



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 615 465  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STORKLOKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 920615465

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		52 096 544	55 879 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 096 544</b>	<b>55 879 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		602 448	246 456
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 850	12 276
Annen driftskostnad		9 878 224	6 444 982
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 496 521</b>	<b>6 703 714</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 600 023</b>	<b>49 175 947</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 868	62 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 868</b>	<b>62 883</b>
Annen finanskostnad		13 963 232	12 662 566
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 963 232</b>	<b>12 662 566</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 895 365</b>	<b>-12 599 683</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 704 658</b>	<b>36 576 264</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 704 658</b>	<b>36 576 264</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 704 658</b>	<b>36 576 264</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 704 658	36 576 264
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 704 658</b>	<b>36 576 264</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		816 043 850	816 037 406
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 992	95 842
Sum varige driftsmidler		816 123 842	816 133 248
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		235 335	200 056
Sum finansielle anleggsmidler		235 335	200 056
Sum anleggsmidler		816 359 177	816 333 304
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		863 120	970 741
Sum fordringer		863 120	970 741
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		967 272	3 231 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		967 272	3 231 131
Sum omløpsmidler		1 830 392	4 201 872
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 189 569</b>	<b>820 535 176</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		645 000	645 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>645 000</b>	<b>645 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		169 396 705	141 692 047
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>169 396 705</b>	<b>141 692 047</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>170 041 705</b>	<b>142 337 047</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		238 461 879	268 511 879
Øvrig langsiktig gjeld		408 222 824	408 195 121
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>646 684 703</b>	<b>676 707 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>646 684 703</b>	<b>676 707 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 714	1 247 661
Leverandørgjeld		66 753	243 468
Skyldige offentlige avgifter		19 648	
Annen kortsiktig gjeld		1 307 046	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 463 161</b>	<b>1 491 129</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>648 147 864</b>	<b>678 198 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 189 569</b>	<b>820 535 176</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506848

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 920 615 465  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STORKLOKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 920 615 465  
STORKLOKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		52 096 544	55 879 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 096 544</b>	<b>55 879 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		602 448	246 456
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 850	12 276
Annen driftskostnad		9 878 224	6 444 982
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 496 521</b>	<b>6 703 714</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>41 600 023</b>	<b>49 175 947</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 868	62 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 868</b>	<b>62 883</b>
Annen finanskostnad		13 963 232	12 662 566
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 963 232</b>	<b>12 662 566</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 895 365</b>	<b>-12 599 683</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 704 658</b>	<b>36 576 264</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 704 658</b>	<b>36 576 264</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 704 658</b>	<b>36 576 264</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 704 658	36 576 264
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 704 658</b>	<b>36 576 264</b>



Organisasjonsnr: 920 615 465  
STORKLOKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	816 043 850	816 037 406
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	79 992	95 842
---	--------	--------

Sum varige driftsmidler	816 123 842	816 133 248
-------------------------	-------------	-------------

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	235 335	200 056
------------------	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	235 335	200 056
-------------------------------	---------	---------

Sum anleggsmidler	816 359 177	816 333 304
-------------------	-------------	-------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer	863 120	970 741
------------------	---------	---------

Sum fordringer	863 120	970 741
----------------	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	967 272	3 231 131
-------------------------------------	---------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	967 272	3 231 131
---	---------	-----------

Sum omløpsmidler	1 830 392	4 201 872
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	818 189 569	820 535 176
---------------	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	645 000	645 000
----------------------------	---------	---------



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>645 000</b>	<b>645 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	169 396 705	141 692 047
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>169 396 705</b>	<b>141 692 047</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>170 041 705</b>	<b>142 337 047</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	238 461 879	268 511 879
Øvrig langsiktig gjeld	408 222 824	408 195 121
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>646 684 703</b>	<b>676 707 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>646 684 703</b>	<b>676 707 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	69 714	1 247 661
Leverandørgjeld	66 753	243 468
Skyldige offentlige avgifter	19 648	
Annen kortsiktig gjeld	1 307 046	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 463 161</b>	<b>1 491 129</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>648 147 864</b>	<b>678 198 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>818 189 569</b>	<b>820 535 176</b>



Organisasjonsnr: 920 615 465  
STORKLOKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 715  
STORKLOKKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i STORKLOKKEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i STORKLOKKEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Styreleder Henning Hoel

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### Vedlegg

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

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Charlotte Egner
- Erik Hagen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Nordmoen
- Nina Langeland

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i møtet
- Velges i Møtet
- Vivian Svendsen

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Storklokken boretslag 2025.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Erik Hagen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vigdis Lem Røed



Sak 9

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Historikk / bakgrunn

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

### Mangler knyttet til fukt i etasjeskiller

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

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

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

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

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

### Øvrige mangler ved bygningsmassen

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

- Fuktproblematikk i konstruksjonen mot fasade
- Evt. mangler knyttet til vannbåren varme
- Evt. mangler knyttet til balkonger
- Evt. mangler knyttet til takterrasser

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

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



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

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

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

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

#### Notat fra vår advokat – status pr i dag

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

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

- Trykktesting og termografering viser at det ikke er særlige utfordringer knyttet til varmetap og luftlekkasjer.
- De grundige undersøkelsene av leilighet A2017 avdekket ingen skadelige eller unormale nivåer av soppforekomst.

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

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

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

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



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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

#### **Vedlegg**

4. 20250502 Statusoppdatering til styret.pdf



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

#### 1. Mangler – krav mot utbygger

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

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

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

- Fuktproblematikk i konstruksjonen mot fasade
- Evt. mangler knyttet til vannbåren varme
- Evt. mangler knyttet til balkonger
- Evt. mangler knyttet til takterrasser

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

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

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

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

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

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

#### Saken mellom Seljen og A20

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

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



## HMS

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

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

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

### Henvendelser til styret:

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

### Tilganger og postkasseskilt:

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

### Bruksoverlating / utleie

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

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

### Aslak boliggruppe

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

### Røakollen Garasjersameie:

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

Henvendelser til garasjestyret sendes pr e-post:

[roakollen-garasjesameie@styreverrommet.no](mailto:roakollen-garasjesameie@styreverrommet.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@styreverrommet.no](mailto:roakollen-utomhussameie@styreverrommet.no)

### Eksterne aktører - rammeavtaler



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

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



Til generalforsamlingen i Storklokken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfererselskap 0715 Storklokken Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 710 743</b>	<b>3 510 784</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	27 704 658	36 576 264
Tilbakeføring av avskrivning	15 850	12 276
Aktivisering anleggsmidler	0	-64 332
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19 -30 050 000	-37 486 381
Innsk. øremerk. bankkto	-7 576	-4 238
Endring i egenkapital i fellesanlegg	-6 444	166 370
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-2 343 512</b>	<b>-800 041</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>367 231</b>	<b>2 710 743</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	1 830 392	4 201 872
Kortsiktig gjeld	-1 463 161	-1 491 129
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>367 231</b>	<b>2 710 743</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

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



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

### BALANSE

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



Oslo, 23.04.2025

Styret i Storklokken Borettslag

Henning Hoel/s/

Thorbjørn Grindhaug/s/

Halfdan Jensen/s/

Vigdis Lem Røed/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

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.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 106 700</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Reklamasjon	500 000
Saksomkostninger	1 498 051
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 998 051</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-74 448
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-74 448</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-235 471
Vann- og avløpsavgift	-1 184 656
Renovasjonsavgift	-357 170
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 777 297</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 815
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 278
Andre renteinntekter	2 775
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>67 868</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	617 738 100
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>617 738 100</b>

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 10462/16672 deler av Røakollen Garasjesameie.

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

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

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

Selskapet eier 129/381 deler av Røakollen Utomhussameie.

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

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

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom

Tilgang 2020	63 413	
Avskrevet tidligere	-28 687	
Avskrevet i år	-9 059	
		25 667

Grillplass

Tilgang 2024	64 333	
Avskrevet tidligere	-3 217	
Avskrevet i år	-6 791	
		54 325

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>79 992</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-15 850</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	40 223
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 223</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 207 580
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 207 580</b>

**KOSTNADER**

Strømvaregning	1 874
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>1 874</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-1 205 706</b>
----------------------------	-------------------

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

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

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-408 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	139 488 121
Nedbetalt i år, IN	30 050 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-238 461 879</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/01-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025	
3012, 9005		200
4011		250
9008		650
4012		850
9003		900
6006		1 050
8002		1 100
2014		1 200
2013, 5009		1 250
3017, 3018, 5005		1 350
1002, 5016, 7006		1 400
5015, 8007		1 450
6012		1 500
2001, 3001, 7012		1 550
4010		1 650
5010		1 700
6009		1 900
2003, 3014, 4009		2 000
7005		2 050
3002, 4003		2 100
5003, 5012		2 150
1004, 2006, 6005		2 200
5011		2 300
2005, 7009		2 350
1005, 7007		2 400
8004		2 450
9004		2 500
7013		2 550
1003		2 650
3004		2 700
2011, 2016, 3005		2 750
4019		2 800
4005		2 850
3015, 4004, 4007, 6015		2 900
3006, 4018, 5004		2 950
2017, 3020, 4006, 4013		3 000
2012, 3021, 5013		3 050
1001, 3019, 6002, 7014		3 200
3016		3 250
4014, 5014, 9002		3 300
7002		3 350
8006		3 450
9007		3 500
4008		3 600
7004		3 900
10002		4 050
10001		4 350

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-408 000 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-408 000 000</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-222 824
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-222 824</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-14 430
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 218
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-19 648</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	408 000 000
Pantelån	238 461 879
Beregnete IN-forpliktelser	169 538 121
<b>TOTALT</b>	<b>816 000 000</b>

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

Bygninger	617 738 100
Tomt	198 271 900
<b>TOTALT</b>	<b>816 010 000</b>



April 2023

## Innstilling til valg i Storklokken borettslag 2025

Oslo 6. mars 2025

Disse vervene er på valg

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

Valgkomiteens arbeid

Storklokken borettslag skal avholde ordinært årsmøte 21. mai 2025.

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

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

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

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

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

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



April 2023

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

#### Valgkomiteens innstilling

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

#### Valg av styremedlem for 2 år:

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

#### Valg av styremedlem for 2 år:

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

#### Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

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

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

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

#### Valg av 3 medlemmer til valgkomite:

Valgkomiteen fatter ikke innstilling til kandidater til valgkomiteen.

Vivian Svendsen stiller som kandidat til valgkomiteen

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

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

#### Valgkomiteen har bestått av:

Vivian Svendsen , Aslakveien 26 C

Nina Langeland, Aslakveien 28 C (Deltatt i valgkomiteens arbeid, men fratrudd innstilling)

Julie Larsen, Aslakveien (fratrudd høsten 2024 som følge av flytting)



April 2023

Vedlegg: Presentasjon av kandidatene med egne ord

**Charlotte Egner, kandidat styremedlem 2 år**

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

**Erik Hagen, kandidat styremedlem 2 år og OBOS delegert**

73 år - yrkesaktiv til 31.12.2019 - konsulentvirksomhet i 1,5 år min bransje de siste 34 årene. Country Manager /Sales Manager innen Ortopedi - Leveranser til norske helsevesen mm Spesiale på hofter/kneprotoser samt skulderprotoser. Frivillig engasjement innen idrett - Ready - Oslo golfklubb - Skiforeningen - nå det siste året - Røde Kors Ukraina-innsamling og forsendelse av klær.

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

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

**Mathias Nordmoen - Kandidat varamedlem 1 år**

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

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

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

**Nina Langeland - Kandidat varamedlem 1 år**

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

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

**Vivian Svendsen - Kandidat valgkomiteen 1 år**

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



April 2023

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

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



## NOTAT

Til: Storklokken Borettslag v/ styret

Fra: Ida C. Stavnes Høisæther  
Rime Advokatfirma DA

Dato: 2. mai 2025

---

### STATUSOPPDATERING – AVDEKKEDE MANGLER OG MULIG SØKSMÅL MOT ASLAKVEIEN 20 AS

#### A. Innledning

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

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

I 2024 ble det gjennomført følgende undersøkelser:

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



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

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

### C. Swecos arbeid – konklusjoner

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

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

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

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

### D. Reklamasjoner mot A20

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



## *E. Tidspunkt for forventet avklaring fra Seljen*

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

## *F. Frist for å ta ut søksmål i november 2025*

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

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

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

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

oooOOOooo



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 715 Selskapsnavn: STORKLOKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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