PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

ASLAKVEIEN 26B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Aslakveien 26B
0753 OSLO
Gnr./Bnr.: 11/620
Oslo kommune

Rapportdato: 05.06.2026
Befaringsdato: 04.06.2026
Referansenummer: 15083122

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 111 m² (BRA-i: 105 m²)

Totalt bruksareal: 111 m² (BRA-i: 105 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Henrik Landberg
97592780

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brannteknisk forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.06.2026
Referansenummer	15083122
Meglerforetakets oppdragsnummer	40260127
Hjemmelshaver/selger	Eirik Falk Georg Bergande
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Eirik Falk Georg Bergande.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	05.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Aslakveien 26B
Postnummer/sted	0753 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	11/620
Andelsnr.	90
Borettslag / Sameie	Storklokken borettslag
Tomt	Eiet tomt: 2765 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2019.		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2019.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. (Ikke besiktiget).Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør og skyvedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme og gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder
5. etasje: Entre, to bad, tre soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken. Adkomst til balkong fra stue. Adkomst til balkong fra soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	105			105	22
	Entre, to bad, tre soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken.				To balkonger.
Kjelleretasje		6		6	
		Bod.			
SUM	105	6		111	22
	Total bruksareal: 111 m²				

Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass (nr 163) med elbillader i felles garasjeanlegg.

Balkong i 5. etasje med utgang fra stue oppmålt til 11 m2 (TBA).
Balkong i 5. etasje med utgang fra soverom oppmålt til 11 m2 (TBA).

Boligen disponerer en bod i kjelleretasje oppmålt til 6 m2 (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder. Entre: 2,29 meter. Bad: 2,20 meter. Øvrige rom: Ca 2,62 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 02.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 10.09.2019. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Inngang fra entre.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk, bad.

Våtrom - Inngang fra soverom.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk, bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i entre. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Det er observert hakk i gulvets overflatemateriale på soverom 2. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

5. Etasje

TG 1	5. Etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. I entre er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Overflatebehandling	Yttervegger er vurdert fra vinduer og balkonger med den begrensning dette medfører.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør og skyvedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Balkonger - Utgang fra soverom.

Utgang fra soverom til balkong på 11 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,20 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Balkonger - Utgang fra stue.

Utgang fra stue til balkong på 11 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert walk-in-closet.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260127
Addresse	Aslakveien 26B		
Postnr.	0753	Sted	OSLO
Selgers navn	Eirik Falk Georg Bergande		

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?

10/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

7241172

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er gjort utbedringer på alle balkonger i sameiet som en del av et forlik. Arbeidet ferdigstilles nå i Juni

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AF Gruppen Norge

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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 om evt mugg i betongen, men etter prøver av leilighetene har dette blitt løst. Prøvene har vært grønne og saken er avsluttet av styret.

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

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 02.06.2026

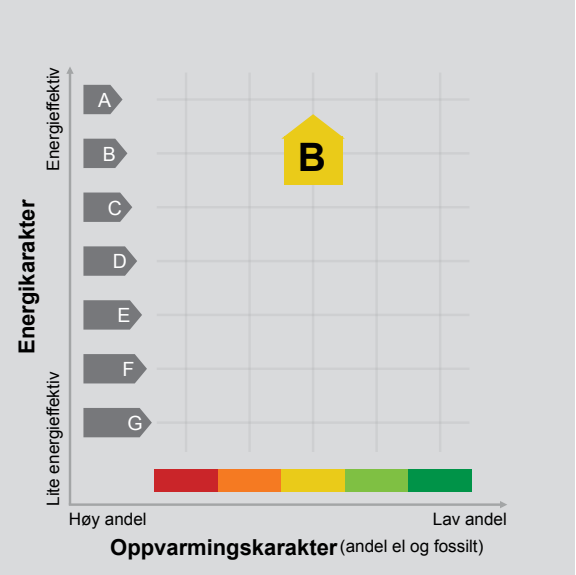
Signert av *Eirik Falk Georg Bergande*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STORKLOKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	620
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300606851
Merkenummer	Energiattest-2025-220508
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Aslakveien 26B	300606851	H0204	0	0	70
Aslakveien 26B	300606851	H0304	0	0	80
Aslakveien 26B	300606851	H0404	0	0	90
Aslakveien 26B	300606851	H0504	0	0	100

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	105 m²
Totalt BRA	105 m²
Oppvarmet luftvolum	284 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	200,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,92 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.8.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	12,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	87,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 688 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	73,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 424 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	73,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 688 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 688 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 688 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	62,6 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260127 . Vår ref.: 0715-1-5014 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storklokken Borettslag
Organisasjonsnr:	920615465
Andelseier:	Bergande, Eirik Falk Georg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5014
Adresse:	Aslakveien 26 B, 0753 OSLO
Andelsnummer:	90
Gnr.	11
Bnr.	620

Borettsinnskudd: Kr. 4 050 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7241172.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Garasjeplass nr. 8, 32, 35, 49, 57, 59, 76, 101, 122, 123, 124, 152, 153, 190 og 192 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget eller seksjonseier i Seljen boligsameie.
Energiavregning: Ja. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til styret på storklokken@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbestilling er styret. Oppgi nøkkel- /brikkenummer og antall og send bestilling til storklokken@styrerommet.no. Sendes rekommandert. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09. Leiligheter med gasspeis må avlese målerstand ved overtakelse og sende eierskiftemelding til styret i Røakollen garasjesameie på roakollen-garasjesameie@styrerommet.no og til OBOS på oef@obos.no. Følgende leiligheter har gasspeis: 8001, 8002, 8007,

8008, 9001, 9002, 9007, 9008, 10001 og 10002. Garasjesameiet har inngått serviceavtale med Alfa Olis og all kontakt skal foregå via e-post: service@alfaolis.no. Gass- og servicekostnad faktureres de leilighetene dette omfatter. Eierliste med kontaktinformasjon blir sendt Alfa Olis en gang årlig, som sender informasjon om servicetidspunkt minimum 14 dager i forkant. Eier av gasspeis forplikter seg til å gjøre leiligheten tilgjengelig ifbm. årlig serviceintervall. Innkreving eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn årlig i en separat faktura utenom felleskostnadene. Send e-post til rådgiver i OBOS, silje.kyvik.storesund@obos.no, ved spørsmål om eiendomsskatt. Den tidligere reklamasjonssaken knyttet til mulig fuktproblematikk i betongkonstruksjoner er nå avsluttet. Borettslaget har inngått forlik, og det foreligger ingen rettslige tvister. Eventuelle mangler som er identifisert vil bli utbedret av AF Gruppen kostnadsfritt for borettslaget. Omfattende tekniske undersøkelser er gjennomført, og det er bekreftet at det ikke lenger foreligger fuktproblematikk i betongkonstruksjoner eller etasjeskillere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207843482
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	177 304 657,00
Innfrielsesdato:	30.12.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 25 760,49,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	388,00	
Lån nr: 9820784348; IN lån 1 - Akonto renter	15 921,23	
Lån nr: 9820784348; IN lån 1 - Akonto avdrag	4 000,26	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	5 251,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	266,-
Fradragsberettigede kostnader:	206 705,-
Annen formue:	66 613,-
Gjeld:	4 009 039,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207843482
Restsaldo:	3 989 308,61
Kapitalkostnader:	16 466,26
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 989 308,61,- pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 715
STORKLOKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORKLOKKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 18:00, Oslo Golfklubb, Ankerveien 127.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til generalforsamlingen om beredskapsplan
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i STORKLOKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Hoel 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vigdis Lem Røed og Sigrid Charlotte Egner er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025 Storklokken Borettslag.pdf
2. 0715 Storklokken Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
3. 715 Storklokken Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 450.000,- i tråd med budsjett for 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 450.000,-.

Sak 7

Forslag til generalforsamlingen om beredskapsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet følgende forslag fra andelseier:

Vi er ny i borettslaget og har ikke fått noe info om det foreligger en beredskapsplan for borettslaget, f.eks. i tilfellet langvarig strømbrudd eller kollaps av annen infrastruktur.

Dersom det foreligger en plan, er det fint om jeg får tilgang til denne. I tilfellet det ikke eksisterer en plan, har jeg følgende forslag til vedtak til årsmøtet:

1. Det skal etableres en beredskapsplan for Storklokken Brl

2. Styret etablerer en arbeidsgruppe som utarbeider forslag til beredskapsplan som fremlegges e.o årsmøte for godkjenning. Evt innhente ekstern bistand. Frist 30.6.26

Styrets innstilling

Styret kan bidra med informasjon for å styrke egenberedskapen, men det er viktig at den enkelte andelseier selv tar ansvar for egen beredskap. Vedlagt innkallingen følger informasjon som er basert på veileder fra DSB om egenberedskap i borettslag og sameier. Styrets vurdering er at bygningsmassen er mindre egnet for fellestiltak på sentrale områder som sekundær oppvarmingskilde og felles lager av nødvendighetsvarer.

Obos og Røde kors tilbyr at man samlet kjøper inn beredskapskasser (kr. 2.250, - pr. kasse), men styrets vurdering er at den enkelte selv bør vurdere omfang/behov for hva man bør lagre (blant annet basert på husstandens størrelse mv.). Vi har også en bygningsmasse hvor den enkelte selv i hovedsak selv vil ha plass til lagring av varer for egenberedskap.

Styret deler forslagsstillers intensjon, og at det er viktig at det settes fokus på beredskap. Vi mener derimot at forslaget går langt ved at det skal utarbeides en egen beredskapsplan for borettslaget, og det er uklart hva denne skal omfatte. Det er også begrensede muligheter i borettslaget for felles beredskapslager, fellestiltak for alternative varmekilder mv.

Forslaget innebærer også en kort frist for utarbeidelse av en beredskapsplan, og at denne også skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling med kort frist.

Styrets innstilling er derfor at forslaget avvises, og at vedlagte informasjonsskriv sendes ut av styret i etterkant av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

1. Det skal etableres en beredskapsplan for Storklokken Brl 2. Styret etablerer en arbeidsgruppe som utarbeider forslag til beredskapsplan som fremlegges e.o årsmøte for godkjenning. Evt innhente ekstern bistand. Frist 30.6.26

Vedlegg

4. Informasjon egenberedskap Storklokken borettslag.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Hoel

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

- Tor Olav Tandberg Raae
- Vigdis Lem Røed

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

- Kari-Marie Marceliussen
- Stian Pettersen

Vedlegg

1. Innstilling til valg i Storklokken borettslag 2026.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Erik Hagen

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

- Vigdis Lem Røed

Mangler – krav mot utbygger

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

Borettslaget inngikk som kjent forlik med OBOS/AF, og det vises her i hovedsak til at det innholdsmessig ble likt det som styret skisserte i informasjonsmøtet 8. oktober 2025.

Innholdet i forliket er taushetsbelagt med unntak av lovpålagte opplysninger, og erstatningsbeløpet fremkommer i regnskapet som også blir behandlet på generalforsamlingen. Videre vises det til den omfattende mangelsutbedringen som AF nå utfører kostnadsfritt. Etter styrets vurdering har vi nå en bygningsmasse som er svært grundig undersøkt, og hvor mangler i all hovedsak nå utbedres kostnadsfritt for borettslaget. Det er imidlertid fortsatt spørsmål knyttet til saken fra meglere/interessenter, og inntil videre gis følgende informasjon i boligopplysningene som sendes til megler fra Obos:

Den tidligere reklamasjonssaken knyttet til mulig fuktproblematikk i betongkonstruksjoner er nå avsluttet. Borettslaget har inngått forlik, og det foreligger ingen rettslige tvister. Mangler som er identifisert vil bli utbedret av AF Gruppen kostnadsfritt for borettslaget. Omfattende tekniske undersøkelser er gjennomført, og det er bekreftet at det ikke lenger foreligger fuktproblematikk i betongkonstruksjoner eller etasjeskiller.

Prosjektet med utbedringer fra AF medfører også betydelig arbeid for styret utover i 2026, med mye korrespondanse, oppfølgning av SHA, byggemøter mv.

HMS

Styret benytter HMS-systemet som ligger i «Styrerommet» fra Obos.

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

Det er gjennomført brannøvelse, årskontroll av brannvarslingsanlegg og kontroll av brannslukkingsapparater i boligene i 2025. Videre var det nødvendig med en kontroll og utskiftning av hele 133 batterier på nødlysene.

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

Henvendelser til styret:

Styret har arbeidet med å systematisere og effektivisere dialog med andelseiere og eksterne i Vibbo og via e-post.

Tilganger og postkasseskilt:

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

Bruksoverlating / utleie

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

For å få godkjent utleie må andelseier søke om dette i Vibbo, se informasjon om søknadsprosessen for utleie på

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

Aslak boliggruppe

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

Røakollen Garasjesameie:

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

Henvendelser til garasjestyret sendes pr e-post:

roakollen-garasjesameie@styrerommet.no

Røakollen Utomhussameie:

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

Henvendelser til utomhussameiet sendes pr e-post:

roakollen-utomhussameie@styrerommet.no

Heiser

Borettslaget har relativt høye kostnader til reparasjon av heiser og dører. Vi ber om at alle er påpasselige med å holde grus, pinner etc. unna heisdører og terskler som kan bidra til disse må repareres.

Økonomi

Styret har gjennomgått samtlige rammeavtaler, og begynt prosessen med konkurranseutsetting og bytte av leverandører der dette anses som gunstig for borettslaget (så langt er det byttet leverandør på vaktmestertjenester, renhold og ventilasjonsservice). Vi vil fremover også vurdere hvilke leverandøravtaler vi evt. kan samordne med Seljen/garasjesameiet og Lerkesporet.

Styret valgte å inngå avtaler om Norgespris for samtlige av borettslagets målere.

Det er i 2025 installert vannmålere for å redusere de kommunale avgiftene. Dette vil gi innsparinger, selv om innsparingen er redusert etter kommunens omlegging av beregning av stipulert forbruk.

Renten på borettslagets fellesgjeld ble redusert fra 5.00% nominelt til 4,79% med virkning fra 30.10.25.

Likviditeten anses etter forliket som svært god for borettslaget.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Hoel
Nestleder	Vigdis Lem Røed
Styremedlem	Sigrid Charlotte Enger
Styremedlem	Thorbjørn Grindhaug
Styremedlem	Erik Hagen
Varamedlem	Mathias Nordmoen
Varamedlem	Nina Langeland

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post, storklokken@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Storklokken Borettslag
Borettslaget består av 130 andeler.

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

Gårds- og bruksnummer: 11/620

Forsikring
Polisenummer: 7241172

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets revisor er Tell Norge AS

STORKLOKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920615465, KLIENTNR. 715

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**367 231**	**2 710 743**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		53 381 368	27 704 658
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 414	15 850
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 220 018	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-44 466 791	-30 050 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 723	-7 576
Endring i egenkapital i fellesanlegg	14	-1 020 348	-6 444
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 679 902**	**-2 343 512**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 047 133**	**367 231**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 678 446	1 830 392
Kortsiktig gjeld		-631 313	-1 463 161
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 047 133**	**367 231**

STORKLOKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920615465, KLIENTNR. 715

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	13 427 308	0	15 087 000	11 437 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 156 702	20 048 493	6 967 000	7 350 720
Andre inntekter	3	6 292 254	1 998 051	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 876 264**	**22 046 544**	**22 054 000**	**18 787 720**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 393	-179 448	-50 000	-60 000
Styrehonorar	5	-400 000	-423 000	-398 000	-450 000
Avskrivninger	15	-12 414	-15 850	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 844	-25 625	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-181 630	-174 645	-185 000	-193 325
Konsulenthonorar		-417 232	-2 992 461	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-1 531 960	-1 534 747	-1 389 000	-1 205 000
Forsikringer		-399 338	-310 556	-378 000	-490 140
Kommunale avgifter	8	-1 727 931	-1 777 297	-1 894 000	-1 725 760
Kostnader sameie	14	-914 230	-1 930 863	-1 635 000	-700 000
Energi/fyring	9	-47 069	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-481 683	-473 117	-494 000	-508 820
Andre driftskostnader	10	-580 193	-658 913	-827 000	-465 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 768 918**	**-10 496 521**	**-7 526 000**	**-6 075 325**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**20 107 347**	**11 550 023**	**14 528 000**	**12 712 395**
Innbetalt andel fellesgjeld		44 466 791	30 050 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**64 574 138**	**41 600 023**	**14 528 000**	**12 712 395**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 747	67 868	0	0
Finanskostnader	12	-11 222 517	-13 963 232	-14 103 000	-9 075 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 192 770**	**-13 895 365**	**-14 103 000**	**-9 075 000**
ÅRSRESULTAT		**53 381 368**	**27 704 658**	**425 000**	**3 637 395**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		53 381 368	27 704 658		

STORKLOKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920615465, KLIENTNR. 715

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	617 738 100	617 738 100
Tomt		198 271 900	198 271 900
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 054 198	33 850
Andre varige driftsmidler	15	67 578	79 992
Øremerkede bankinnskudd		283 007	235 335
SUM ANLEGGSMIDLER		**817 414 783**	**816 359 177**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 290	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 000 619	822 897
Andre kortsiktige fordringer	16	54 234	40 223
Energiavregning	17	140 056	0
Driftskonto OBOS-banken		5 434 887	363 693
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 430	14 430
Sparekonto OBOS-banken		12 930	589 149
SUM OMLØPSMIDLER		**6 678 446**	**1 830 392**
SUM EIENDELER		**824 093 229**	**818 189 569**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 129 * 5000		645 000	645 000
Annen egenkapital	18	222 778 073	169 396 705
SUM EGENKAPITAL		**223 423 073**	**170 041 705**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	191 775 070	238 461 879
Borettsinnskudd	20	408 000 000	408 000 000
Annen langsiktig gjeld		263 773	222 824
SUM LANGSIKTIG GJELD		**600 038 843**	**646 684 703**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		225 429	66 753
Skyldige offentlige avgifter	21	19 647	19 648
Påløpte renter		50 334	69 714
Energiavregning		0	1 205 706
Annen kortsiktig gjeld	22	335 903	101 340

SUM KORTSIKTIG GJELD		**631 313**	**1 463 161**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**824 093 229**	**818 189 569**
Pantstillelse	23	816 000 000	816 000 000
Garantiansvar	14	855 040	963 417

Oslo, 26.03.2026
Styret i Storklokken Borettslag

Henning Hoel	Vigdis Lem Røed	Sigrid Charlotte Egner
Thorbjørn Grindhaug	Erik Hagen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	49 184
Eiendomsskatt	49 184
Eiendomsskatt	49 184
Eiendomsskatt	49 184
Felleskostnader	6 662 504
Garasje	301 200
Leie tidligere år	13 355
Nedbetaling	-17 091
Kapitalkostnader IN I	13 677 377
Reg.kapitalkostnader IN I	-250 069
Fratrekk kapitalkostnader	-13 427 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 156 702**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forliksavtale	6 200 000
Garasjesak	53 804
Refusjon av revisjonshonorar	38 450
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 292 254**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 393
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 393**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 689

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 844
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 844**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-610 384
Drift/vedlikehold VVS	-12 570
Drift/vedlikehold elektro	-83 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 687
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 897
Drift/vedlikehold brannsikring	-431 236
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-202 437
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 531 960**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-147 550
Vann- og avløpsgebyr	-431 782
Renovasjonsgebyr	-364 294
Kommunale avgifter	-784 305
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 727 931**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-47 069
SUM ENERGI / FYRING	**-47 069**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 540
Diverse utstyr	-3 446
Vaktmestertjenester	-170 182
Renhold ved firmaer	-277 671
Andre driftskostnader	-86 296
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 689
Andre kontorkostnader	-440
Kontingenter	-29 000
Bank- og kortgebyr	-2 984
Øreavrunding	15
Velferdskostnader	-960
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-580 193**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 922
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 653
Andre renteinntekter	5 172
SUM FINANSINNTEKTER	**29 747**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-11 207 290
Renter på leverandørgjeld	-47
Andre rentekostnader	-15 180
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 222 517**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 851 140.

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

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

Selskapet eier 129/381 deler av Røakollen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 3 900.

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

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bom		
Tilgang 2020	63 413	
Avskrevet tidligere	-37 746	
Avskrevet i år	-6 696	
		18 971
Grillplass		
Tilgang 2023	64 333	
Avskrevet tidligere	-10 007	
Avskrevet i år	-5 718	
		48 608
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**67 579**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 414**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne IN lån	54 234
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**54 234**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 007 048
SUM INNTEKTER	**-1 007 048**
KOSTNADER	
Overført	1 147 104
SUM KOSTNADER	**1 147 104**
SUM ENERGIAVREGNING	**140 056**

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

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

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 222 165
Egenkapital fra IN tidligere	169 538 121
Egenkapital fra IN 2025	44 466 791
Reduksjon EK fra IN	-2 449 004
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**222 778 073**

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

NOTE 19
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Renter 31.12.2024: 5,35% løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2019	-408 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 220 018	
Nedbetalt tidligere, IN	169 538 121	
Nedbetalt i år, IN	44 466 791	
		-191 775 070
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-191 775 070**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-408 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-408 000 000**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 430
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 217
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-19 647**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
Annen kortsiktig gjeld	-335 833
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-335 903**

NOTE 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	408 000 000
Pantelån	196 444 093
Beregnede IN forpliktelser	211 555 907
TOTALT	**816 000 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Storklokken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storklokken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 7. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Informasjon om egenberedskap – Storklokken borettslag

1. Egenberedskap

Den enkelte oppfordres til å holde seg oppdatert og følge rådene fra DSB ift. egenberedskap:

Sikker hverdag

Bruk gjerne sjekklisten til DSB:

Råd om egenberedskap

Det finner flere leverandører som selger beredskapskasser med innhold/omfang som varierer, men den enkelte kan selv benytte sjekklisten over og kjøpe inn etter behov. Ett eksempel er følgende:

Komplett beredskapspakke - Beredskapslager (følger DSBs anbefaling) – Krisesikker.no

Ved strømbrudd har man mulighet til å ha en tilleggsvarmekilde som ikke går på strøm, for eksempel ved, gass eller parafin. I en bolig (boenhet) kan du oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske og 55 liter brann farlig gass. Hvis det er vanskelig å ha alternativ oppvarming, så bør du ha en plan for om du kan oppholde deg hos andre som har slik oppvarming. Snakk med venner og familie om hvordan dere kan håndtere ulike situasjoner. Gjør avtaler og lag planer på forhånd, slik blir dere bedre forberedt på kriser. NB – gass skal ikke oppbevares i kjeller, og følg rådene for forsvarlig oppbevaring:

Oppbevare gass og brannfarlig væske i leilighet

2. Nærmeste offentlige tilfluktsrom

Etter det styret kan se ligger nærmeste offentlige tilfluktsrom i I Nils Leuchsvei 40 i Bærum. Informasjon oppdateres, og man kan få mer informasjon her:

https://www.tilfluktsrom.com/offentlige-tilfluktsrom/

Spørsmål og svar om tilfluktsrom

3. I en krisesituasjon – ta kontakt med naboer!

Hvis det oppstår en krisesituasjon ta kontakt med naboer for å tilby eller be om hjelp.

Hvis du har behov for ekstra hjelp ved ulike kriser (strømbrudd, avbrudd i drikkevanns-forsyningen, evakuering med mer), ta kontakt med naboer/familie/styret så raskt som mulig.

Storklokken borettslag, rev. 30.3.26.

Innstilling til valg i Storklokken borettslag 2026

Disse vervene er på valg:

- Styreleder (velges for to år)
- 2 styremedlemmer (velges for to år)
- 2 varamedlemmer (velges for ett år)
- 1 OBOS delegert (velges for ett år)
- 1 vara til OBOS delegert (velges for ett år)
- 3 medlemmer til valgkomiteen (velges for ett år)

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen legger med dette fram sin innstilling til valg på borettslagets årsmøte, og benytter samtidig anledningen til å takke styremedlemmer, varamedlemmer og kandidater for gode samtaler.

Valgkomiteen har bestått av Vivian Svendsen (26C), Sigrun Bjerke Fosse (28C) og Asbjørn G. Håkonseth (26C). Valgkomiteen sendte ut informasjon om hvilke poster som er på valg og muligheten for å melde inn kandidater på Vibbo 3. februar med frist 16. februar. Informasjonen ble også lagt på Facebook-gruppen «Storklokken borettslag». Valgkomiteen har lagt vekt på erfaring, kapasitet og motivasjon som vurderingskriterier.

Valgkomiteen innstiller til gjenvalg for styreleder Henning Hoel. Hoel ble valgt inn for to år siden, som profesjonell ekstern styreleder. Valgkomiteen opplever at det har vært svært viktig for borettslaget å ha en styreleder med både god kompetanse og god arbeidskapasitet i perioden som har vært, og ønsker at avtalen skal fornyes i neste periode. Avtalen som blir inngått dersom Hoel blir valgt, er etter Hoels og valgkomiteens felles ønske lagt ved i årsmøtedokumentene. Dersom årsmøtet i løpet av den toårige valgperioden ønsker å organisere styret annerledes, for eksempel med intern styreleder, kan avtalen sies opp med tre måneders frist og årsmøtevedtak.

Årsmøtet i mai 2023 vedtok å vedtektsfeste at «det skal tilstrebes at beboergruppen er representert i styret». Det vises her til beboerne i første og andre etasje i 28A. Valgkomiteen følger opp dette ved å innstille Tor Olav Raae som styremedlem for to år, i tråd med beboergruppens ønske.

Valgkomiteen mener at Vigdis Lem Røeds (28C) arbeid for borettslaget som styremedlem er av stor verdi for fellesskapet, og ønsker at årsmøtet gjenvelger henne som styremedlem for to år.

Som varamedlemmer for ett år innstiller valgkomiteen på nyvalg av to beboere, Kari-Marie Marceliussen (28B) og Stian Pettersen (28B). Begge har bodd i borettslaget siden 2025. Valgkomiteen mener det er viktig for styret å tidlig avklare forventningene til varamedlemmenes rolle og ansvar, og sikre at deres engasjement for bomiljøet kommer til nytte i styrearbeidet selv om de ikke har fast plass i styret.

Erik Hagen og Charlotte Egner ble valgt til styremedlemmer for to år i fjor, og har ett år igjen av valgperioden.

Valgkomiteens innstilling

Styret

Verv	Navn	Adresse	Valgt til
Styreleder	Henning Hoel	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, Pilestredet 29B, 0166 Oslo	2028
Styremedlem	Tor Olav Tandberg Raae	Olav Aukrusts vei 37E, 0785 Oslo	2028
Styremedlem	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	2028
Styremedl, ikke på valg	Charlotte Egner	Aslakveien 28 C	2027
Styremedl, ikke på valg	Erik Hagen	Aslakveien 26 B	2027
Varamedlem	Kari-Marie Marceliussen	Aslakveien 28 B	2027
Varamedlem	Stian Pettersen	Aslakveien 28 B	2027

OBOS delegert

OBOS delegert	Erik Hagen	Aslakveien 26 B	2027
OBOS delegert vara	Vigdis Lem Røed	Aslakveien 28 C	2027

Valgkomité

Medlem valgkomiteen	Asbjørn G. Håkonseth	Aslakveien 26 C	2027
Medlem valgkomiteen	Sigrun Bjerke Fosse	Aslakveien 28 C	2027
Medlem valgkomiteen	Robert W. Staavi	Aslakveien 26 A	2027

Presentasjon av kandidatene

Henning Hoel

Advokat med spesialisering i bolig- og husleierett, informasjonsrett (utviklingskontrakter)

Ansatt i Usbl 1998-2010, forvaltningsdirektør 2006-2010

Bred erfaring fra advokatvirksomhet, forvaltning av boligselskap, ledelse,styreverv, kurs- og foredragsvirksomhet

Se for øvrig vedlagt foreslått avtale mellom advokatfirmaet Hoel Wollbråten og Storklokken borettslag

Vigdis Lem Røed

Jeg er født i 1967 og bor i Aslakveien 28 C.

Jeg er utdannet teolog og allmennlærer. Jeg har full stilling ved Hosle skole i Bærum som både kontaktlærer og spesialpedagog. Jeg har en utdannet terapihund som daglig jobber med elever som har lese- og konsentrasjonsvansker og til dels store adferdsvansker.

Jeg har sittet i styret i Storklokken helt siden borettslagets begynnelse i 2019, men mener absolutt ikke at jeg har hevd på et verv i styret. Noen naboer har spesifikt bedt meg om å stille fordi jeg kan mye av borettslagets historie. Det er mye derfor jeg har sagt ja til å stille. Jeg er også opptatt av kontinuitet i styret, og at styret har en sammensetning som består av mennesker som

ønsker å ta i et tak. Jeg ser også nytteverdien av at styremedlemmene kjenner hverandre, kan utfylle hverandre og dermed jobbe effektivt.

Jeg har tidligere sittet som nestleder i Majorstuen menighetsråd. Jeg har også vært Majorstuen menighets representant i Kirkelig Fellesråd og Gravferdsetaten.

På Hosle skole er jeg en av lærernes to representanter i skolens samarbeidsutvalg som for øvrig består av rektor, FAU-leder, elevrådsrepresentanter og en politisk representant fra kommunen.

Kari-Marie Marceliussen

Jeg har nylig flyttet inn i borettslaget og er opptatt av at det skal være veldrevet, ryddig og velfungerende, med gode rammer for trivsel og et godt bomiljø. Jeg ønsker å bidra til at borettslaget utvikler seg på en bærekraftig og positiv måte til beste for beboerne.

Jeg har styreerfaring gjennom seks år fra Lovisenberg Diakonale Høgskole hvor jeg er i styret i Stiftelsen Lovisenberg som ansattrepresentant. Gjennom dette arbeidet har jeg opparbeidet meg god erfaring med styrearbeid, ansvar, saksbehandling, samarbeid og langsiktig planlegging.

Jeg er en voksen kvinne og ønsker å bruke min kompetanse og mitt engasjement til beste for fellesskapet i borettslaget.

Stian Pettersen

Jeg ønsker å bidra som varamedlem fordi jeg synes styrearbeidet er viktig for et godt fellesskap og det er en verdifull arena for påvirke miljø og beboerne. Jeg er opptatt av å bidra til et godt bomiljø, god dialog og at sameiet/borettslaget forvaltes på en ryddig og ansvarlig måte.

Min motivasjon for å stille til vervet er først og fremst et ønske om å engasjere meg og bidra der jeg kan. Jeg tror det er viktig at beboere deltar aktivt i fellesskapet, og jeg ønsker å være med på å støtte styrets arbeid og bidra konstruktivt i saker som angår Storklokken.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

Henning Hoel velges som ekstern styreleder for **Storklokken borettslag** for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslagets side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for teknisk drift.

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

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

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Borettslaget (135 andeler) betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 252.000, - pr år** (kr. 22.000, - pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, _____

_____ _____

Storklokken borettslag, styremedlem 1 Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____

Storklokken borettslag, styremedlem 2

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 715 **Selskapsnavn:** STORKLOKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for STORKLOKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920615465
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Oslo Golfklubb, Ankerveien 127.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Henning Hoel er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vigdis Lem Røed og Sigrid Charlotte Egner 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. 450.000,- i tråd med budsjett for 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 450.000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til generalforsamlingen om beredskapsplan

Det er fremmet følgende forslag fra andelseier:

Vi er ny i borettslaget og har ikke fått noe info om det foreligger en beredskapsplan for borettslaget, f.eks. i tilfellet langvarig strømbrudd eller kollaps av annen infrastruktur.

Dersom det foreligger en plan, er det fint om jeg får tilgang til denne. I tilfellet det ikke eksisterer en plan, har jeg følgende forslag til vedtak til årsmøtet:

1. Det skal etableres en beredskapsplan for Storklokken Brl

2. Styret etablerer en arbeidsgruppe som utarbeider forslag til beredskapsplan som fremlegges e.o årsmøte for godkjenning. Evt innhente ekstern bistand. Frist 30.6.26

Styrets innstilling
Styret kan bidra med informasjon for å styrke egenberedskapen, men det er viktig at den enkelte andelseier selv tar ansvar for egen beredskap. Vedlagt innkallingen følger informasjon som er basert på veileder fra DSB om egenberedskap i borettslag og sameier. Styrets vurdering er at bygningsmassen er mindre egnet for fellestiltak på sentrale områder som sekundær oppvarmingskilde og felles lager av nødvendighetsvarer.

Obos og Røde kors tilbyr at man samlet kjøper inn beredskapskasser (kr. 2.250, - pr. kasse), men styrets vurdering er at den enkelte selv bør vurdere omfang/behov for hva man bør lagre (blant annet basert på husstandens størrelse mv.). Vi har også en bygningsmasse hvor den enkelte selv i hovedsak selv vil ha plass til lagring av varer for egenberedskap.

Styret deler forslagsstillers intensjon, og at det er viktig at det settes fokus på beredskap. Vi mener derimot at forslaget går langt ved at det skal utarbeides en egen beredskapsplan for borettslaget, og det er uklart hva denne skal omfatte. Det er også begrensede muligheter i borettslaget for felles beredskapslager, fellestiltak for alternative varmekilder mv.

Forslaget innebærer også en kort frist for utarbeidelse av en beredskapsplan, og at denne også skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling med kort frist.

Styrets innstilling er derfor at forslaget avvises, og at vedlagte informasjonsskriv sendes ut av styret i etterkant av generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**

❌ Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henning Hoel

Følgende stilte til valg:
Henning Hoel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vigdis Lem Røed
Tor Olav Tandberg Raae

Følgende stilte til valg:
Vigdis Lem Røed
Tor Olav Tandberg Raae

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari-Marie Marceliussen
Stian Pettersen

Følgende stilte til valg:
Kari-Marie Marceliussen
Stian Pettersen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Hagen

Følgende stilte til valg:
Erik Hagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vigdis Lem Røed

Følgende stilte til valg:
Vigdis Lem Røed

Vedtekter

for Storklokken borettslag org. nr 920 615 465

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Storklokken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er deleier i utomhussameiet på gnr 11 bnr 338.
Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Garasjeplass *nr. 8, 32, 35, 49, 57, 59, 76, 101, 118, 120, 122, 123, 124, 152, 153, 190 og 192* inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget eller seksjonseier i Seljen boligsameie. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

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

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

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. De åtte leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret. Varamedlemmer har møterett i styrets møter.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 STORKLOKKEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 12.05.26

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
A1001	1	100		1001	
A1002	2	41	HC	1002	
A1003	3	77		1003	
A2000			Aslakveien boliggruppe	KOM 16	
A2001	4	146		2001	Klesbod 2001
A2002	5	116		2002	
A2003	6	78		2003	
A2004	7	75		2004	
A2005	8	9		2005	
A2006	9	112		2006	
A3001	13	30		3001	Klesbod 3001
A3002	14	14		3002	
A3003	15	103		3003	
A3004	16	80		3004	
A3005	17	104		3005	
A3006	18	24		3006	
A3007	19	92		3007	
A3008	20	91		3008	
A4001	24	79		4001	Klesbod 4001
A4002	25	81		4002	
A4003	26	83		4003	
A4004	27	82		4004	
A4005	28	96, 76	76 omsettelig	4005	
A4006	29	25, 138		4006	
A4007	30	72		4007	
A4008	31	65 + 101	101 omsett.	4008	
A4009	32	69		4009	
A5001	33	97 + 151		5001, KOM 17	Klesbod 5001
A5002	34	73, 124	124 omsett.	5002	
A5003	35	98		5003	
A5004	36	93		5004	
A5005	37	87	HC	5005	
A5006	38	109, 59, 180	59 omsettelig 180 (HC) omsettelig	5006, KOM 23, KOM24	
A5007	39	110		5007	
A5008	40	31		5008	
A5009	41	67		5009	
A6001	42	117		6001	
A6002	43	115		6002	
A6003	44	6		6003	
A6004	45	74		6004	
A6005	46	66		6005	

A7001	47	113		7001	
A7002	48	13		7002	
A7003	49	130		7003	
A7004	50	70		7004	
A7005	51	85		7005	
A8001	52	71, 118, 120	118 og 120 omsettelig	8001	
A8002	53	95		8002	
A9001	54	99	HC	9001	
A9002	55	89, 35	35 omsettelig	9002	
A2007	10	-		2007	
A2008	11	-		2008	
A2009	12	-		2009	
A3007	19	92		3007	
A3008	20	91		3008	
A3009	21	-		3009	
A3010	22	-		3010	Klesbod 3010
A3011	23	90		3011	Klesbod 3011
B1004	56	173		1004	
B1005	57	172		1005	
B2010	58	148		2010, KOM 20	
B2011	59	147		2011	
B2012	60	149		2012	
B2013	61	-		2013	
B2014	62	-		2014	
B2015	63	43		2015	
B2016	64	126		2016	
B2017	65	128		2017	
B3012	66	157		3012	Klesbod 3012
B3013	67	40		3013, KOM 13	
B3014	68	38		3014	
B3015	69	88		3015	
B3016	70	165		3016	
B3017	71	-		3017	
B3018	72	152	Omsettelig	3018	
B3019	73	102		3019	
B3020	74	125		3020	
B3021	75	127, 32	32 Omset.	3021	
B4010	76	37		4010	Klesbod 4010
B4011	77	161		4011	
B4012	78	36		4012	
B4013	79	61		4013	
B4014	80	68		4014	
B4015	81	-		4015	
B4016	82			4016	
B4017	83	58		4017	
B4018	84	56		4018	
B4019	85	86		4019	
B5010	86	33		5010	Klesbod 5010
B5011	87	53		5011	

B5012	88	162		5012	
B5013	89	158, 192	192 omsettelig	5013	
B5014	90	163		5014	
B5015	91	57	Omsettelig	5015	
B5016	92	-		5016	
B5017	93	94		5017	
B5018	94	166		5018	
B5019	95	175		5019	
B6006	96	154		6006	Klesbod 6006
B6007	97	54		6007	
B6008	98	50		6008	
B6009	99	168		6009, KOM 15	
B6010	100	171,190	190 omsettelig	6010	
B6011	101	123	Omsettelig	6011, KOM 12	
B6012	102	-		6012	
B6013	103	44	HC	6013	
B6014	104	159	HC	6014	
B6015	105	174		6015	
B7006	106	55		7006	Klesbod 7006
B7007	107	60		7007	
B7008	108	156		7008	
B7009	109	160		7009	
B7010	110	42		7010	
B7011	111	-		7011	
B7012	112	8	Omsettelig	7012	
B7013	113	155		7013	
B7014	114	136		7014	
B7015	115	150, 153	153 Omsettelig	7015, KOM 22	
B8003	116	64		8003	Klesbod 8003
B8004	117	62		8004	
B8005	118	170		8005	
B8006	119	45		8006, KOM 18	
B8007	120	52		8007	
B8008	121	164		8008	
B9003	122	63		9003	Klesbod 9003
B9004	123	47		9004	
B9005	124	46		9005, KOM 11	
B9006	125	84/122	HC 122 omsettelig	9006	
B9007	126	34		9007	
B9008	127	39		9008	
B10001	128	48/49	49 omsettelig	10001	
B10002	129	51		10002	

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

HUSORDENSREGLER FOR

STORKLOKKEN BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 25.09.2019. Endret på ordinær generalforsamling 26.04.21.

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

dyrehold. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser i borettslaget:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område herunder også i garasjen.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

5. Hunde- og kattehår må fjernes fra fellesområder, spesielt viktig i egen etasje.

6. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, plikter dyreeier å komme frem til en løsning som begge parter kan leve med.

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

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

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

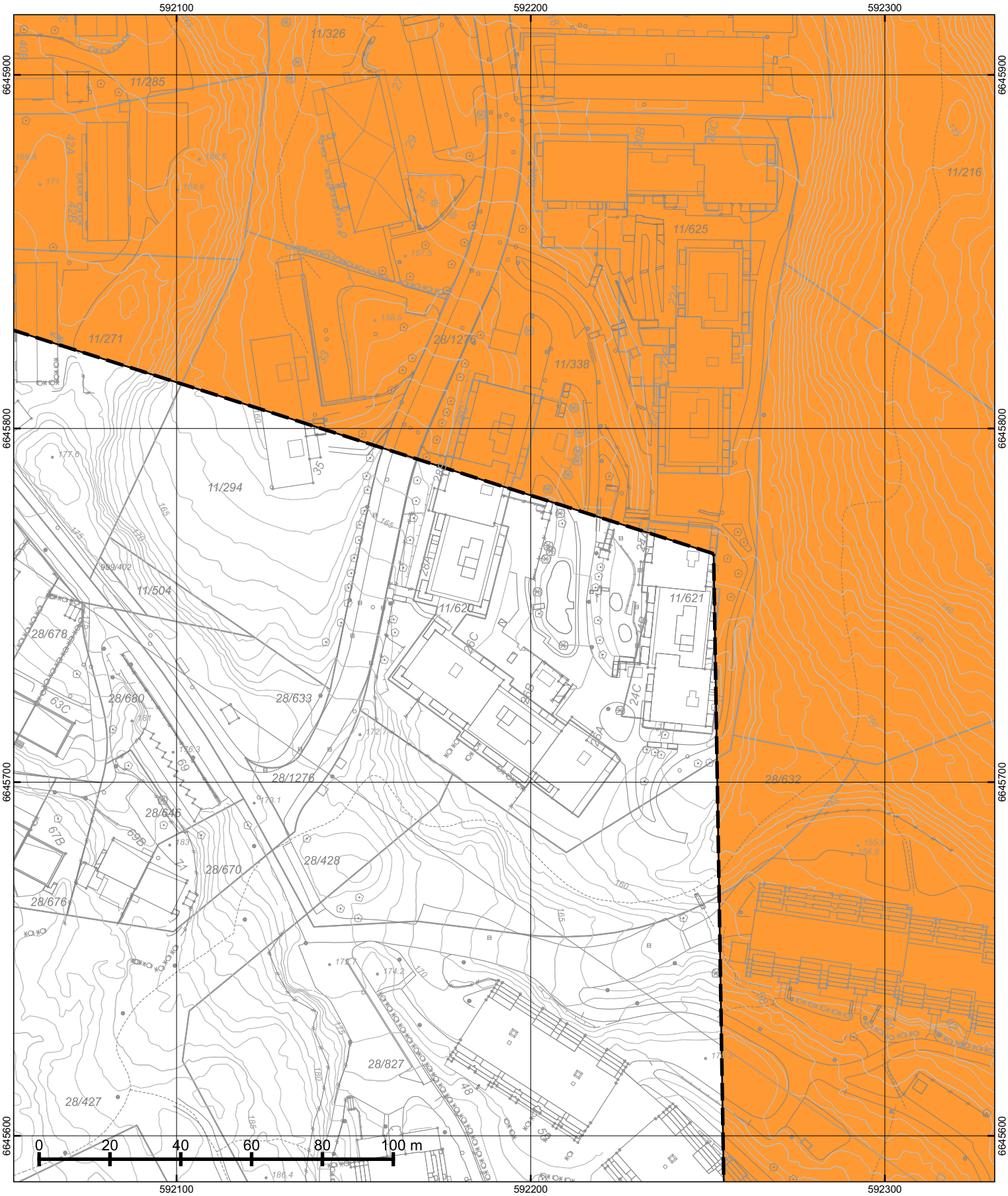
……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

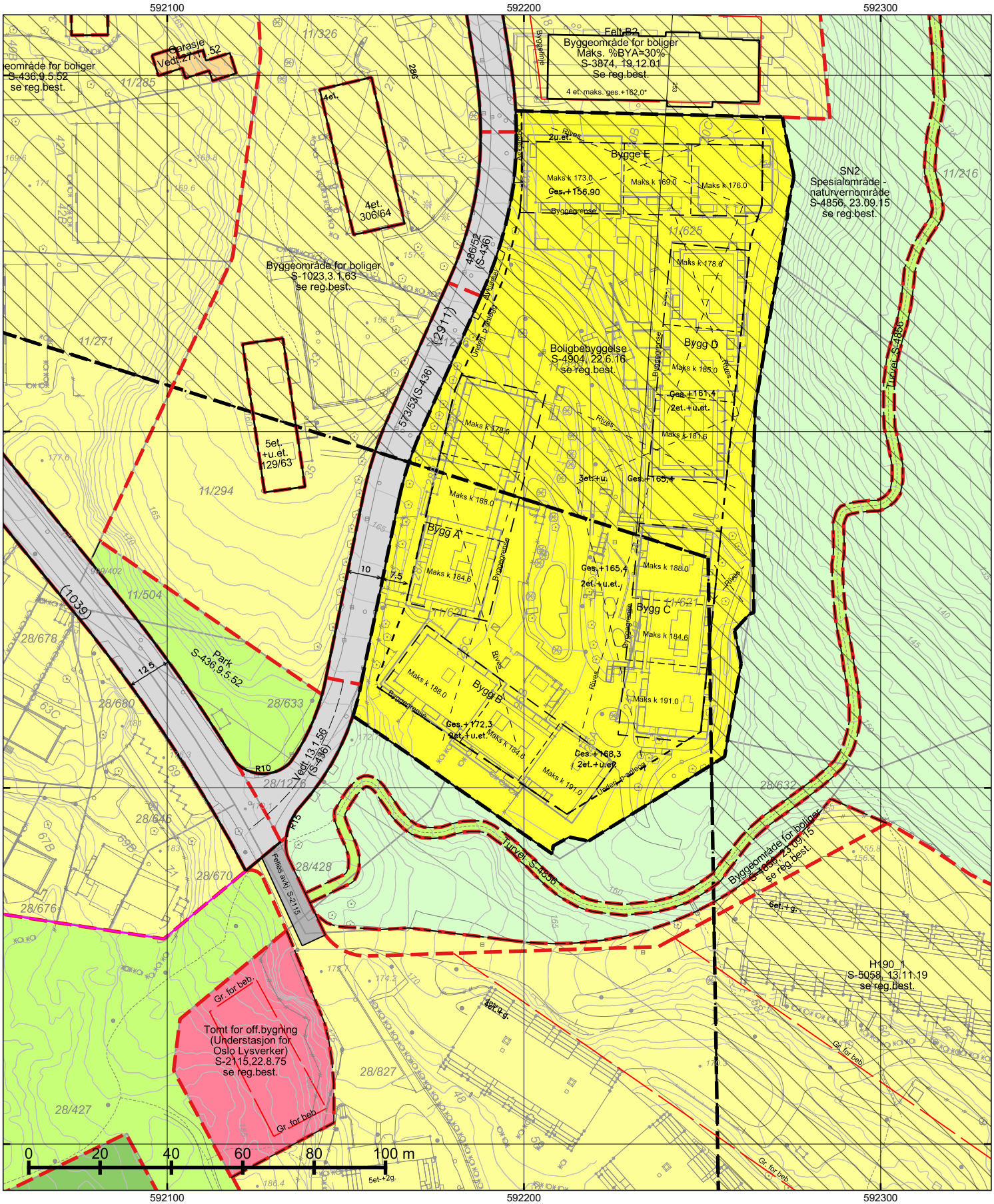
Reguleringskart

– 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: 158732/ 86533965
Deres ref.:
Adresse: Aslakveien 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/620

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

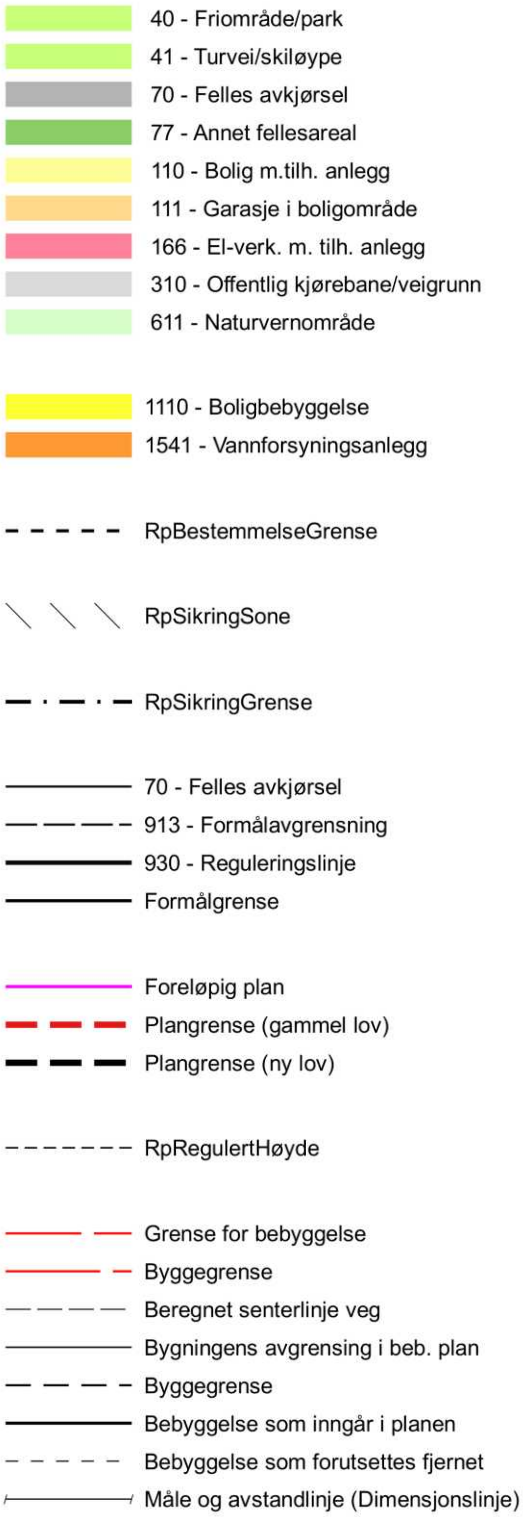
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

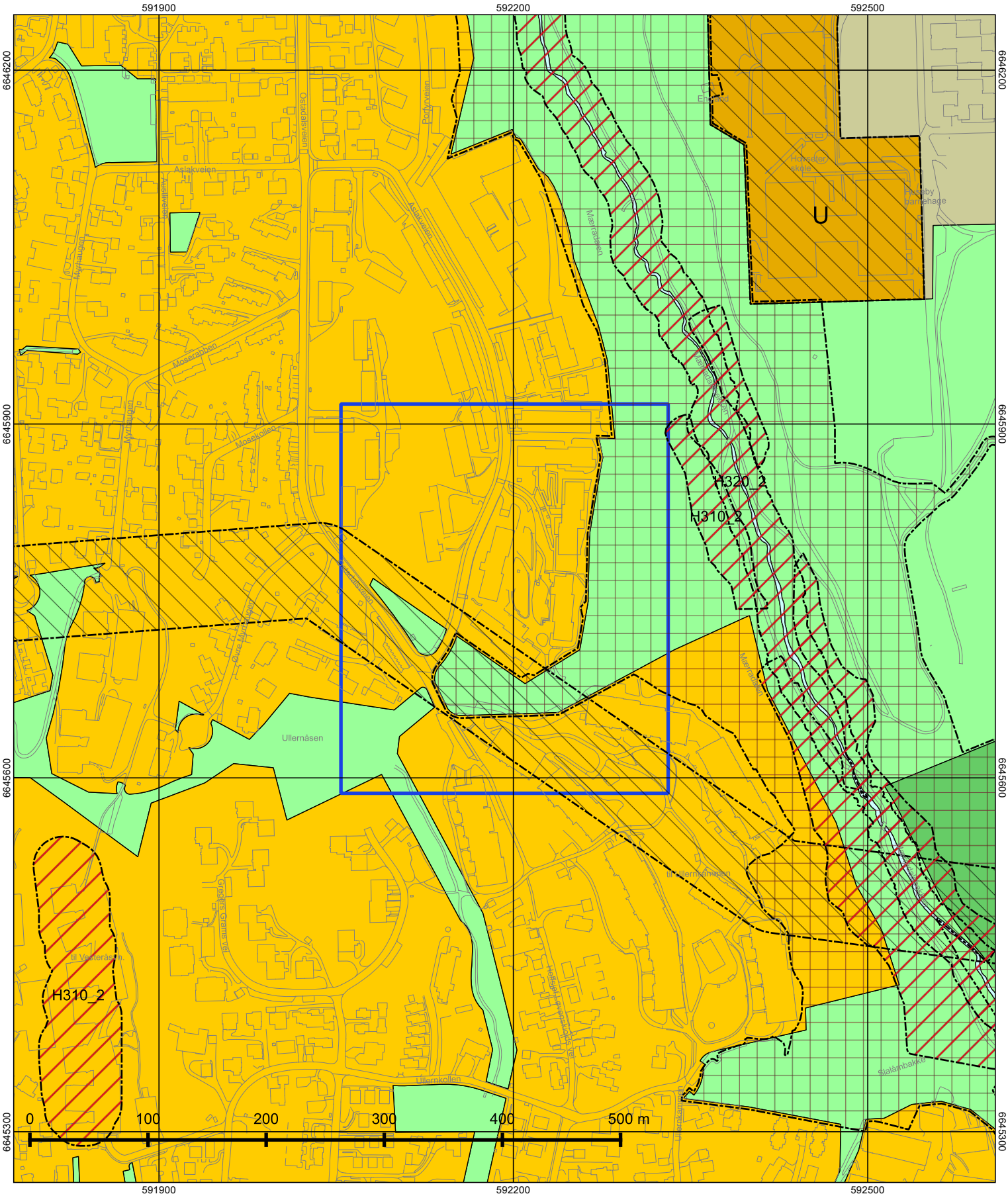
PlottID/Best.nr: 158732/ 86533965
Adresse: Aslakveien 26
Gnr/Bnr: 11/620
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158732/86533965
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533965
Deres ref: 9250347

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 11, BNR. 620.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 11, bnr. 620.

GNR. 11 BNR. 620

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.03.2019.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2765 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


592200
6645800
6645800
28C
28B
28A
6645750
11/620
6645750
26C
26B
26A
6645700
6645700
592200
Plan- og bygningsetaten

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.

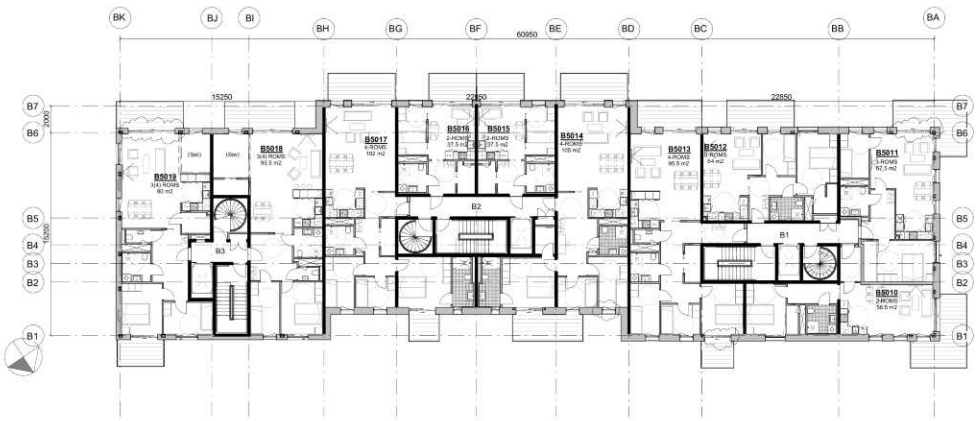
Klagefristen er tre uker

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



Rev	Date	Endring
3	30.08.2018	Som bygget
2	19.02.2017	Endring fra kontrakt
1	09.07.2016	Rammesøknad

Prosjekt: Røakollen	Kontroll / Sign., Dato: egen HK/KKK; sidemann JPS
Tiltakshaver: Aslakveien 20 AS	Prosjekt. nr.: 50-13-5600

A_LA3
DRAMMENSVEIEN 139 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold: plan 5 C+171	
Tegn. Status: Myndighetssøknad	Vedlegg nr.: E-20
Skala: A3L=1:200	Kontrakt nr.: AB.11-00-05
	Index: 3

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 11 Bnr.: 620 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Aslakveien 26 A
Gatenr:	10304
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0753 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Aslakveien 26 B
Gatenr:	10304
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0753 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Aslakveien 26 C
Gatenr:	10304
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0753 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Aslakveien 28 A
Gatenr:	10304
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0753 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Aslakveien 28 B
Gatenr:	10304
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0753 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Aslakveien 28 C
Gatenr:	10304
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0753 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:04.11.2025 kl. 10.28

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/611511-1/200 29.05.2019 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 195 500 000 Omsetningstype: Annet STORKLOKKEN BORETTSLAG ORG.NR: 920 615 465

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/1477963-1/200 09.12.2019 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 408 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884
2019/1478105-1/200 09.12.2019 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 408 000 000 Panthaver: Borettslagets andelseiere, jf lov om burett § 2-11, 1. ledd LØPENR: 14308668
2019/1478105-2/200 09.12.2019 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/1477963-1

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1964/13667-1/105 20.10.1964	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om rett til utskilt tomt Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
1965/11516-1/105 27.08.1965	ERKLÆRING/AVTALE ANG DELING AV HUS Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
1965/15503-1/105 04.11.1965	BESTEMMELSE OM GJERDE Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
1987/60253-2/105 18.09.1987	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

	Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
1987/60254-2/105 18.09.1987	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
1988/20534-2/105 23.03.1988	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn Rettighetshaver: OSLO KOMUNE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
1988/20535-2/105 23.03.1988	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
1988/20536-2/105 23.03.1988	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

	Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
2015/582912-1/200 26.06.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT Rett til fri ferdsel for allmennheten Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
2019/286603-7/200 08.03.2019 21:00	BRUKSRETT Gjelder gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 620 F
2019/286603-10/200 08.03.2019 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11
BNR: 620 F

2023/47685-4/200 16.01.2023 21:00 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bruk av uteoppholdsareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

2019/286557-1/200 08.03.2019 21:00 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2019/286603-2/200 08.03.2019 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 619
Gjelder 124 plasser
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2019/286603-4/200 08.03.2019 21:00 BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 625
Gjelder 20 plasser

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2019/286603-8/200 08.03.2019 21:00 BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 625
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2019/286603-9/200 08.03.2019 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 625
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2023/47685-1/200 16.01.2023 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 625 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
2023/47685-3/200 16.01.2023 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 338 Bestemmelse om fellesareal GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 920615465 Andelsnr.: 90

STORKLOKKEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 08.06.2026 kl. 12.38

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1101380-1/200 06.10.2023 13:23	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/595983-2/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2026/595983-1/200 01.06.2026 09:42	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 7 125 000 PANTHAVER : PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS

	ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/595983-2/200 01.06.2026 09:42	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER RETTIGHETSHAVER : PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2019/984686-2/200 26.08.2019 21:00	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/13667/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 09:36

20 OKT 1964
13667

E R K L Æ R I N G.

I anledning av at Oslo bygningsråd i møte 7/10-1964 har meddelt dispensasjon fra bygningsvedtektens § 83,1 - jfr. forskriftenes kap. 19 § 1 for deling av bygning på festet grunn som har betegnelsen

grn. 11 bnr. 338 i Oslo, Aker distrikt,

erklæres herved:

På grunn av finansieringen av de enkelte byggetrinn på eiendommen er det nødvendig å dele den opp i flere bruk, for å få orden på panteheftelsene. Dette er eneste grunn til at eiendommen deles.

Når byggetrinnene A og B blir skilt fra resten av eiendommen og sammen danner et nytt bruksnummer, erklærer jeg derfor som bindende for meg at ingen del av eiendommen, eller hele eiendommen, kan selges uten at det er oppført lovlig brannvegg mellom byggetrinnene B og C etter byggevedtektens § 83 pkt. 1, og eiendommen forøvrig er satt i den stand Oslo Bygningsråd forlanger.

Bygningsrådets forutsetning er at seksjonene A og B skal ha samme rettigheter som om samtlige bygg var en eiendom. (Rett til overkjøring av annen del av eiendommen, rett til biloppstillingsplasser, eventuelle fellesrom, trapper og utstyr etc.)

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Oslo, den 20. oktober 1964

Fester: A/s Lagerbygg -
For Egil A. Braathen i henhold til generalfullmakt av 23/9.1964.

.....
Tor Lauritzsen.

Skjøteinnehaver:

Avskriftens riktighet bekreftes:
a.D.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/11516/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 09:36

11516
27 AUG. 1965

ERKLÆRING.

I anledning av at Oslo bygningsråd i møte 4. 8. 1965 har meddelt dispensasjon fra bygningsvedtektens § 83, 1 - jfr. forskriftenes kap. 19 § 1 for deling av bygning på festet grunn, som har betegnelsen

gnr. 11, bnr. 338 i Oslo, Aker distrikt,

erklæres herved:

På grunn av finansieringen av de enkelte byggetrinn på eiendommen er det nødvendig å dele den opp i flere bruk, for å få orden på panteheftelsene. Dette er en ste grunn til at eiendommen deles.

Byggetrinn A og B er tidligere skilt ut og fått eget bruksnummer. Når byggetrinn C og D sammen, og byggetrinnene E, F og H hver for seg blir skilt ut og fått egne bruksnumre, erklærer jeg som bindende for meg at ingen del av eiendommen, eller hele eiendommen, kan selges uten at det er oppført lovlig brannvegg mellom byggetrinn D og E, mellom E og F etter byggevdtektens § 83 pkt. 1, og eiendommen forøvrig er satt i den stand Oslo Bygningsråd forlanger.

Bygningsrådets forutsetning er at de utskilte byggetrinn skal ha samme rettigheter som om samtlige bygg var en eiendom. (Rett til overkjøring av annen del av eiendommen, rett til biloppstillingsplasser, eventuelle fellesrom, trapper og utstyr etc.).

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo Bygningsråd's samtykke.

Oslo, den 10. august 1965.

Fester: A/s Lagunen 99 Egil A. Braathen

.....
Egil A. Braathen

Skjøteinnehaver:

Avskriftens riktighet bekreftes!
a. t.

Erklæring

vedrørende

15503

4 NOV. 1965

Gnr. 11, bnr. 338~~/339 m.fl.~~, Aslakveien 20.
Eiendom

Gjerde. — 65/2940
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 22/10-65 *har Oslo* ~~bygningsråd~~ *bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 148.2

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: Gjerdets höyde.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 1/11.1965.

A/S LAGERBYGG
For Egil A. Braathen i henhold
til generalfullmakt av 24/9.65.

Byggherrens underskrift.

~~Skjøtetakhavers underskrift.~~

Avskriftens riktighet bekreftes:
60

2000 - R. A. - 9-60.

DAGBOKFØRT

18.SEP.87 060253 E

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE (nedenfor kalt OK) skjøter herved sin eiendom

BYSKRIVEREN I OSLO

GNR. 11 BNR. 402 I OSLO

til Egil A. Braathen A/S

for en kjøpesum

stor kr 1.265.600,-
kronerenmilliontohundreogsekstifemtusensekshundre00/100

1. Tomten er av kjøperen nyttet til oppførsel av lagerbygg
og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

2. En eventuell endring i anvendelsen av tomten med tilhørende bebyggelse som strider imot OK's forutsetninger for salget skal forelegges OK før avtale inngås med tredjemann, eller forholdet låses mer eller mindre fast på annen måte. OK kan nekte å samtykke i en endring der det er saklig begrunnet.

   Er det foretatt en endring i strid med OK's forutsetning for salget, eller finner OK ikke å kunne samtykke i endringene, kan kommunen innløse eiendommen.

   I mangel av enighet om innløsningssummen, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

3. Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra OK (park- og idrettsvesenet). OK har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfelle vei ikke er opparbeidet i full regulert bredde, skal OK's areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av kjøperen. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. OK har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

4. Kjøperen plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan OK la det utføre på kjøperens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som OK ikke har overtatt til vedlikehold.

   Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker o.l. kommunale eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan OK sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter besetemmelsene i lov om grannegjerde.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/60253/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 09:36

side 2

5. OK har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. over den ubebygde del av av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for OK's regning.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

Kjøperen er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med tillegg av skjæring eller skråning, nødvendig adkomst for nabotomt, samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse, avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt OK krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av OK (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av OK. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

OK betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

6. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

7. Særvilkår:

Oslo, den 10. september 1987

Asbjørn Schei
eiendomssjef

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

/Arne Erik Lie

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.

.....
Kjøper.

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

18.SEP.87 060254 E

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE (nedenfor kalt OK) skjøter herved sin eiendom

BYSKRIVEREN I OSLO

GNR. 11 BNR. 403 I OSLO

til Egil A. Braathen A/S

for en kjøpesum

stor kr 2.222.500,-
kronertomillionertohundreogtjuetotusenfemhundre00/100

1. Tomten er av kjøperen nyttet til oppførsel av lagerbygg
og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

2. En eventuell endring i anvendelsen av tomten med tilhørende bebyggelse som strider imot OK's forutsetninger for salget skal forelegges OK før avtale inngås med tredjemann, eller forholdet låses mer eller mindre fast på annen måte. OK kan nekte å samtykke i en endring der det er saklig begrunnet.

   Er det foretatt en endring i strid med OK's forutsetning for salget, eller finner OK ikke å kunne samtykke i endringene, kan kommunen innløse eiendommen.

   I mangel av enighet om innløsningssummen, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

3. Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra OK (park- og idrettsvesenet). OK har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfelle vei ikke er opparbeidet i full regulert bredde, skal OK's areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av kjøperen. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. OK har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

4. Kjøperen plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan OK la det utføre på kjøperens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som OK ikke har overtatt til vedlikehold.

   Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker o.l. kommunale eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan OK sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter besetemmelsene i lov om grannegjerde.

side 2

5. OK har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. over den ubebygde del av av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for OK's regning.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

Kjøperen er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med tillegg av skjæring eller skråning, nødvendig adkomst for nabotomt, samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse, avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt OK krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av OK (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av OK. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

OK betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

6. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

7. Særvilkår:

Oslo, den 10. september 1987

Asbjørn Schei
eiendomssjef

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

/Arne Erik Lie

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.

Avskriftens riktighet bekreftes

.....
Kjøper.

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE (nedenfor kalt OK) skjøter herved sin eiendom

DAGBOKFØRT

GNR. 11 BNR. 338 I OSLO

til Egil A. Braathen A/S 23.MAR.88 020534

for en kjøpesum

stor kr 3.269.000,- BYSKRIVEREN I OSLO
kronertremillionertohundreogsekstinitusen00/100

1. Tomten er av kjøperen nyttet til oppførelse av lagerbygg og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

2. En eventuell endring i anvendelsen av tomten med tilhørende bebyggelse som strider imot OK's forutsetninger for salget skal forelegges OK før avtale inngås med tredjemann, eller forholdet låses mer eller mindre fast på annen måte. OK kan nekte å samtykke i en endring der det er saklig begrunnet.

   Er det foretatt en endring i strid med OK's forutsetning for salget, eller finner OK ikke å kunne samtykke i endringene, kan kommunen innløse eiendommen.

   I mangel av enighet om innløsningssummen, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

3. Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra OK (park- og idrettsvesenet). OK har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfelle vei ikke er opparbeidet i full regulert bredde, skal OK's areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av kjøperen. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. OK har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

4. Kjøperen plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan OK la det utføre på kjøperens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som OK ikke har overtatt til vedlikehold.

   Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker o.l. kommunale eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan OK sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter besetemmelsene i lov om grannegjerde.

side 2

5. OK har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. over den ubebygde del av av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for OK's regning.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

Kjøperen er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med tillegg av skjæring eller skråning, nødvendig adkomst for nabotomt, samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i plan- og bygningslovens § 46 nr. 2. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse, avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt OK krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av OK (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av OK. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

OK betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

6. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

7. Særvilkår:

Oslo, den 17. mars 1988

Fin Arne Heyerdahl
fung. eiendomssjef

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

/Arne Erik Lie

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser

Egil A. Braathen A/S

BJØRN STOKKE
Adm. direktør

.....
Kjøper

Avskriftens riktighet bekreftes

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE (nedenfor kalt OK) skjøter herved sin eiendom

DAGBOKFØRT

GNR. 11 BNR. 395 I OSLO

til Egil A. Braathen A/S 23.MRS.88 020535

for en kjøpesum

BYSKRIVEREN I OSLO

stor kr 2.715.160,-
kronertomillionersyvhundreogfemtentusenetthundreogsekti00/100

1. Tomten er av kjøperen nyttet til oppførelse av
lagerbygg
og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

2. En eventuell endring i anvendelsen av tomten med tilhørende bebyggelse som strider imot OK's forutsetninger for salget skal forelegges OK før avtale inngås med tredjemann, eller forholdet låses mer eller mindre fast på annen måte. OK kan nekte å samtykke i en endring der det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med OK's forutsetning for salget, eller finner OK ikke å kunne samtykke i endringene, kan kommunen innløse eiendommen.

I mangel av enighet om innløsningssummen, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

3. Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra OK (park- og idrettsvesenet). OK har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

I de tilfelle vei ikke er opparbeidet i full regulert bredde, skal OK's areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av kjøperen. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. OK har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

4. Kjøperen plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan OK la det utføre på kjøperens bekostning.

Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som OK ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker o.l. kommunale eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan OK sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter besetemmelsene i lov om grannegjerde.

side 2

5. OK har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. over den ubebygde del av av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for OK's regning.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

Kjøperen er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med tillegg av skjæring eller skråning, nødvendig adkomst for nabotomt, samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i plan- og bygningslovens § 46 nr. 2. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse, avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt OK krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av OK (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av OK. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

OK betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

6. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

7. Særvilkår:

Oslo, den 17. mars 1988

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSJEFEN

Fin Arne Heyerdahl
fung. eiendomssjef

/Arne Erik Lie

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser

Egil A. Braathen A/S

BJØRN STOKKE
Adm. direktør

Kjøper

Avskriftens riktighet bekreftes

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE (nedenfor kalt OK) skjøter herved sin eiendom

DAGBOKFØRT

GNR. 11 BNR. 401 I OSLO

til Egil A. Braathen A/S 23.MRS.88 020536

for en kjøpesum

BYSKRIVEREN I OSLO

stor kr 3.015.600,-
kronertremillionerogfemtentusensekshundre00/100

1. Tomten er av kjøperen nyttet til oppførelse av
lagerbygg
og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

2. En eventuell endring i anvendelsen av tomten med tilhørende bebyggelse som strider imot OK's forutsetninger for salget skal forelegges OK før avtale inngås med tredjemann, eller forholdet låses mer eller mindre fast på annen måte. OK kan nekte å samtykke i en endring der det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med OK's forutsetning for salget, eller finner OK ikke å kunne samtykke i endringene, kan kommunen innløse eiendommen.

I mangel av enighet om innløsningssummen, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

3. Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra OK (park- og idrettsvesenet). OK har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

I de tilfelle vei ikke er opparbeidet i full regulert bredde, skal OK's areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av kjøperen. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. OK har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

4. Kjøperen plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan OK la det utføre på kjøperens bekostning.

Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som OK ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker o.l. kommunale eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan OK sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter besetemmelsene i lov om grannegjerde.

side 2

5. OK har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. over den ubebygde del av av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for OK's regning.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

Kjøperen er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med tillegg av skjæring eller skråning, nødvendig adkomst for nabotomt, samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i plan- og bygningslovens § 46 nr. 2. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse, avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt OK krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av OK (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av OK. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

OK betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

6. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

7. Særvilkår:

Oslo, den 17. mars 1988

Fin Arne Heyerdahl
fung. eiendomssjef

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSJEFEN

/Arne Erik Lie

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser

Egil A. Braathen A/S
BJØRN STOKKE
Adm. direktør

.....
Kjøper

Avskriftens riktighet bekreftes

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt.~~
937 052 766
org.nr./~~fødselsnr.~~ K16

ERKLÆRING OM ALLMENNHETENS TILGANG TIL AREALER

ASLAKVEIEN 20-28 i Oslo.

1. ALLMENNHETENS RETT TIL FRI FERDSEL

Allmennheten har rett til fri ferdsel på gnr. 11, bnr. 395 gjennom Felt B1med to hovedforbindelser gjennom planområdet: fra tomtens nordvestre hjørne mot Aslakveien og tomtens sørøstre hjørne mot Mærradalen, og i nord-sør retning langs tomtens østre side mot Mærradalen, som vist på vedlagte reguleringskart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 11, bnr. 395 eller senere parseller som utskilles fra denne.

Sletting og endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten (org. nr. 958 935 420).

Underskrifter:

For eiendom

gnr 11 bnr 395

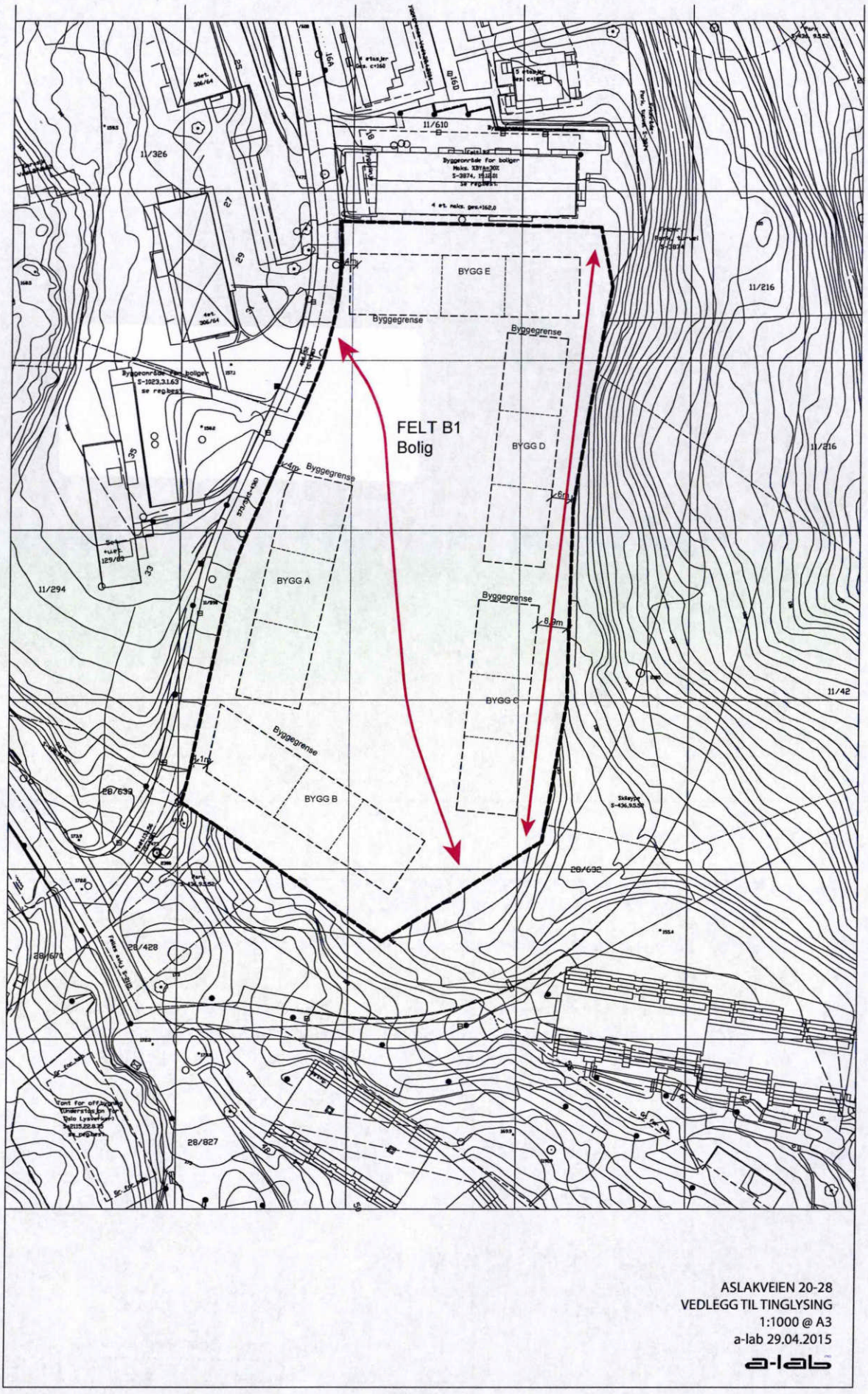
Oslo 1/6-15 990 626 111

Sted Dato Aslakveien 20 AS Orgnr 9 siffer

KRISTOFFER ERIKSEN Erik Danielsen

Doknr: 582912 Tinglyst: 26.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes


FELT B1
Bolig
BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
BYGG E
Byggegrense
11/326
11/610
11/216
11/294
11/42
28/632
28/428
28/827
ASLAKVEIEN 20-28
VEDLEGG TIL TINGLYSING
1:1000 @ A3
a-lab 29.04.2015
a-lab

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 286603 Tinglyst: 08.03.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201804225- 11

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 11/338, 619, 620, 621

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 11 bnr. 619 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Aslakveien over gnr. 11 bnr. 338 som vist i godkjent utomhusplan i byggesak 201611201.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 11 bnr. 620 (hus A og B) skal ha bruksrett til 124 plasser til biloppstilling på gnr. 11 bnr. 619.
   Gnr. 11 bnr. 621 (hus C) skal ha bruksrett til 77 plasser til biloppstilling på gnr. 11 bnr. 619.
   Gnr. 11 bnr. 620 og gnr. 11 bnr. 621 skal ha bruksrett til 20 plasser til biloppstilling på gnr. 11 bnr. 338.

3. UTOMHUSAREALER:
   Gnr. 11 bnr. 620 og gnr. 11 bnr. 621 skal ha bruksrett til utomhusareal på gnr. 11 bnr. 338 i henhold til godkjent utomhusplan i byggesak 201611201.
   Gnr. 11 bnr. 621 og gnr. 11 bnr. 338 skal ha bruksrett til utomhusareal på gnr. 11 bnr. 620 i henhold til godkjent utomhusplan i byggesak 201611201.

4. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 11 bnr. 619, gnr. 11 bnr. 620 og gnr. 11 bnr. 621 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg.

   Gnr. 11 bnr. 619, gnr. 11 bnr. 620 og gnr. 11 bnr. 621 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 11 bnr. 338 for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 11 bnr. 619, gnr. 11 bnr. 620 og gnr. 11 bnr. 621 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 11 bnr. 338 (grunneier) frem til hovedledninger i Aslakveien.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

6. VANN- OG AVLØPSANLEGG: FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 11 bnr. 619, gnr. 11 bnr. 620 og gnr. 11 bnr. 621 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Aslakveien frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyrø 6/3-2019
Plan- og bygningsetaten

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
11	338, 619, 620, 621

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.
gnr/bnr:11/338,619,
620,621

Sted	Dato	Aslakveien 20 AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	13/12/18		

BJØRN HENNINGSEN ERIK DANIELSEN

Org nr: 990626111

Rett kopi bekreftes

Sign: Inger Dyås 6/3-2019

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Doknr: 47685 Tinglyst: 16.01.2023
STATENS KARTVERK

Saksnr. 202108000-14

Rettighetserklæring

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 11/338, 620, 621, 625

1. Atkomstvei

Gnr. 11 bnr. 620 og 621 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) fra Aslakveien over gnr. 11 bnr. 338 og 625 som vist med blå farge på kart.

2. Atkomstvei

Gnr. 11 bnr. 625 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) fra Aslakveien over gnr. 11 bnr. 338 som vist med blå farge på kart.

3. Fellesareal

Gnr. 11 bnr. 338 skal være til felles bruk for gnr. 11 bnr. 620, 621 og 625.

4. Fellesareal (Uteoppholdsareal)

Felles gårdsrom på gnr. 11 bnr. 338, 620, 621 og 625 skal være til felles bruk for gnr. 11 bnr. 620, 621 og 625 som vist med gul farge på kart.

5. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 11 bnr. 625 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 11 bnr. 338 for reparasjon og vedlikehold av bygningenes fasade.

6. Vann- og avløpsanlegg:

Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 11 bnr. 625 (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 11 bnr. 338 (grunneier) frem til hovedledninger i Aslakveien.

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

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
11	338, 620, 621, 625

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

2 Slettingsbegjæring

2.1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 11/338, 620

Punkt 3 i erklæring tinglyst 08.03.2019 med dagboknr. 286603 kan slettes når ny erklæring er tinglyst.

Heftelsene som kan slettes er registrert i grunnboken med dagboknr. 286603-5 på gnr. 11 bnr. 338 og dagboknr. 286603-6 på gnr. 11 bnr. 620.

2.2 Samtykke

Plan- og bygningsetaten samtykker i slettingen.

Oslo, den 9.8.2022

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Sofie Søiland
Enhetsleder

ANNE TORILL HALSE
Avdelingsdirektør

Underskrifter:

For eiend. 11/338, 625:

HAAKON GRØNNÅSS
JØRGEN STAVRUM

OSLO 19/4-22 99062611

Sted	Dato	Aslakveien 20 AS Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer

Saksnr.: 202108000-14 Side 3 av 4

For eiend. 11/620:

Vigdis Lem Røed
VIGDIS LEM RØED

OSLO 27.6.2022 Johnny Rustbakken 920615465

Sted Dato **Storklokken Borettslag** Fødselsnr./org.nr.
JOHNNY RUSTBAKKEN 11 siffer / 9 siffer
Hjemmelshaver

KAREN GRØNSETH HÜBERT

For eiend. 11/621:

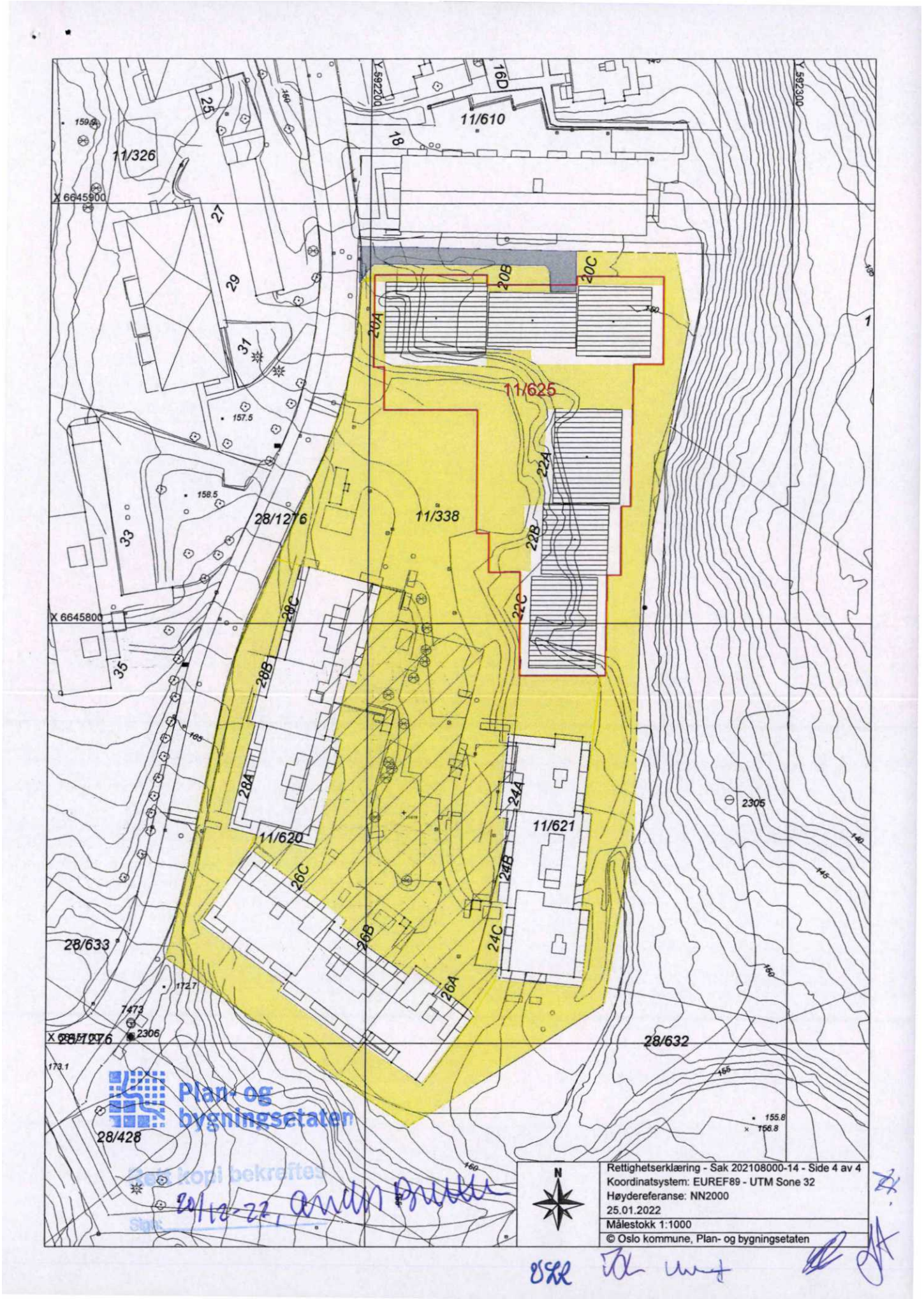
27.04.22

OSLO FRED WINTHER HOLT 924907894

Sted Dato **Seljen Boligsameie** Fødselsnr./org.nr.
11 siffer / 9 siffer
Hjemmelshaver

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 20/12-22, Anders Bull


11/610
11/326
11/625
11/338
11/620
11/621
28/1216
28/633
28/632
28/428
X 6645900
X 6645800
Y 592200
Y 592300
Plan- og bygningsetaten
Ekte kopi bekreftes
Sign.
Rettighetserklæring - Sak 202108000-14 - Side 4 av 4
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
25.01.2022
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Aslakveien 26B

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km	
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km	
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 475 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	21 min 1.8 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullerntoppen Linje 1N, 46	3 min 0.2 km	
Røa Linje 2	14 min 1.2 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... 57 barn	6 min 0.5 km	
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt... 51 barn	8 min 0.6 km	
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røa Næringspark	3 min
Joker Rustad Ullern	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Røa Torg	14 min
Apotek 1 Røa	14 min
Røa Vinmonopol	14 min

SPORT

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

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

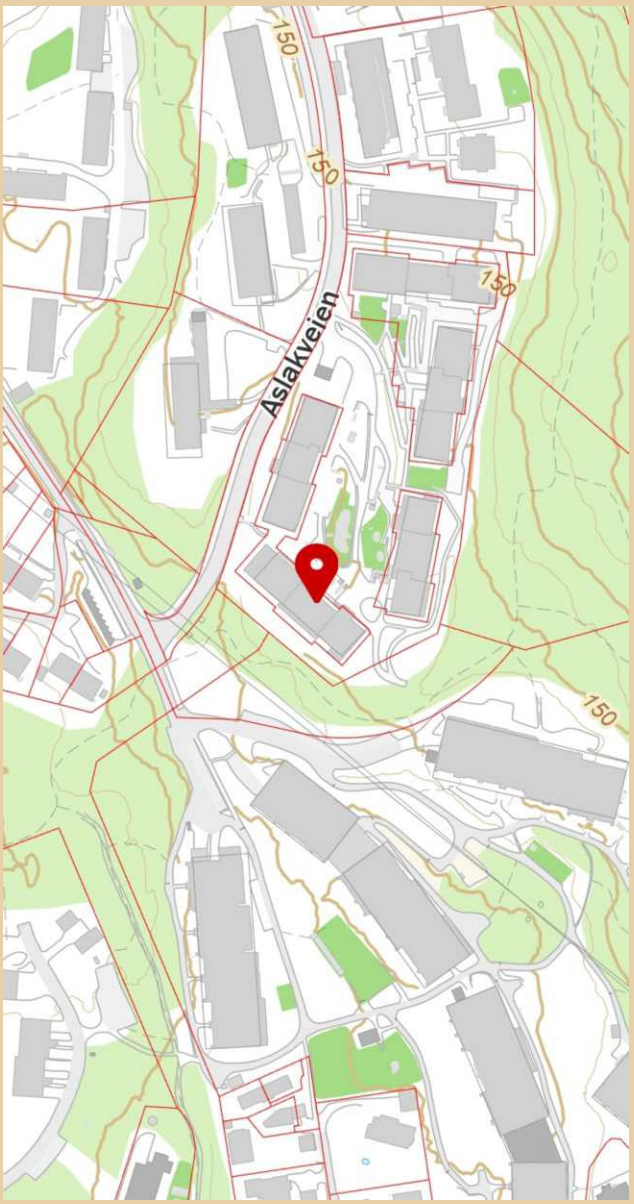
Støynivået
Lite støynivå 90/100

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 2025

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 26B, 0753 Oslo
Gnr. 11, Bnr. 620, andelsnr. 90 i STORKLOKKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260127

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
