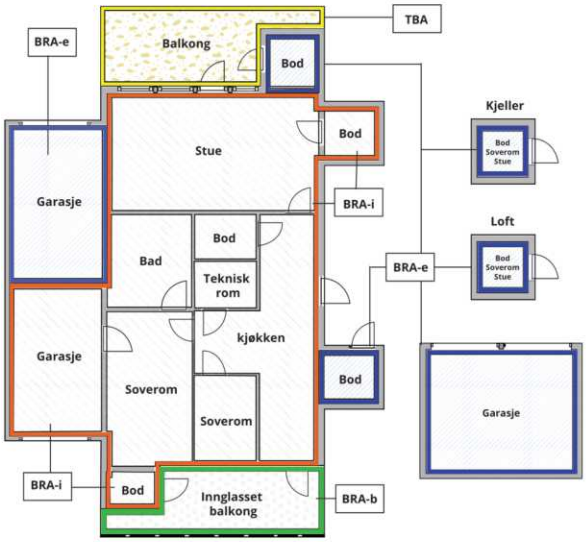
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	105			105	15
C2K3		5		5	
SUM	**105**	**5**			**15**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, hovedseoverom m/utgang, bod, bad, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken m/utgang		
C2K3		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Øyvind Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	621		36	1251.3 m²	Kartvereket. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Aslakveien 24 B

Hjemmelshaver

Kristiansen Linda, Kristiansen Øyvind

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Referer megler for nærmere informasjon	Ikke gjennomgått		Nei
Seksjonering		Referer megler for nærmere informasjon	Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger/opplysninger fra forretningsfører		Referer megler for nærmere informasjon	Ikke gjennomgått		Nei

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LI6914

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Aslakveien 24B, 0753 OSLO**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298816**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300606848**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **621**
Seksjonsnummer **36**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **85,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **85,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 407 kWh**



Aslakveien 24B, 0753 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Aslakveien 24B, 0753 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260045
Addresse	Aslakveien 24 B		
Postnr.	0753	Sted	OSLO
Selgers navn	Øyvind Kristiansen		
Selgers navn	Linda Kristiansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca 6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
Ø K
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet blandebatteri på dusj

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Det ble gjort nylig så jeg har ikke fått noen faktura på jobben enda. Det var Vinderen Rør som utførte jobben

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Ø K
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
Ø K
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert ekstra strømkontakt på ene soverommet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Røa Elektriske AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært en sak med utbygger i forhold til at det ble oppdaget sopp på betong under gulv. Det er blitt utført grunndig analyse av dette. Styret sitter med dokumentasjon på saken.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi hadde en tvist med utbygger angående forholdet rundt sopp på betongdekket, men denne saken er nå avsluttet.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.05.2026

Signert av *Øyvind Kristiansen*

Signert av *Linda Kristiansen*

Initialer selger:
Ø K
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Elin Haugstulen Winther
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: elin.winther@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260045 . Vår ref.: 0720-1-3003 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seljen Boligsameie
Organisasjonsnr:	924907894
Seksjonseier:	Kristiansen, Øyvind
Medeier:	Kristiansen, Linda
Leilighetsnummer:	3003
Adresse:	Aslakveien 24 B, 0753 OSLO
Seksjonsnummer:	36
Gnr.	11
Bnr.	621

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene (felleskostnader brøk) med 4 % fra 01.01.26. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet <<Info og service>>.For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Parkeringsplassene kan leies ut internt til beboere i Seljen boligsameie og Storklokken borettslag. Noen av p-plassene er omsettelige. Bruksrett til omsettelige p-plasser kam omsettes fritt til seksjonseiere i Seljen boligsameie eller andelseiere i Storklokken borettslag. Eierskifte må meldes til forretningsfører (OBOS) og styret i Seljen boligsameie: seljen@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige p-plasser. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod følger leiligheten: Ja Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/seljen Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret, seljen@styrerommet.no. Leiligheter med gasspeis må avlese målerstand ved overtakelse og sende eierskiftemelding til styret i Røakollen garasjesameie på roakollen-garasjesameie@styrerommet.no og til OBOS på forvaltningsavdelingen@obos.no. Følgende leiligheter har gasspeis: 7002, 8002, 8003, 9002, 9003 og 10002. Garasjesameiet har inngått serviceavtale med Alfa Olis og all kontakt skal foregå via e-post: service@alfaolis.no. Gass- og servicekostnad faktureres de leilighetene dette omfatter. Eierliste med kontaktinformasjon blir sendt Alfa Olis en gang årlig, som sender informasjon om servicetidspunkt minimum 14 dager i forkant. Eier av gasspeis forplikter seg til å gjøre leiligheten tilgjengelig ifbm. årlig serviceintervall.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 423,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppv. og vann	1 109,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader brøk	5 114,72	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 901,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 892,-
Annen formue:	35 435,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Torill Eskeland, e-post: seljen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SELJEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 924907894
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Samfunnshus Vest.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Line Hovland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 24 seksjonseiere til stede, ingen med fullmakt**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lasse Paulsen Steinsvåg og Per Otto Nyhagen velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Lasse Paulsen Steinsvåg og Per Otto Nyhagen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000. Dette mener styret er en rimelig godtgjørelse hensyntatt arbeidsmengde og ansvar.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innglassing balkonger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En seksjonseier søkte i november 2025 styret om forhåndssamtykke til innglassing av en balkong. Hensikten med tiltaket var å beskytte mot snø, regn og vind.

Styret antok at flere seksjonseiere, på kort eller lengre sikt, kan forventes å ha interesse for å glasse inn balkonger. Det var derfor ikke hensiktsmessig å ta stilling til en enkelt søknad. Saken ble utsatt med henblikk på å fremme en sak som gjelder hele sameiet for ordinært årsmøte.

Styret har etablert kontakt med firmaet Lumon Norge as, et finsk selskap som ble etablert i 1978. Leverandørens presentasjon ble vist for seksjonseiere under informasjonsmøte på Røa 23. mars 2026.

Innglassing av balkonger er i tiden. Slike tiltak gjøres både i nye og eldre bygninger. Etter endringer i arealreglene, som trådte i kraft 1. januar 2024, medregnes areal for innglasset balkong (BRA-b) i boligens samlede bruksareal (BRA).

For en seksjonseier som ønsker å få innglasset en balkong, dreier det seg kun om en kvalitativ endring av bruken av balkongen. Dette mener styret ligger innenfor seksjonseierens rett til bruk av egen bruksenhet. Etter styrets vurdering vil ikke andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jfr eierseksjonsloven § 25 annet ledd. Styret vil anbefale at årsmøtet forhåndsgodkjenner at seksjonseiere kan engasjere Lumon til å foreta innglassing av balkonger.

Innglassing av balkonger innebærer endring av fasader. Dette gjør det nødvendig først å søke kommunen om godkjennelse. Styret tar sikte på å engasjere Lumon til å søke Oslo kommune om tillatelse til å foreta innglassing av balkonger.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å søke Oslo kommune om tillatelse til innglassing av balkonger i Aslakveien 24. Årsmøtet forhåndsgodkjenner at seksjonseiere kan engasjere Lumon Norge as til å foreta innglassing av balkonger, gitt at kommunen har gitt tillatelse som nevnt.
>
> ✓ **Vedtatt. 19 stemmer for, 3 stemmer mot, 2 avholdne**

8. Endring husordensregler

Forslag fremmet av:

Kari Magni Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillers saksfremstilling

Jeg viser til mitt NABOVARSEL datert 9. februar 2026, med følgende tekst:

«Det har vært mye og langvarig borestøy i januar og februar i år. Borestøyen forplanter seg gjennom vegger, tak, gulv, er svært intens og svært plagsom. Selvfølgelig er jeg klar over at boring er nødvendig og tillatt, og vil fortsette.

Mitt forslag er: La oss ta i bruk Vibbos NABOVARSEL = Melding om støyende arbeid, som her boring, med tidsperiode (startdato, forventet varighet) og omtrentlig klokkeslett på dagen. Dette vil gi en god mulighet til å kunne praktisere «støy-flukt» for meg og alle andre som er støyplaget.»

Husordensreglenes § 2 Ro sier bl.a.: «Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.»

STYRETS KOMMENTARER

Husordensreglene har blant annet følgende bestemmelser i § 2: «Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.»

I husordensreglene § 1 heter det blant annet: «Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.»

Etter styrets vurdering gir husordensreglene allerede en god oppfordring til samtlige beboere om å vise hensyn ved boring eller andre støyende arbeider i leiligheten. Det synes ikke hensiktsmessig å skulle pålegge en varslingsplikt med angivelse av dato, klokkeslett og varighet for ethvert arbeid som kan gi støy til naboer, eksempelvis ved boring for oppheng på vegg eller himling. Brudd på en regel som foreslått vil dessuten være vanskelig å følge opp.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Kari Magni Nielsens forslag avvises. Det gjøres ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 8 stemmer for, 14 stemmer mot**

9. Endring vedtekter

Forslag fremmet av:

Margrethe Anker Kulmus

Krav til flertall:

2/3-deler

Forslagsstillers saksfremstilling

Vi ønsker å fjerne begrensningen om at kun fysiske personer kan kjøpe seksjoner i sameiet Seljen.

Vi mener at avsnitt 2 i punkt 2-1 i vedtektene for Seljen; «Rettslig disposisjonsrett» om at kun fysiske personer kan erverve boligseksjon i Seljen (med allerede eksisterende unntak om de nevnte juridiske personer i punkt a-f) innebærer en unødig begrensing. Med dagens høye skattlegging av utleieboliger, har man erfart at eiendomsselskap har solgt unna sine utleieobjekter. Vi mener derfor at denne begrensningen ikke lenger har en «beskyttende» effekt for sameiet, mer et unødvendig punkt som kan begrense markedet for mulige kjøpere av seksjoner fremover.

STYRETS KOMMENTARER:

Leilighetsbygget til Seljen boligsameie består av 84 selveierleiligheter. Bare fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Unntak gjelder for visse juridiske personer (opplistet i eierseksjonslov og sameiets vedtekter) som kan eie inntil 10 % av leilighetene, altså maksimalt 8 seksjoner. Boligbygg Oslo KF eier 7 seksjoner.

Seksjonseierne har allerede anledning til langtidsutleie av leiligheter. Kortidsutleie er ikke tillatt i mer enn 90 døgn per år.

Etter styrets vurdering er det i fellesskapets interesse å opprettholde hovedregelen om at bare fysiske personer kan kjøpe seksjoner.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Margrethe Anker Kulmus sitt forslag avvises. Det gjøres ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 3 stemmer for, 20 stemmer mot**

10. Valg av tillitsvalgte

Det sittende styret har i dag slik sammensetning:

- Styreleder Fred Winther Holt - valgt for 1 år i 2025
- Styremedlem Frank Myrvoll - valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem Rebekka Dahl - valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem Torill Eskeland - valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem Agnete Rogstad – valgt for 2 år i 2024
- Varamedlem Sylvi Susanne Fosso - valgt for 1 år i 2025
- Varamedlem Lisbet Eikenes Verling - valgt for 1 år i 2025

Av det sittende styret er plassene til Frank Myrvoll, Rebekka Dahl og Torill Eskeland ikke på valg i år. Torill Eskeland har sagt ja til å stille som styreleder. Styret anbefaler at Torill blir valgt, og det blir dermed behov for 2 nye styremedlemmer.

Det skal dermed velges:

- Styreleder
- 2 styremedlemmer
- 4 varamedlemmer

Styret har i år jobbet særlig med å sørge for god aldersfordeling i styret for å sikre en bred sammensetning av personer, samt en god blanding av nye bidragsytere og tidligere styremedlemmer for å sikre kontinuiteten i styrearbeidet.

Følgende person stiller som kandidat til styreleder:

- Torill Eskeland

Torill Eskeland, Aslakveien 24 C, f. 1947, er utdannet som lærer med master i pedagogikk. Hun har jobbet som lærer, rektor, skolesjef og utdanningsdirektør i Telemark og i lederstillinger i Kunnskapsdepartementet og Utdanningsdirektoratet. Hun har styreerfaring fra frivillige organisasjoner og Læringsverkstedet barnehager (stor privat barnehagekjede), også som styreleder. Torill har bidratt med mange ideer og pådriv i styret det siste året, og har klare ideer om retning for sameiet. Hun ønsker å bidra til at Seljen skal være et godt sted å bo, og synes styret er en fin måte å bli kjent med andre beboere.

Følgende personer stiller som kandidater til styremedlem:

- Lisbet Eikenes Verling
- Christina Bjørklund Sørensen

Lisbet Eikenes Verling, Aslakveien 24 B, f. 1959, er utdannet som sykepleier og helsesøster. Hun har jobbet i videregående skole i 30 år med utdannelse av helsefagarbeidere. Lisbeth har deltatt på en stor andel styremøter i denne perioden og vist engasjement for å bli kjent med styrearbeidet og bidra til et velfungerende sameie.

Christina Sørensen, Aslakveien 24B, 36 år. Jobber som executive client director i WPP Media, som innebører budsjettansvar, kundeutvikling, salg, team- og personalledelse. Christina har tidligere erfaring fra styreverv i markedsføringsforeningen i Oslo.

Følgende personer stiller som kandidater til varamedlem:

- Camilla Erke Preststulen
- Per Otto Nyhagen
- Lasse Paulsen Steinsvåg
- Fred Winther Holt

Camilla Erke Preststulen, Aslakveien 24C, 39 år. Hun har jobbet med kommunikasjon og markedsføring i 11 år, og har interesse for bolig, eiendom, arkitektur og interiør. Camilla er ryddig og planmessig og vil være et godt bidrag til styret som varamedlem.

Per Otto Nyhagen, Aslakveien 24A. Har jobbet som salgs- og markedssjef hos reisearrangøren Ving, og har nå vært pensjonist i 22 år. Per Otto har erfaring fra styrearbeid fra Bærumkoret, som han selv synger i. Styret mener Per Otto vil bidra til å sikre et godt bomiljø og være et positivt bidrag til styret som varamedlem.

Lasse Paulsen Steinsvåg, Aslakveien 24C. Lasse har særlig interesse for å sikre vedlikehold og arbeid med uteområdene, og er tiltenkt som styremedlem i Røakollen Utomhussameie. Styret anbefaler at han også blir valgt som varamedlem i Seljen for å sikre god kommunikasjon og påvirkningsmulighet i utomhussameiet.

Fred Winther Holt har vært styreleder siden 2021. Han stiller som kandidat til varamedlem, for derved å bidra til kontinuitet i styrearbeidet.

Innstilling
Følgende person velges som styreleder:

- Torill Eskeland

Følgende personer velges som styremedlemmer:

- Lisbet Eikenes Verling
- Christina Bjørklund Sørensen

Følgende personer velges som varamedlemmer:

- Camilla Erke Preststulen
- Per Otto Nyhagen
- Lasse Paulsen Steinsvåg
- Fred Winther Holt

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torill Eskeland

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Torill Eskeland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christina Bjørklund Sørensen
Lisbet Eikenes Verling

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Christina Bjørklund Sørensen
Lisbet Eikenes Verling

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fred Winther Holt
Per Otto Nyhagen
Camilla Erke Preststulen
Lasse Paulsen Steinsvåg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Fred Winther Holt
Per Otto Nyhagen
Camilla Erke Preststulen
Lasse Paulsen Steinsvåg

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møteinnkallingen

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. BYGGFUKTSAKEN – DOM OSLO TINGRETT

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

BYGGFUKTSAKEN – DOM OSLO TINGRETT

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Domsslutningen lyder:

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

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møteinnkallingen

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER ETTER TINGRETTEN
6. OBOS' ANKE TIL LAGMANNSRETTEN

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fred Winther Holt foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER ETTER TINGRETTEN

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Fordeling sakskostnader per 30.09.2024 - 67 leiligheter.pdf

---

Sak 6

OBOS' ANKE TIL LAGMANNSRETTEN

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. A20s ankeerklæring.pdf

Fordeling sakskostnader per 30.09.2024 - 67 leiligheter

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

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

CLP

Advokatfirmaet CLP DA
Sommerrogata 13-15

Postboks 1974 Vika
NO-0125 Oslo

+47 22 87 71 00
clp.no

Foretaksregisteret
NO 991 341 129 MVA

ANKEERKLÆRING
TIL BORGARTING LAGMANNSRETT

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

Sak: 24-038513TVI-TOSL/01

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

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

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

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

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

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

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

Saken gjelder: Prisavslag for verdireduksjon

1 INNLEDNING

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

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

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 NÆRMERE OM ANKEGRUNNENE

3.1 Oversikt – rettslige utgangspunkter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 PROSESSUALIA – BEVISTILGANG – PÅSTAND

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

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

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

Ida Martine Strøm vil avgi partsforklaring på vegne av A20.

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

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

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevistilbud nedlegges slik

p å s t a n d:

1. Aslakveien 20 AS frifinnes.

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

Ankeerklæringen er innlevert i aktørportalen.

Oslo, 27. september 2024
Advokatfirmaet CLP DA

Egil Jarslett
advokat (H)

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møteinnkallingen

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER - TINGRETT OG LAGMANNSRETT
6. BYGGFUKTSAKEN – LÅNEOPPTAK - FINANSIERING SAKSKOSTNADER
7. BYGGFUKTSAKEN - VEIEN VIDERE - ORIENTERING

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fred Winther Holt foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER - TINGRETT OG LAGMANNSRETT

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Fordeling sakskostnader tingrett og lagmannsrett.pdf

Sak 6

BYGGFUKTSAKEN – LÅNEOPPTAK - FINANSIERING SAKSKOSTNADER

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om låneopptaket.

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

Sak 7

BYGGFUKTSAKEN - VEIEN VIDERE - ORIENTERING

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Tas til orientering.

Fordeling sakskostnader tingrett og lagmannsrett - 67 leiligheter

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

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SELJEN BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Fred Winther Holt foreslås valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 33 seksjoner deltok, hvorav fem ved fullmakt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Karen Grønseth Hübert foreslått. Som protokollvitner ble Frank Myrvoll og Marte Huse foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER ETTER TINGRETTEN

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.
>
> ✓ **Vedtatt. 32 stemte for, 1 stemte imot, 0 stemte blankt.**

6. OBOS' ANKE TIL LAGMANNSRETTEN

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.
>
> ✓ **Vedtatt. 29 stemte for, 0 stemte imot og 4 stemte blankt.**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SELJEN BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Fred Winther Holt foreslås valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 31 seksjoner var representert ved årsmøtet, hvorav 9 ved fullmakt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Karen Grønseth Hübert. Som protokollvitner ble Simen Gilje Bergan og Lisbeth Rynning Myrvoll foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER - TINGRETT OG LAGMANNSRETT

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at sakskostnader for tingrett og lagmannsrett, estimert til kr 7 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 1,55026 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.
>
> ✓ **Vedtatt. 30 stemte for, 1 stemte imot og 0 stemte blankt.**

6. BYGGFUKTSAKEN – LÅNEOPPTAK - FINANSIERING SAKSKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om låneopptaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at sameiet tar opp et fast lån på kr 7 500 000 til midlertidig finansiering av sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Renter belastes eierne av 67 berørte leiligheter etter samme mønster som fordelingen av kostnadsansvaret, jfr vedtak i sak 5.
>
> ✓ **Vedtatt. 31 stemte for, 0 stemte imot og 0 stemte blankt.**

7. BYGGFUKTSAKEN - VEIEN VIDERE - ORIENTERING

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Seljen Boligsameie

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

Møtet ble åpnet av Fred Winther Holt

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

Vedtak:
Fred Winther Holt ble valgt ved akklamasjon.

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

Vedtak:
De stemmeberettigede ble godkjent ved akklamasjon.

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

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

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

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

Vedtak:
Møteinnkallingen ble godkjent ved akklamasjon.

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

Domsslutningen lyder:

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

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

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

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

Transaksjon 09222115557526558698 Signert FWH, KGH, DS

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

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

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

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

Møtet ble hevet kl. 19.15. Protokollen signeres av

Fred Winther Holt
Møteleder

Karen Grønseth Hübert
Fører av protokollen

Frank Myrvoll
Protokollvitne

Didrik Smith
Protokollvitne

Transaksjon 09222115557526558698 Signert FWH, KGH, DS

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. REKLAMASJONSSAK – BYGGFUKT OG MUGGSOPP

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Oslo, 24.01.2024
I styret for Seljen boligsameie

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Seljen Boligsameie

Møtedato: 31.01.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Storsalen, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207

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

Møtet ble åpnet av Fred Winther Holt

---

1 KONSTITUERING

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

Vedtak: Fred Winther Holt valgt ved akklamasjon.

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

Vedtak: De stemmeberettigede ble godkjent.

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

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

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

Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent.

---

2 REKLAMASJONSSAK – BYGGFUKT OG MUGGSOPP

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

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

Møtet ble hevet kl.: 20.22. Protokollen signeres av

Fred Winther Holt /s/
Møteleder

Karen Grønseth Hübert /s/
Fører av protokollen

Margrethe Kulmus /s/
Protokollvitne

Sylvi Susanne Fosso /s/
Protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Seljen boligsameie, org. nr. 924 907 894

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

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

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

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

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

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Kameraovervåking

12-1 Formål

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

12-2 Gjennomføring

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

VEDLEGG 1 SELJEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr:24.03.2025

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

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

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

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

V E D T E K T E R

for

Seljen boligsameie, org. nr. 924 907 894

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

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

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

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

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

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Kameraovervåking

12-1 Formål

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

12-2 Gjennomføring

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

VEDLEGG 1 SELJEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr:17.12.2025

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

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

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

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

VEDTEKTER

for

RØAKOLLEN GARASJESAMEIE

Gnr 11 bnr 619 i Oslo kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 10.05.2020

§ 1
Navn

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

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

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

Det er to boligselskaper som eier anleggseiendommen sammen. Det ene er et **boligsameie**, og det andre er et **borettslag.** I fellesskap betegnes disse som **Sameiere/Sameierne.**

Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom:

Storklokken borettslag (hus A og B), gnr 11 bnr 620	10462/16672
Seljen boligsameie (hus C), gnr 11 bnr 621	6210/16672

§ 4
Formål

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

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 6
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

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

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

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

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

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

§ 8
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10
Sameiermøtets vedtak

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

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

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

§ 11
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 13
Ordensregler

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

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

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

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

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

Som felleskostnader regnes bla.:

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Revisor

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elin Haugstulen Winther
ASLAKVEIEN 24B

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532972
9210888

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 621

Vi viser til bestilling av 20260515 for ASLAKVEIEN 24B.

GNR. 11 BNR. 621

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.03.2019.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1251.3 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

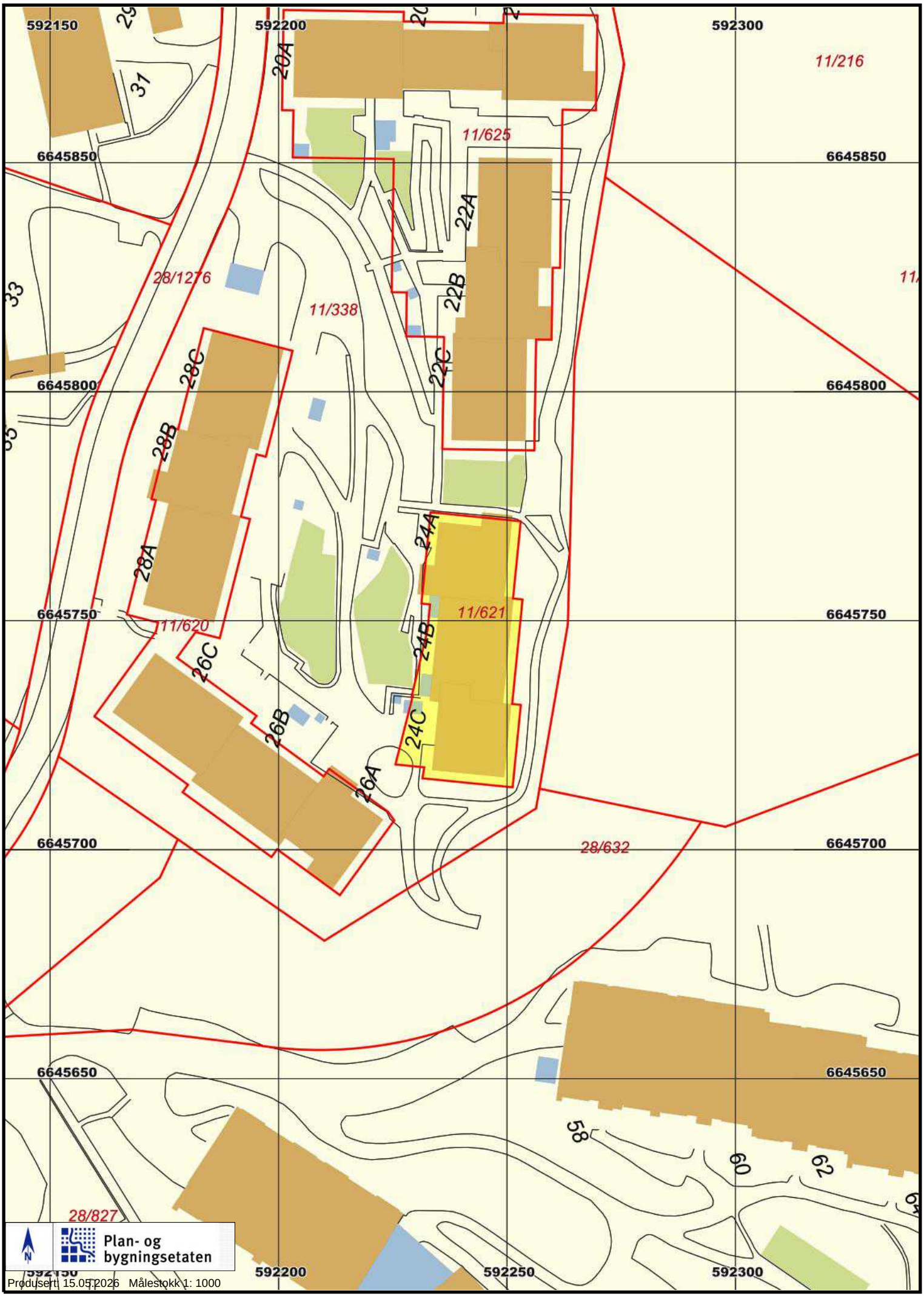
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592150
592200
592300
6645850
6645800
6645750
6645700
6645650
11/216
11/625
11/338
11/620
11/621
28/1276
28/632
28/827
20A
22A
22B
22C
24A
24B
24C
26A
26B
26C
28A
28B
28C
31
33
58
60
62
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.05.2026 Målestokk 1: 1000

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-11/621/0/36, Aslakveien 24B, 0753 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

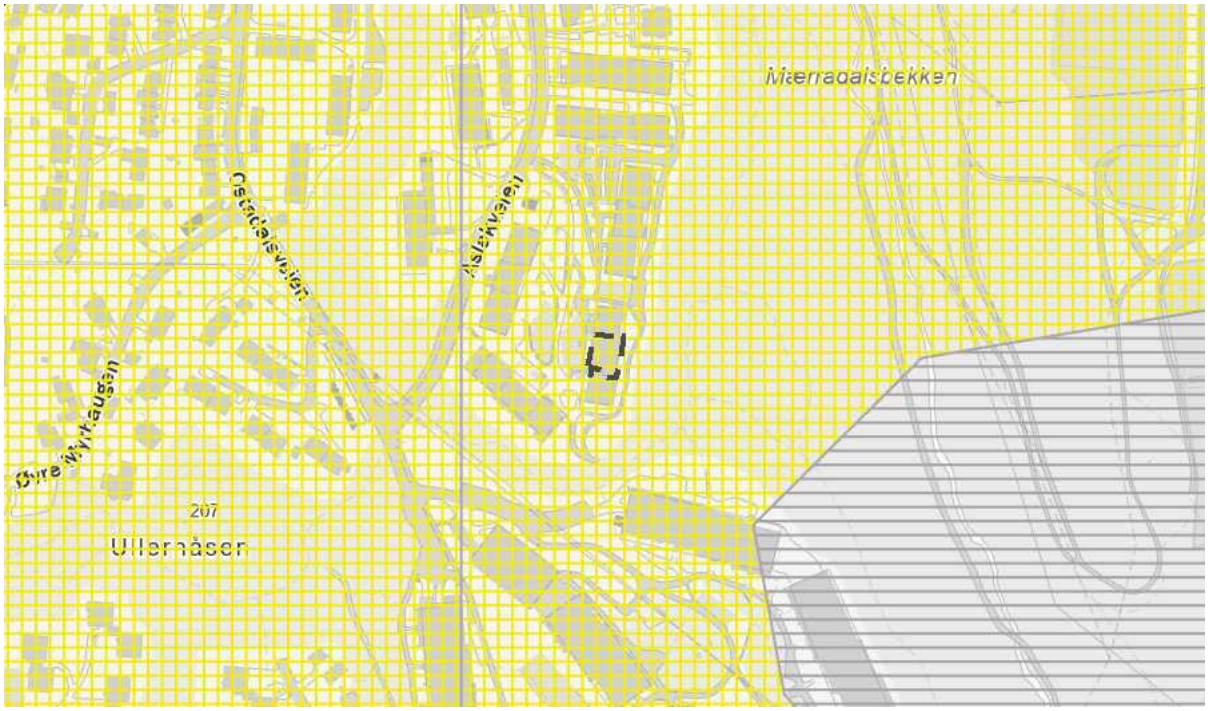
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.5 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	04.05.2026	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.05.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.44 km
Kvikkleire	04.05.2026	Ikke funnet	0.26 km
Skredfaresoner	04.05.2026	Ikke funnet	9.9 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	2 km
Støysoner	08.05.2026	Ikke funnet	0.95 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	04.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

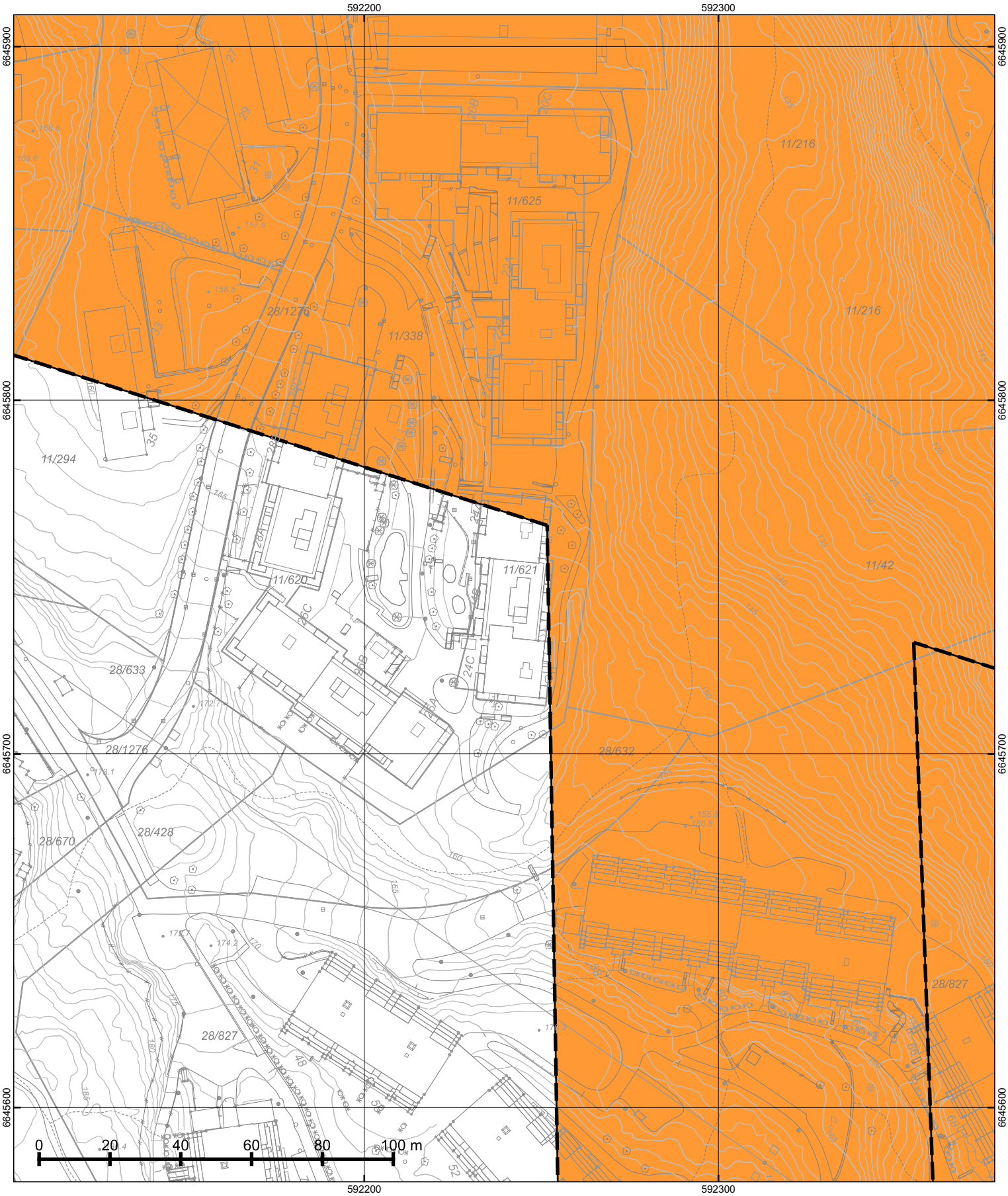
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

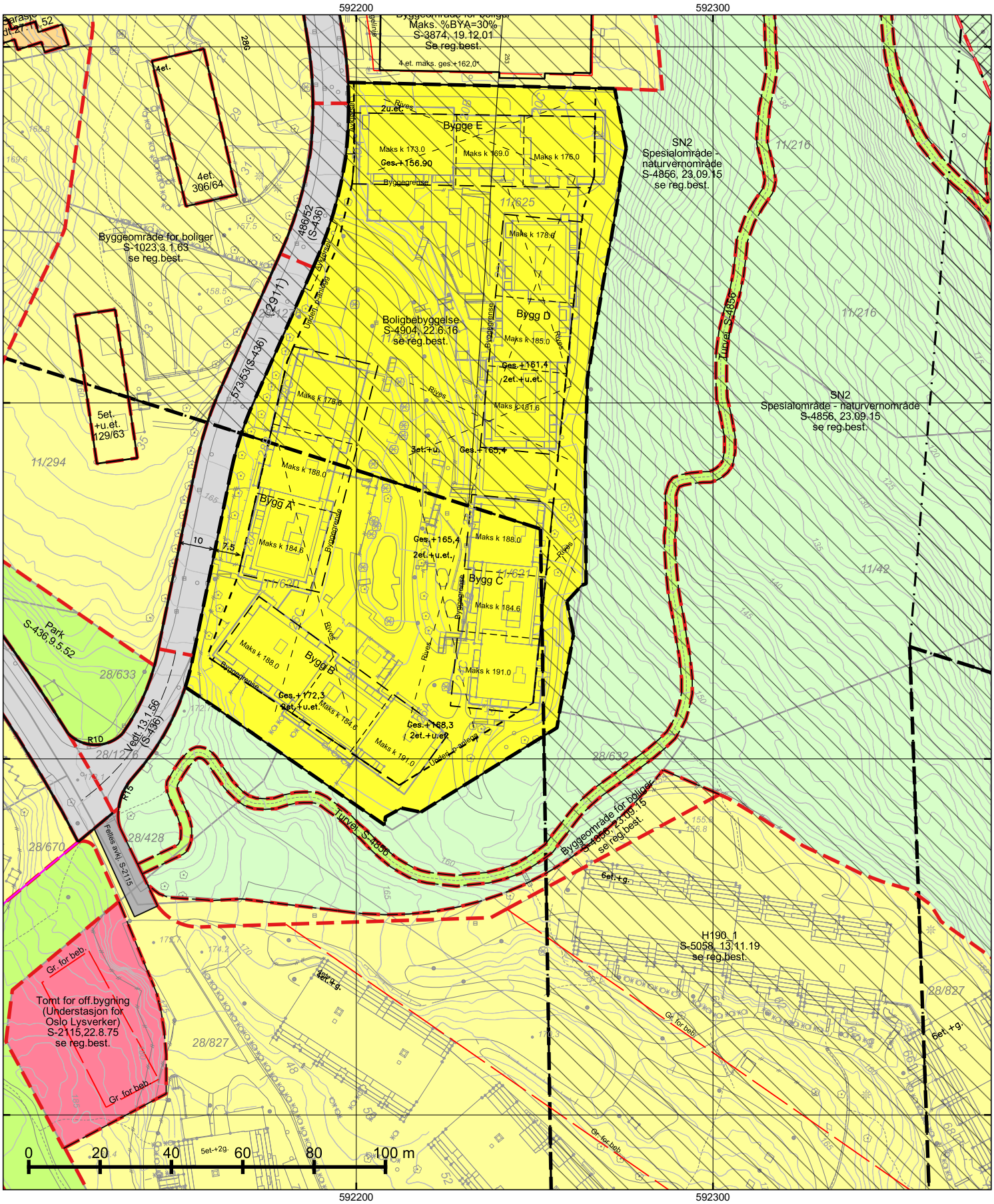
Reguleringskart

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

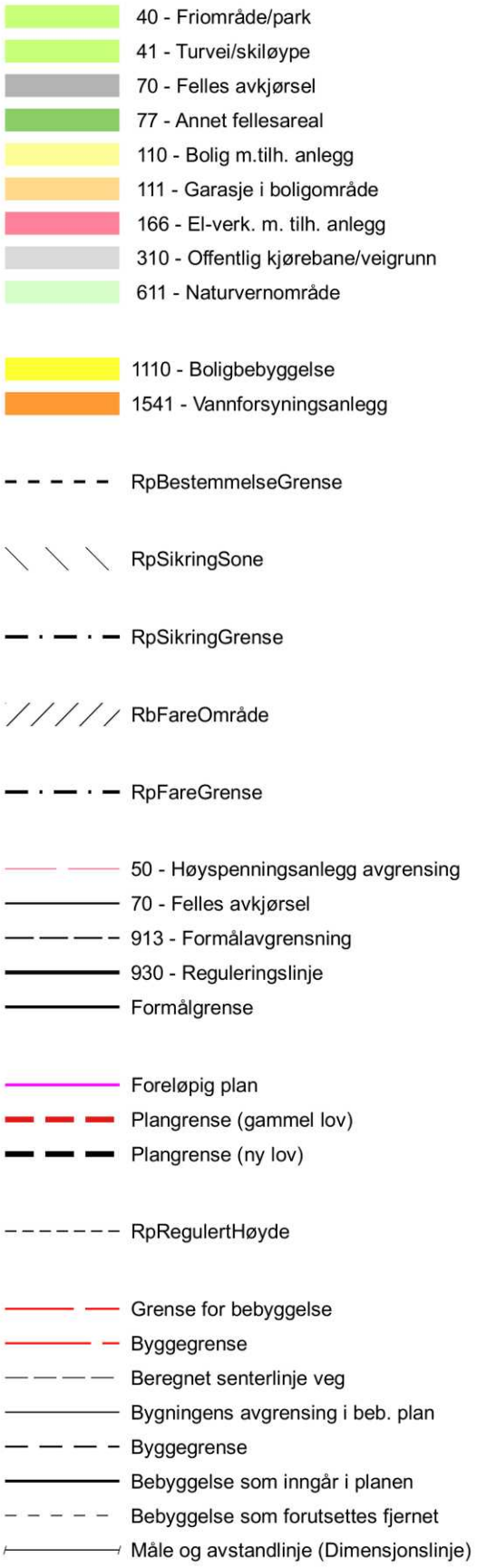
PlottID/Best.nr: 157977/ 86532972
Deres ref.:
Adresse: Aslakveien 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/621

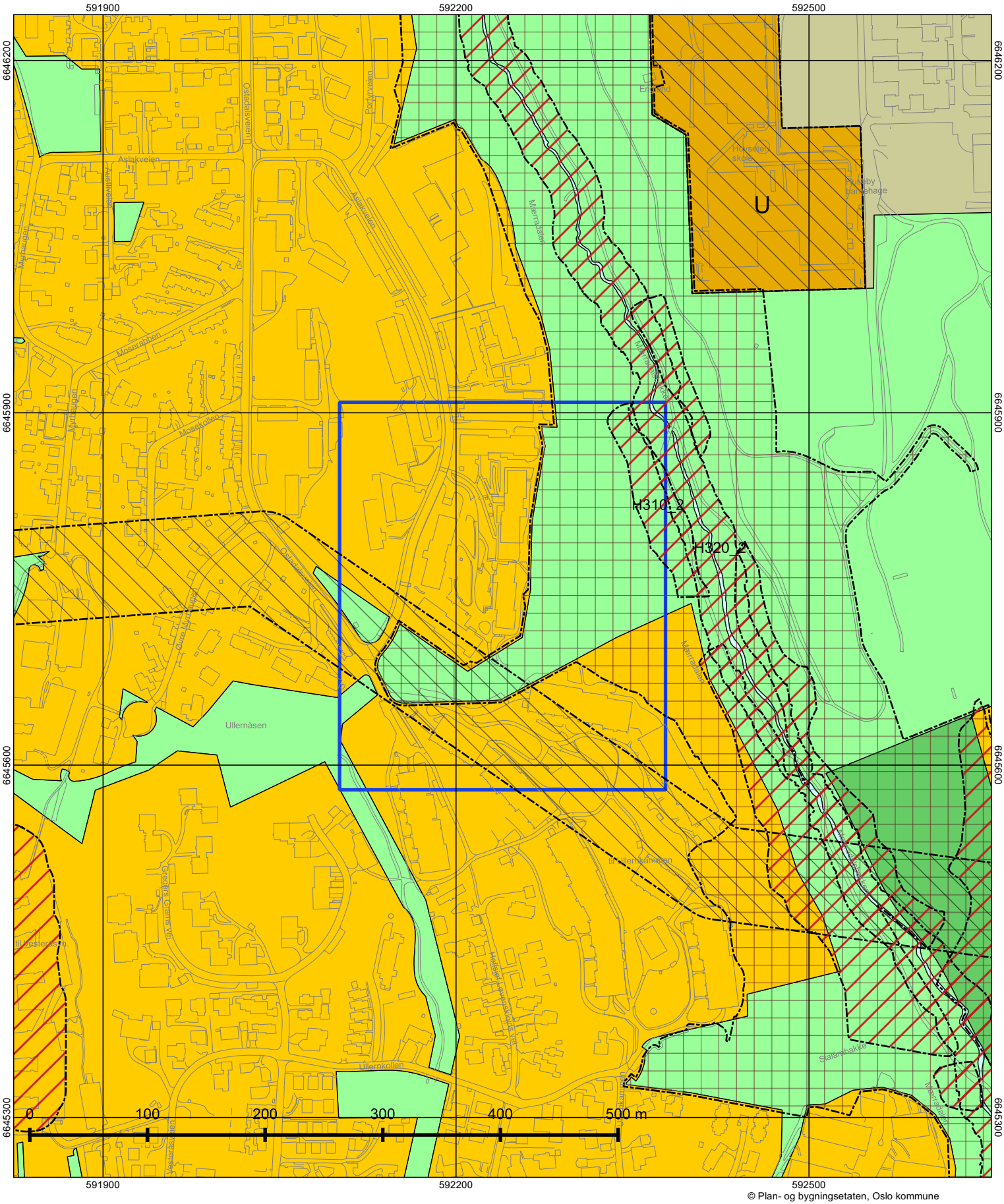
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


592200
592300
6645900
6645800
6645700
6645600
Maks. %BYA=30%
S-3874, 19.12.01
Se reg.best.
4 et. maks. ges.+162,0*
4et.
4et.
306/64
Byggeområde for boliger
S-1023,3.1.63
se reg.best.
5et.
+u.et.
129/63
11/294
28/633
28/12/6
28/670
28/428
28/827
28/632
11/625
11/621
11/216
11/42
Bygge E
Maks k 173.0
Ges.+156,90
Maks k 169.0
Maks k 176.0
Byggegrense
2u.et.
Bygg D
Maks k 178.6
Maks k 185.0
Ges.+161,4
2et.+u.et.
Maks k 181.6
Boligbebyggelse
S-4904, 22.6.16
se reg.best.
Bygg A
Maks k 188.0
Maks k 184.6
Ges.+165,4
2et.+u.et.
3et.+u.
Bygg C
Maks k 188.0
Maks k 184.6
Maks k 191.0
Bygg B
Maks k 188.0
Maks k 184.6
Ges.+172,3
2et.+u.et.
Ges.+168,3
2et.+u.et.
Maks k 191.0
SN2
Spesialområde -
naturvernområde
S-4856, 23.09.15
se reg.best.
SN2
Spesialområde - naturvernområde
S-4856, 23.09.15
se reg.best.
Turveg S-4856
Turveg S-4856
Byggeområde for boliger
S-4856, 23.09.15
se reg.best.
6et.+g.
H190_1
S-5058, 13.11.19
se reg.best.
4et.+g.
6et.+g.
5et.+2g.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Tomt for off.bygning
(Understasjon for
Oslo Lysverker)
S-2115,22.8.75
se reg.best.
Park
S-436,9.5.52
Vedtl. 13.1.56
(S-436)
Felles avkj. S-2115
Byggegrense
Rives
Rives
Rives

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




591900
592200
592500
6646200
6645900
6645600
6645300
U
H310_2
H320_1
Ullernåsen
Ullernkollen
Ullernhøgda
Ullernhaugen
Ullernhaugen
Ullernhaugen

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4904

ASLAKVEIEN 20 - 28. Alt. 1 Detaljregulering for gnr. 11 bnr. 338, 395, 401, 402 og 404. Bolger.

Vedtaksdato: 22.06.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201309312

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201309312

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4904
vedtatt 22.06.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ASLAKVEIEN 20, 22, 24, 26 OG 28
GNR.11, BNR. 338, 395, 401, 402 OG 403

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201309312-1 datert 03.09.2014, revidert 15.07.2015, 26.11.2015 og 08.03.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
- Område for bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse.

§ 3 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
3.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige 35 000 m² BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.2 Arealbruk
Felles gårdsrom og viktige forbindelser på planområdet skal være privat, men allment tilgjengelige områder og ha muligheter for opphold.

3.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Minimum 2 500 m^2 av det sentrale uterommet skal ikke ha underjordisk garasjeanlegg, slik at det tilrettelegges for uteareal på bakkeplan for blant annet etablering av trær. Det tillates balkonger utenfor byggegrense, jamfør avsnitt om balkonger i § 3.4. Mellom blokk A og B skal det være en avstand på minimum 9 meter. Mellom blokk B og C skal det være en avstand på minimum 14 meter. Mellom blokk C og D skal det være en avstand på minimum 17 meter. Mellom blokk D og E skal det være en avstand på minimum 12 meter.

På bygg over 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 1,0 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tekniske installasjoner og service-tilkomst/vedlikehold av tak. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av underliggende takflate.

På bygg opptil 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 3,6 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tilkomst til tak, samt tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk. Takoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maksimum
20 % av underliggende takflate.

3.4 Utforming
Generelt
Utomhusanlegg skal utformes med gode overganger til tilstøtende områder, estetisk og funksjonelt. Det skal være god terrengtilpasning, og legges vekt på stedegen vegetasjon. Bebyggelse og utearealer skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Bebyggelsen
Ingen bygningsvolumer skal være høyere enn 10 etasjer (fra gårdsrom). Bygningsvolumer over 8 etasjer skal ha et fotavtrykk på maksimalt 85 % av fotavtrykk til bygningsvolumer opptil 8 etasjer. Bebyggelsen skal ha en god terrengtilpasning. Hvert av byggene A - E skal ha 1. etasjeplan mot det sentrale uterommet fordelt på minimum 2 av terrengnivåene, jfr. utforming av utearealer. Hvert av byggene A – E skal fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer ved at fasaden på hvert enkelt bygningsvolum skal horisontalforskyves med 2 meter.

Minimum 40 % av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Det tillates ikke:
- svalganger, med unntak av nordsiden på bygg E.
- etablert leiligheter under 35 m^2
- ensidig belyste nordvendte leiligheter.

Ensidig belyste leiligheter skal ha en god fasadelengde.

Arkitektonisk uttrykk
Bebyggelsen skal ha en utforming som sikrer et helhetlig, men variert arkitektonisk uttrykk. Hvert enkelt bygg skal vertikalinndeles og fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer. Høydeforskjellen mellom hvert bygningsvolum skal alltid være minimum 2 etasjer. Det skal være variasjon i fasadeuttrykk mellom hvert bygningsvolum.
Fasadekledte balkonger skal bidra til variert fasadeutforming, jamfør § 3.4 «Balkonger».
Andre virkemidler for variasjon kan være material- og fargevalg, vertikalforskyvning av fasaden, plassering og utforming av vinduer og balkonger. Variasjon i fasadeuttrykk skal ikke gå på bekostning av leilighetenes funksjonalitet, lysforhold eller bokvalitet. Trafo og tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

Balkonger
På boligbebyggelse kan fritt utkragede balkonger utgjøre maksimum 40 % av fasadelengden og krage inntil 2 meter utenfor bygningens veggliv. Balkonger skal være en integrert del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På bygningsvolumer over 8 etasjer skal fasadekledte balkonger bidra til variert fasadeutforming. Fasadekledte balkonger skal ha ulik farge og/eller materialitet på innside og utside, kan krage inntil 3
meter utenfor bygningens veggliv, og kan ikke plasseres over hverandre.

Bakkeplan
Forhager/markterrasser tillates inntil 3 meter utenfor bygningens veggliv og skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde. Forhager/markterrasser langs Aslakveien tillates inntil 5 meter utenfor bygningens veggliv. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon.

Tak og tekniske anlegg
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.
Bebyggelsen skal ha flate tak. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade minimum 1,0 meter og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler eller lignende).

Utearealer på tak
Det skal etableres felles og/eller private takhager, takterrasser og grønne tak (sedummatter, gress etc.). Det skal tilrettelegges for opphold og variert utforming med ulike soner, vegetasjon og møblering, vindskjerming og klimatilpasning. Takterrasser skal ha plantekasser med romdannende beplantning tilpassset ulike årstider og innslag av klatreplanter/grønne vegger. Takflater som ikke tilrettelegges for opphold skal kles med sedum eller tilsvarende.

Utearealer/terreng
Felles uteoppholdsarealer skal utformes som et frodig parkrom. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både større trær og busker. Terrenget skal bearbeides slik at det dannes fem tydelige nivåer fra k 150 i nordøst til k 162 i sydvest. Gårdsrommet skal bearbeides landskapsmessig med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, fungere som ramme for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle forskjellige aldersgrupper og tilby definerte soner for opphold (for eksempel i form av sandlekeplass, grillplass, sittegruppe, vannspeil/skøytebane, akebakke, ball-lek), med tydelig romlig avgrensning. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både store trær og busker. Grøntareal over parkerings-anlegg skal ha vekstlag som sikrer tilfredsstillende vilkår for drenering og etablering av variert vegetasjon busker/hekker/klatreplanter (minimum 40-60 cm jorddybde, trær: minimum 80 -100 cm jorddybde). Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager. Forhager/markterrasser som tillates utenfor bygningens veggliv, jamfør § 3.4 «Bakkeplan», skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde for å definere eierskapet til disse områdene. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon. Parkeringsanlegg skal ikke ha eksponert fasade over bakken, med unntak av innkjørsel og rømningsveier. Eventuelle synlige deler av p-anlegget skal integreres i utomhusanlegget og gis et landskapsmessig preg. Det tillates ikke utendørs nedkjøringsramper til parkeringsanlegget. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse. Sykkelparkeringen skal ha god tilgjengelighet.

Gangforbindelser med allmenn tilgjengelighet
Det skal etableres to allment tilgjengelige gangforbindelser:
- gjennom det sentrale utearealet, fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen, mellom bygg B og C
- langs randsonen til planområdet i øst mot Mærradalen

De to forbindelsene skal ha tilkomst for vedlikehold og være kjørbare for utrykningskjøretøy der det er behov. Gangforbindelsene skal markeres med eget belegg, bygges av varige og solide materialer og fremstå med tydelig offentlig karakter.

3.5 Leilighetsfordeling
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene tillates med BRA 35 - 50 m². Minimum 30 % av leilighetene skal ha BRA over 70 m², hvorav minst 10 % av det totale antallet skal ha BRA minimum 90 m². En viss andel av disse kan være kombinasjonsbolig med utleiedel på ca. 20 m^2. Sammen med rammesøknad for hvert byggetrinn skal det redegjøres for forventet leilighetsfordeling i planområdet som helhet.

3.6 Krav til uteoppholdsareal
Arealkrav
Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på minimum 20 % av BRA bolig. Minst 75 % av utearealet skal være på terreng. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, gangveier og takterrasser. 50 % andel av areal på terreng skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Det skal anlegges flest mulig samlede enheter felles uteoppholdsareal (SFUA) på minimum 500 m^2. Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Grønt/utearealer kan medregnes i MFUA dersom det er brukbart for lek og opphold. For at et areal skal kunne inngå i beregningen av MFUA, må støynivået ikke overskride 60 Lden. Sittegrupper skal lokaliseres slik at de får støynivå under 55 Lden.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet skal ha maksimum to avkjørsler. Hver avkjørsel skal ligge innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Avkjørselen skal ha maksimum bredde på 5 meter.

§ 5 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for åpen by. Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller under terreng. Det tillates kun HC plasser på terreng. Besøksparkering skal i hovedsak etableres under bygg A (foran port til parkeringskjeller) og ha direkte atkomst til uterom. Sykkelparkering skal i hovedsak plasseres nær innganger, med minst 50 % i sykkelrom eller under tak. Overdekket sykkelparkering på terreng bør i størst mulig grad ta opp terrengsprang i landskapet.

§ 6 Utomhusplan og lengdesnitt

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og lengdesnitt i målestokk 1:200. Illustrasjonene skal vise eksisterende og fremtidig terreng (med 0,5 meters kotehøyde) og relevante lengdesnitt som viser bebyggelsens forhold til gårdsrommets terrassering. Illustrasjonene skal vise beplantning, håndtering av overflatevann og takvann, gangforbindelser med materialbruk, oppholds- og lekearealer, område for ball-lek, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, sykkelparkering, kjøreareal for utrykningskjøretøy, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Illustrasjonene skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholds-arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente illustrasjoner før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Takplan

Dersom det etableres felles takterrasse, skal det følge detaljert takplan og snitt/ fasadeoppriss i målestokk 1:100 med rammesøknaden. Det må redegjøres for tiltenkt bruk, rekkverk og andre sikringstiltak, fast møblering, eventuelle takoppbygg, vindskjerming og soneinndeling. Solforhold og beplantning dokumenteres. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

§ 8 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for fortau på vestsiden av Aslakveien og opphøyd gangfelt i målestokk 1 : 200. Planen skal vise materialbruk, belysning, snø-opplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering samt sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 9 Miljøkrav

9.1 Overvann

Overvann skal håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs.

9.2 Fjernvarme

Byggverk som ligger innenfor områder hvor det etter energiloven av 29.06.1990 er gitt konsesjon for fjernvarme, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme i henhold til de enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av Oslo kommune. I henhold til bystyrevedtak 11.12.2008 sak 444 gjelder tilknytningsplikten for nybygg og tilbygg over 1 000 m^2 og for hovedombygging av slike.

Krav om tilknytning kan etter søknad fravikes av kommunen:

a) For søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenerginivå i NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
b) For nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for boligbygg eller NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
c) For bygg med netto varmebehov med mindre enn 15 000 kWh/år.

- I tillegg må varmebehovet i sin helhet dekkes av annen miljøvennlig energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler.
- Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal legges til grunn for beregningen.
- Dersom teknisk forskrift blir justert slik at energikravene tilsvarer passivhusnivå, skal plusshusnivå legges til grunn for fraviksvurderingen.
- Det skal også være grunnlag for fravik dersom det er tvilsomt om fjernvarme vil bli ført frem til tomten i løpet av de nærmeste 5 år.

9.3 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

9.4 Overgangssone for biologisk mangfold mot Mærradalen (naturvernområde)
Det skal etableres en randsone med stedegen vegetasjon mellom boligområdet og naturvernområdet på minimum 1,5 meter. Randsonen skal øke mulighetene for det biologiske mangfoldet i området. Det skal ikke brukes terrengmurer mellom felles uteoppholdsareal og naturvernområdet. Alle rester av asfalt og eventuelt avfall i tilgrensende områder langs planområdet mot Mærradalen skal fjernes og erstattes med stedegen vegetasjon. Ved fjerning av asfalt og opparbeidelse av ny gangvei langs Mærradalen, skal det foreligge redegjørelse fra sertifisert trepleier for arbeider som kan medføre skader på eksisterende trær og deres rotsoner.

9.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi:
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge -og anleggsfasen. Plan - og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis brukstillatelse til første byggetrinn innenfor planområdet, skal fortau på Aslakveiens vestre side, mellom kryssene med Ostadalsveien sør og nord for planområdet, være opparbeidet i en bredde på 3 meter. Der stedlige forhold tilsier det, eksempelvis der det er etablert atkomst til boliger, trapper og parkering, kan fortauet opparbeides i mindre enn tre meters bredde. Minimumsbredden bør være 2,5 meter. Fortauet skal forbinde planområdet med et opphøyd gangfelt i Aslakveien mellom bygg A og E.

Krav om opparbeiding av fortau omfatter kun fysiske tiltak på areal som i dag er regulert til veiformål. Dersom opparbeidelsen av fortau forsinkes på grunn av forhold som ligger utenfor utbyggers kontroll, kan midlertidig brukstillatelse gis mot at opparbeidelsen sikres.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt bygg skal tilliggende uteoppholdsarealer være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg A og B skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen mellom bygg B og C, være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone mot Mærradalen på planområdets søndre del, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Mærradalen og bygg C være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone langs bygg C, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg D og E skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse langs bygg D og E, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- vegetasjonssone langs bygg D, på planområdets nordre del mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- lokalt fordrøyningsanlegg være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2016 sak 208. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.06.2016

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

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

Adresse:	ASLAKVEIEN 24 - 28	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	0_L-P-00-70-0	15.01.2019	43/6
Plan tilkobling naturvernområde	L-P-00-70-50	08.02.2019	47/12
Plan kjeller 2	AO.11-00K2	30.08.2019	52/13
Plan kjeller	AO.11-00-K1	30.08.2019	52/14
Plan 1 etasje	AB.11-00-01	30.08.2019	52/15
Plan 2 etasje	AB.11-00-02	30.08.2019	52/16
Plan 3 etasje	AB.11-00-03	30.08.2019	52/17
Plan 4 etasje	AB.11-00-04	30.08.2019	52/18
Plan 5 etasje	Ab.11-00-05	30.08.2019	52/19
Plan 6 etasje	AB.11-00-06	30.08.2019	52/20
Plan 7 etasje	AB.11-00-07	30.08.2019	52/21
Plan 9 etasje	AB.11-00-09	30.08.2019	52/23
Plan 10 etasje	AB.11-00-10	30.08.2019	52/24
Takplan	AB.11-00-11	30.08.2019	52/25
Langsnitt - Blokk B	AB.21-00-01	30.08.2019	52/26
Fasade sør	AB.31-00-01	30.08.2019	52/27
Fasade nord	AB.31-00-02	30.08.2019	52/28
Fasade vest og øst	AB.31-00-03	30.08.2019	52/29
Plan og perspektiv	AO.11-00-K3	17.09.2019	54/5
Terrengsnitt	AO.11-00-XX	17.09.2019	54/6
Plan 1 etasje	AA.11-00-01	15.10.2019	57/9
Plan 2 etasje	AA.11-00-02	15.10.2019	57/10
Plan 3 etasje	AA.11-00-03	15.10.2019	57/11
Plan 4 etasje	AA.11-00-04	15.10.2019	57/12
Plan 5 etasje	AA.11-00-05	15.10.2019	57/13
Plan 7 etasje	AA.11-00-07	15.10.2019	57/15

Plan 9 etasje	AA.11-00-09	15.10.2019	57/17
Takplan	AA.11-00-10	15.10.2019	57/18
Langsnitt - Bygg A	AA.21-00-01	15.10.2019	57/19
Fasade øst	AA.31-00-01	15.10.2019	57/20
Fasade vest	AA.31-00-02	15.10.2019	57/21
Fasade sør og nord	AA.31-00-03	15.10.2019	57/22
Innmålt byggegjerde sørøst			60/12
Plan kjeller 3	AC-11-00-K3	13.03.2020	66/11
Plan kjeller 2	AC-11-00-K2	13.03.2020	66/12
Plan kjeller 1	AC-11-00-K1	13.03.2020	66/13
Plan 1 etasje	AC-11-00-01	13.03.2020	66/14
Plan 2 etasje	AC-11-00-02	13.03.2020	66/15
Plan 3 etasje	AC-11-00-03	13.03.2020	66/16
Plan 4 etasje	AC-11-00-04	13.03.2020	66/17
Plan 5 etasje	AC-11-00-05	13.03.2020	66/18
Plan 6 etasje	AC-11-00-06	13.03.2020	66/19
Plan 7 etasje	AC-11-00-07	13.03.2020	66/20
Plan 9 etasje	AC-11-00-09	13.03.2020	66/22
Snitt AA	A0-20-00-01	13.03.2020	66/25
Snitt CC	AO-20-00-03	13.03.2020	66/26
Langsnitt bygg C	AC-21-00-01	13.03.2020	66/27
Fasade vest	AC-31-00-01	13.03.2020	66/28
Fasade øst	AC-31-00-02	13.03.2020	66/29
Fasade sør og nord	AC-31-00-03	13.03.2020	66/30
Plan 10	AC.11-00-10	13.03.2020	71/2
Plan tak	AC.11-00-11	13.03.2020	71/3
Plan 6 etasje	AA-11-00-06	27.08.2021	79/10
Plan 8 etasje - A	AA-11-00-08	27.08.2021	79/11
Plan 8 etasje - B	AB-11-00-08	27.08.2021	79/12
Plan 8 etasje - C	AC-11-00-08	27.08.2021	79/13

Andre forhold

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

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

punkter etter ferdigbefaring, er ferdigstilt og kontrollert av Bymiljøetaten.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

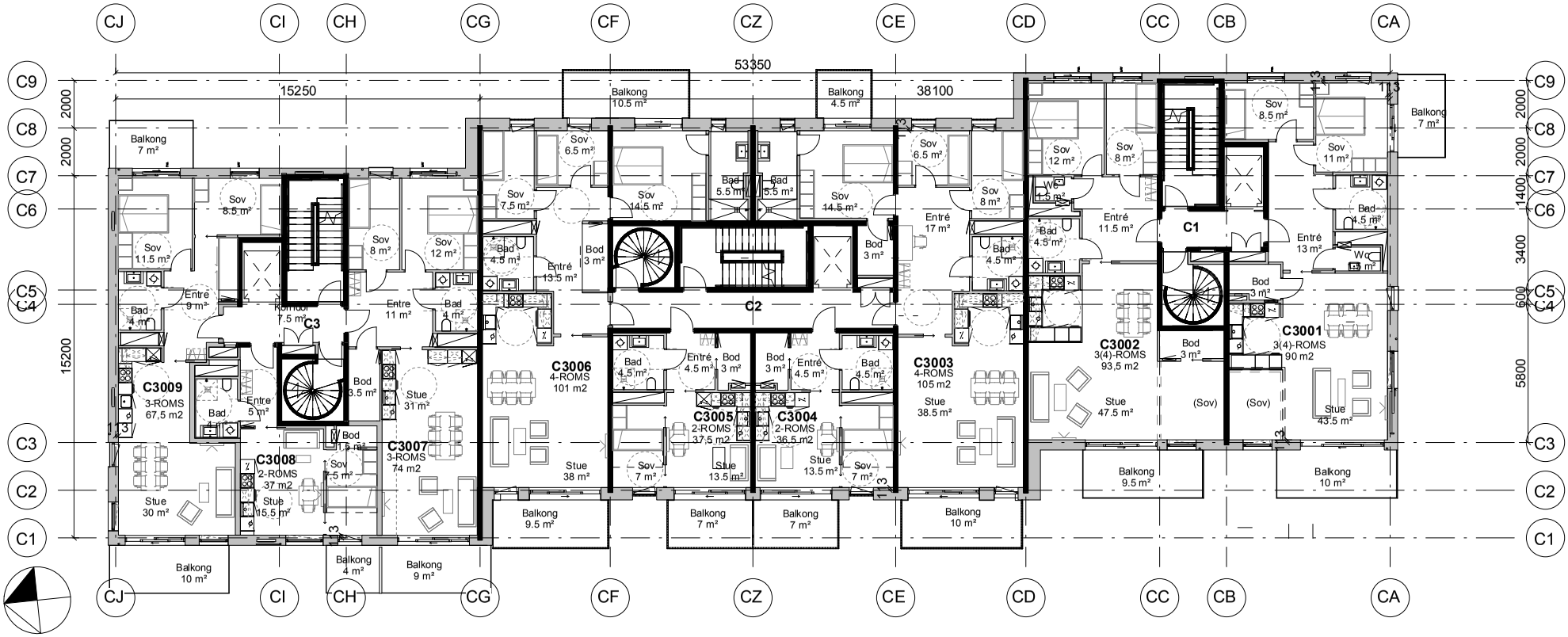
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Magnus Elton Veflen - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling vest

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


CJ
CI
CH
CG
CF
CZ
CE
CD
CC
CB
CA
C9
C8
C7
C6
C5
C4
C3
C2
C1
53350
15250
38100
15200
2000
2000
2000
1400
3400
600
5800
C3009
3-ROMS
67,5 m2
C3008
2-ROMS
37 m2
C3007
3-ROMS
74 m2
C3006
4-ROMS
101 m2
C3005
2-ROMS
37,5 m2
C3004
2-ROMS
36,5 m2
C3003
4-ROMS
105 m2
C3002
3(4)-ROMS
93,5 m2
C3001
3(4)-ROMS
90 m2
C1
C2
C3
Balkong
7 m²
Balkong
10.5 m²
Balkong
4.5 m²
Balkong
9.5 m²
Balkong
7 m²
Balkong
7 m²
Balkong
10 m²
Balkong
9.5 m²
Balkong
10 m²
Balkong
10 m²
Balkong
4 m²
Balkong
9 m²
Sov
8.5 m²
Sov
11.5 m²
Sov
8 m²
Sov
12 m²
Sov
7.5 m²
Sov
6.5 m²
Sov
14.5 m²
Sov
7 m²
Sov
7 m²
Sov
12 m²
Sov
8 m²
Sov
11 m²
Entré
9 m²
Entré
11 m²
Entré
13.5 m²
Entré
4.5 m²
Entré
4.5 m²
Entré
17 m²
Entré
11.5 m²
Entré
13 m²
Bad
4 m²
Bad
4.5 m²
Bad
5.5 m²
Bad
5.5 m²
Bad
4.5 m²
Bad
4.5 m²
Bad
4.5 m²
Bad
4.5 m²
Bad
4.5 m²
Bad
4.5 m²
Bod
3.5 m²
Bod
1.5 m²
Bod
3 m²
Bod
3 m²
Bod
3 m²
Bod
3 m²
Bod
3 m²
Bod
3 m²
Bod
3 m²
Stue
31 m²
Stue
30 m²
Stue
15,5 m²
Stue
38 m²
Stue
13.5 m²
Stue
13.5 m²
Stue
38.5 m²
Stue
47.5 m²
Stue
43.5 m²
(Sov)
(Sov)
Rom/dør
7.5 m²
Entré
5 m²
WC
1.5 m²
WC
1.5 m²
Sov
7.5 m²
Sov
7 m²
Sov
7 m²

Aslakveien 24B

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullerntoppen Linje 1N, 46	4 min 0.2 km
Røa Linje 2	14 min 1.1 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.8 km

BARNEHAGER

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år... 58 barn	7 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt... 51 barn	9 min 0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røa Næringspark	3 min
Joker Rustad Ullern	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Røa Torg	14 min
Apotek 1 Røa	14 min
Røa Vinmonopol	14 min

SPORT

Ullernåsen Boligsameie	6 min
Søndre Rød ballbinge	9 min
Basic Treningssenter	5 min
Mudo Røa	5 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

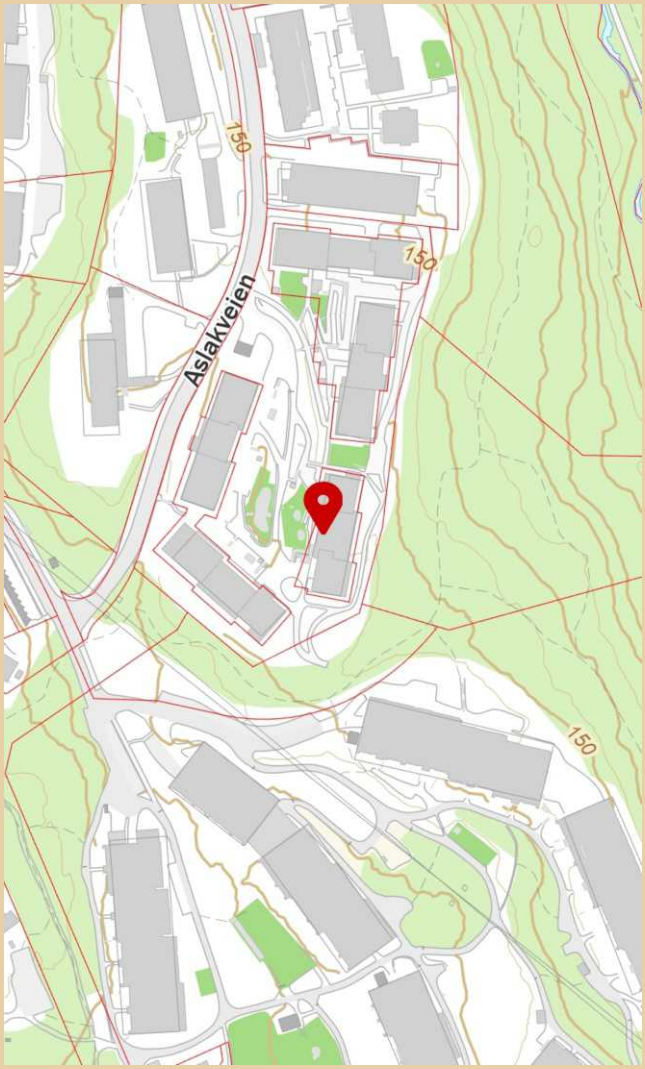
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Aslakveien 24B

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullerntoppen Linje 1N, 46	4 min 0.2 km
Røa Linje 2	14 min 1.1 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.8 km

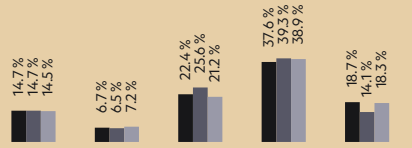
BARNEHAGER

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt ... 51 barn	9 min 0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røa Næringspark	3 min
Joker Rustad Ullern	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Ullernåsen Boligsameie	6 min
Søndre Rød ballbinge	9 min
Basic Treningssenter	5 min
Mudo Røa	5 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

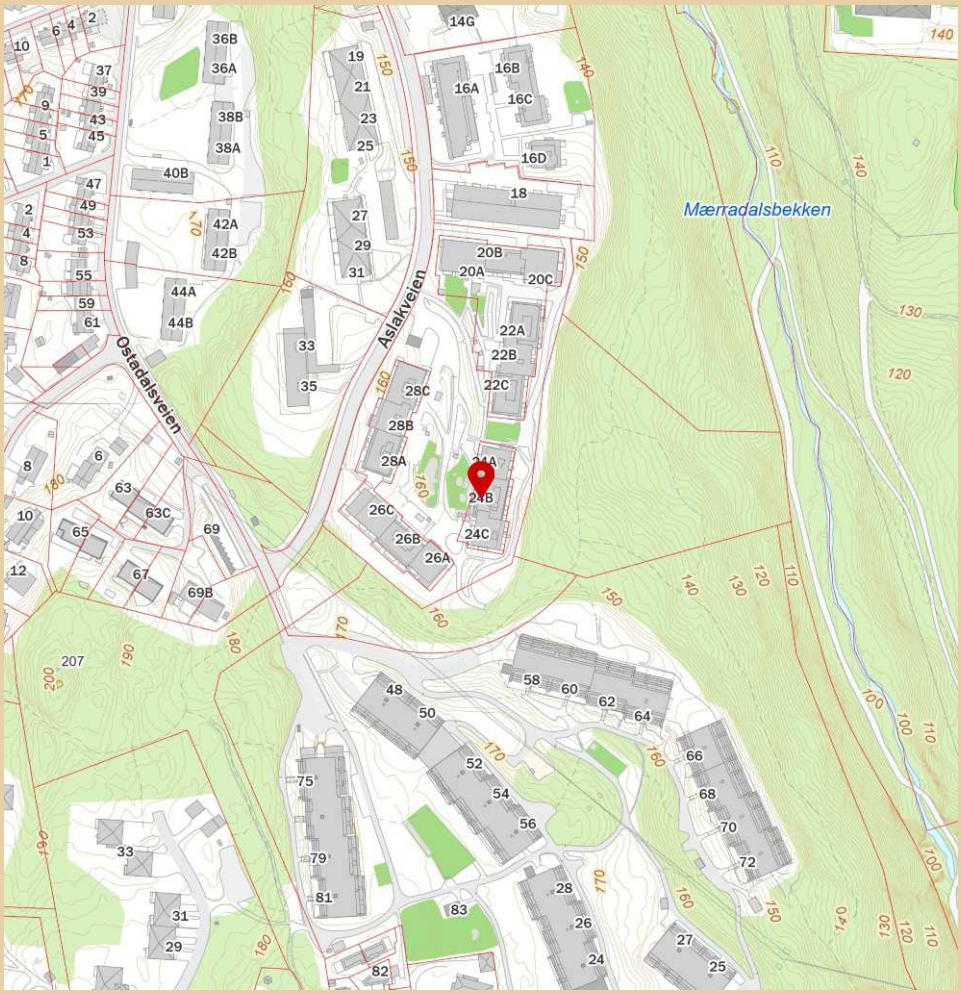
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Aslakveien 24B

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km	
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km	
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullerntoppen Linje 1N, 46	4 min 0.2 km	
Røa Linje 2	14 min 1.1 km	
Sollerud Linje 13	8 min 3.5 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.8 km	

BARNEHAGER

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år... 58 barn	7 min 0.6 km	
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt... 51 barn	9 min 0.7 km	
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røa Næringspark	3 min
Joker Rustad Ullern	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Røa Torg	14 min
Apotek 1 Røa	14 min
Røa Vinmonopol	14 min

SPORT

Ullernåsen Boligsameie	6 min
Søndre Rød ballbinge	9 min
Basic Treningssenter	5 min
Mudo Røa	5 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

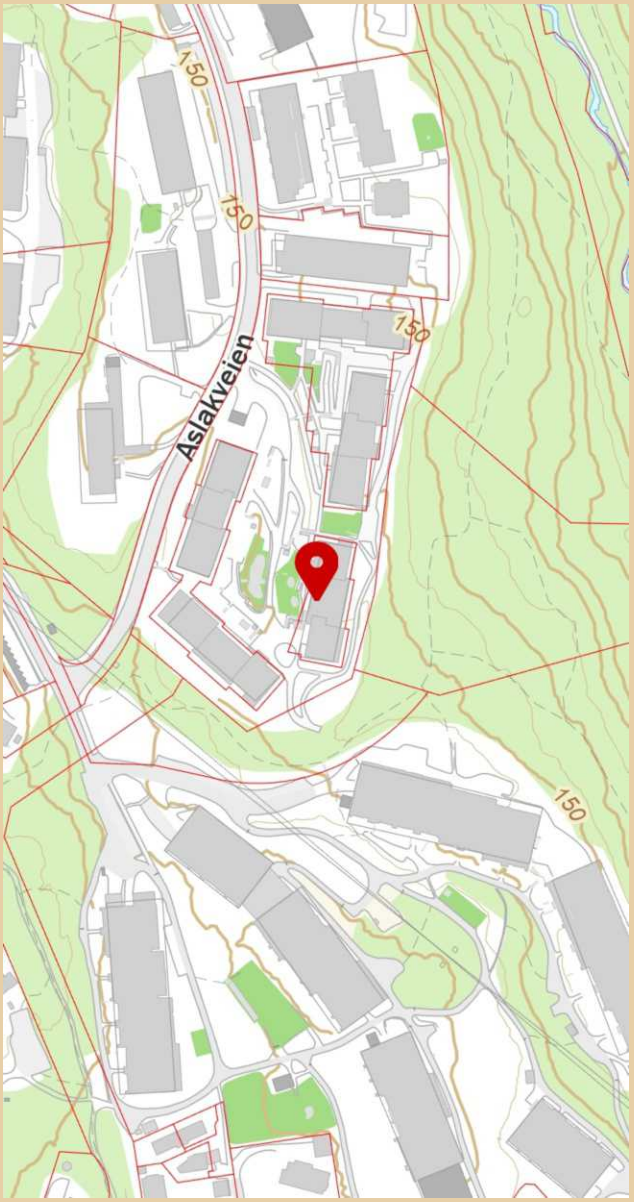
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Aslakveien 24 B, 0753 Oslo
Gnr. 11, Bnr. 621, Snr. 36, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260045

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Elin Haugstulen Winther

Mobil: 955 51 766

E-post: elin.winther@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
