PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

OLAF BULLS VEI 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

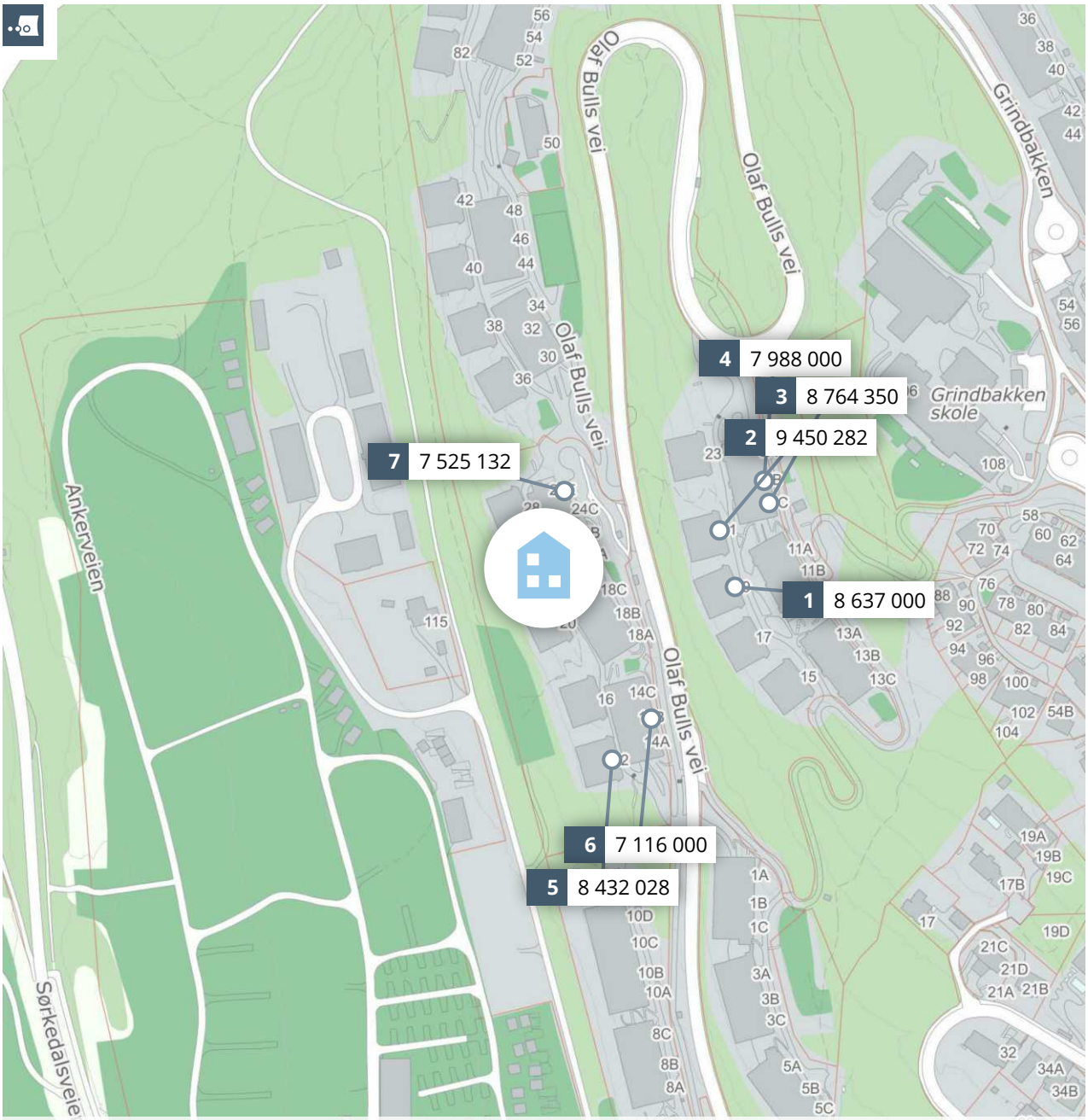
Informasjon om borettslaget

Planinformasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLAF BULLS VEI 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olaf Bulls vei 22, 0765 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 33 BNR 2167 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS GRINDBAKKEN

Verdivurdert til

7 390 000

318 325	7 708 325	74 119
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	2 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	6 408
Formue	8 332
Soverom	3
Etasje	-1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olaf Bulls vei 19 95 m² 1982	2. etg	3 sov		14.01.2025	8 100 000	**8 200 000**	437 000	8 637 000	**90 916**
2	Olaf Bulls vei 21 106 m² 1982	2. etg	3 sov		20.10.2025	8 500 000	**9 000 000**	450 282	9 450 282	**89 154**
3	Olaf Bulls vei 9 C 98 m² 1982	2. etg	3 sov		19.06.2025	8 500 000	**8 400 000**	364 350	8 764 350	**89 432**
4	Olaf Bulls vei 9 B 90 m² 1982	3. etg	3 sov		25.09.2025	7 800 000	**7 550 000**	438 000	7 988 000	**88 756**
5	Olaf Bulls vei 12 123 m² 1981	- etg	3 sov		12.11.2024	8 300 000	**8 100 000**	332 028	8 432 028	**68 553**
6	Olaf Bulls vei 14 B 100 m² 1981	3. etg	2 sov		29.04.2025	6 890 000	**6 800 000**	316 000	7 116 000	**71 160**
7	Olaf Bulls vei 24 D 92 m² 1982	1. etg	3 sov		09.05.2025	7 490 000	**7 210 000**	315 132	7 525 132	**81 795**

Leiligheten i Olaf Bulls vei 22 ligger i et attraktivt og fredelig boligområde på Holmenkollens sol- og vestside, med kort vei til marka og naturskjønne omgivelser. Området er kjent for rolige, solrike og usjenerte omgivelser, og byr på flotte turmuligheter året rundt. Skiløyper og stier starter nærmest rett utenfor døren, og det er kort gangavstand til både Bogstadvannet, Strømsdammen og Bogstad Golfbane.

Borettslaget har fine fellesområder med lekeplasser og grøntarealer, og området har svært gode oppvekstvilkår med Grindbakken skole kun få minutter unna. Det er dagligvarebutikk på Bogstad med søndagsåpent, og et bredt servicetilbud på Røa senter med butikker, vinmonopol, caféer, bank og helsetjenester.

Kollektivtransporten er godt utbygget med buss fra Liabakken holdeplass (ca. to minutters gange) og T-bane fra Skogen, Voksenlia eller Røa, som gir rask forbindelse til Majorstuen og sentrum.

Leiligheten er en romslig 4-roms terrasseleilighet på ca. 104 kvm (tidligere 3-roms), beliggende usjenert i blokkens første underetasje med enkel adkomst fra inngang og garasjeanlegg. Boligen fremstår som lys, moderne og svært velholdt. Nåværende eiere har i perioden 2021–2025 gjennomført flere betydelige oppgraderinger. Det er lagt opp nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten, inkludert

nytt sikringsskap, nye kurser og downlights på bad, utført av StopLight Elektro (faglært) med samsvarserklæring. Videre er det installert nytt kjøkken med moderne innredning og integrerte hvitevarer, lagt nye gulv i oppholdsrom og soverom, samt malt og oppgradert overflater i hele boligen.

Planløsningen er endret ved etablering av et ekstra soverom, slik at leiligheten nå har tre soverom i tillegg til en romslig stue- og kjøkkendel med utgang til solrik, sydvestvendt terrasse på ca. 11,5 kvm.
Planløsningen er gjennomtenkt og funksjonell med entré som har tilgang til en praktisk bod med god plass til oppbevaring. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, og kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Badet er delikat innredet med fliser, downlights og moderne innredning. Det er også bod og garasjeplass med enkel adkomst fra leiligheten, samt gode gjesteparkeringsmuligheter på fellesområdet.

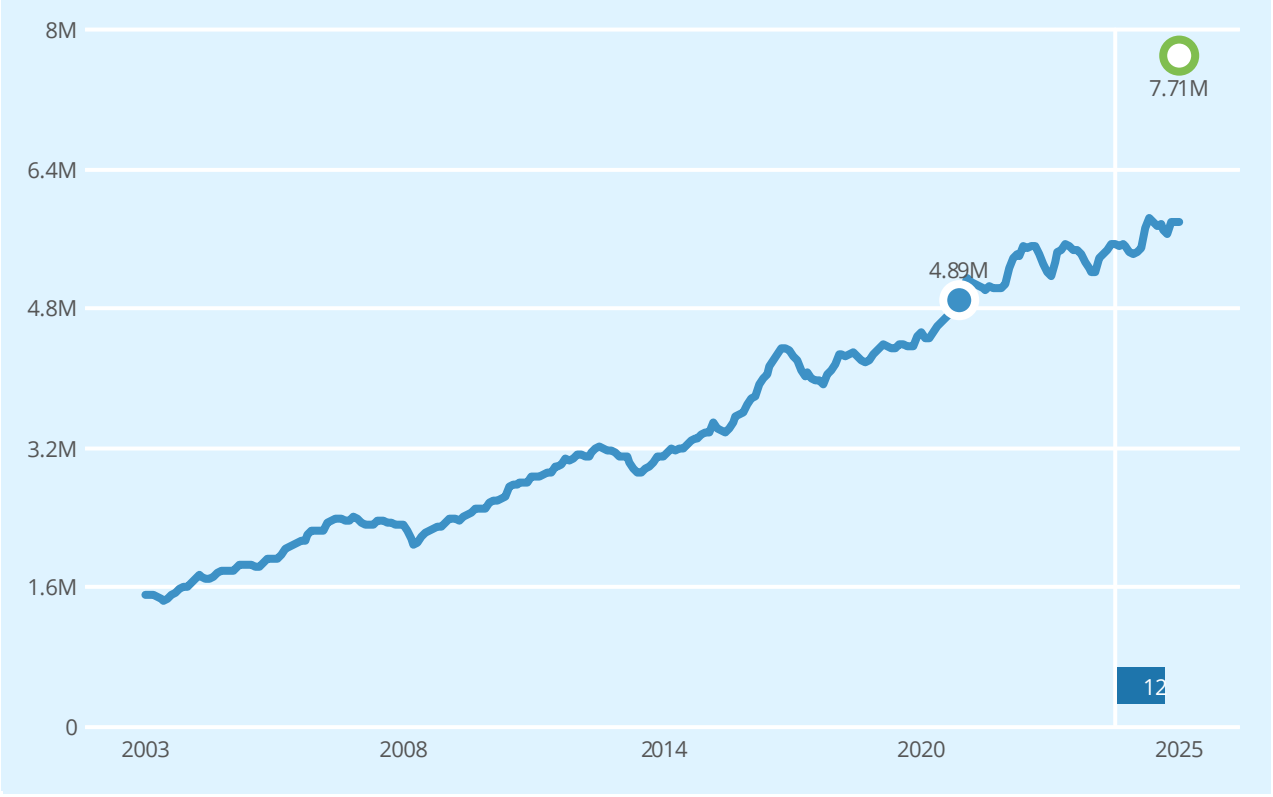
Leiligheten fremstår som en svært velholdt, moderne og innflyttingsklar bolig med lune og usjenerte uteforhold, gode solforhold fra formiddag til kveld og en attraktiv beliggenhet nær marka. Dette er en sjelden kombinasjon av natur, sol og bynær beliggenhet som gjør boligen spesielt ettertraktet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+5 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.12.2020	18.12.2020		-	4 550 000	344 000	4 894 000	13
05.12.2020	14.12.2020	05.02.2021	5 550 000	6 000 000	353 000	6 353 000	
01.11.2003	01.11.2003		-	2 000 000	-	2 000 000	14

13 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vesentlig oppgradering gjort med overflater, EL, belysning, samt etablert ekstra soverom og helt nytt kjøkken. Den sist registrerte omsetning er feil. Leil ble kjøpt for 6 353 000 ink FG i 2020.

14 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GRINDBAKKEN grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 294 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Leiligheter solgt i GRINDBAKKEN grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

6.8M
6.7M
6 671 000 Salgspris i snitt
6 620 000 Prisantydning i snitt
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 949 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

82 648 GRINDBAKKEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

74 119 Olaf Bulls vei 22 Totalpris 7 708 325

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Olaf Bulls vei 22, 0765 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2167
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 15.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-2077 **Referansenummer:** NV1957

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen

KRAGERØ TAKST AS
TRYGGHET - TILLIT - KUNNSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over et plan beliggende ved Bogstad i større sameie. Boligen går over et plan og har stor balkong med utgang fra stue anlagt i vestlig retning. Boligen er oppført i 1981, er jevnlig oppgradert med pene overflater og innredninger, kjøkken er ca 4 år gammelt, baderom er noe eldre.
Leiligheten har stue/kjøkken med åpen løsning, romslig bad/vaskerom og tre soverom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2017, og har utvendige beslag.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrassedør er fra 2017.
Delvis overbygget terrasse av betongdekke med flis.
Rekkverk av blomsterkasser av betong og rekkverk/levegg av tré.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong.
Himling av malt betong.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Gulvet utenfor våtsonen er nesten flatt, det er oppkant med membran bak dørterskel.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk til felles luftekanal.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak bad fra kjøkken..

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.
Boligen har mekanisk avtrekk på bad, naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.
Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert etter byggeår.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

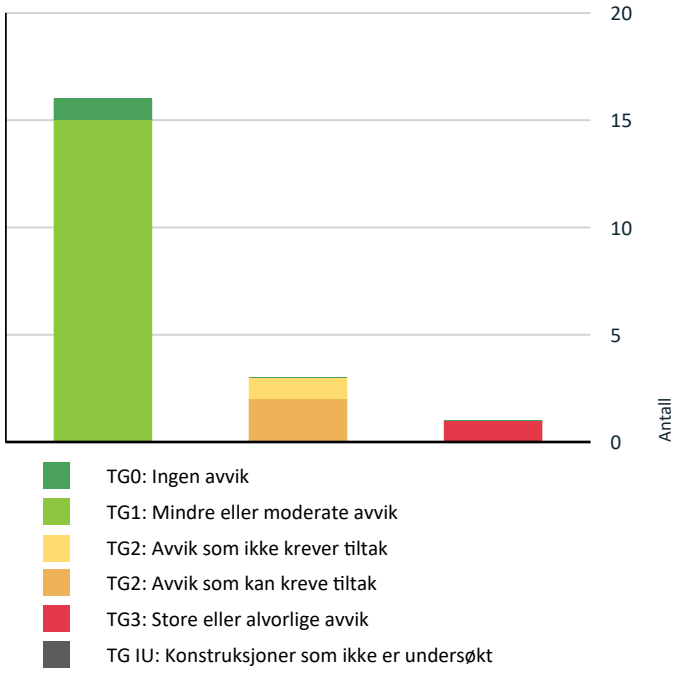
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegningene stemmer med dagens bruk, det er mindre endringer i romplanen.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

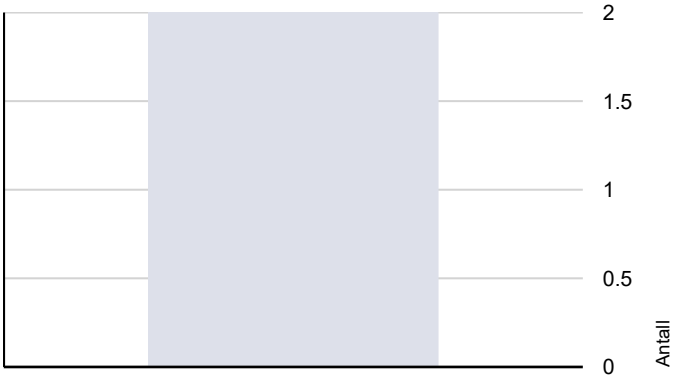
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Tilbygg / modernisering		
2017	Vinduer/dører	Skiftet vinduer og skyvedør på terrasse.
2020	Overflater/kjøkken	Kjøkkeninnredning, overlater, etablert soverom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2017, og har utvendige beslag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrassedør er fra 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse av betongdekke med flis.
Rekkverk av blomsterkasser av betong og rekkverk/levegg av tré.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong.
Himling av malt betong.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er relativt kjent at denne type blokker har noe heng mellom brancellene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sannsynligvis ikke nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulv/skjevheter.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Gulvet utenfor våtsonen er nesten flatt, det er oppkant med membran bak dørterskel.



membran/skjøteremse bak list ved dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk til felles luftekanal.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Dørterskel bør ha luftespalte.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak bad fra kjøkken..

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på bad, naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert etter byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er gjort dokumenterte arbeider på det elektriske anlegget i løpet av 5 siste år, det foreligger dokumentasjon (informasjon fra eier).

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

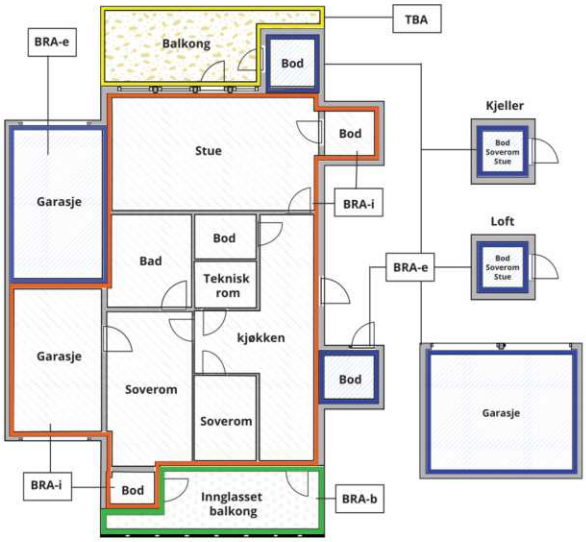
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	104	2		106	12
SUM	**104**	**2**			**12**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, garderobe, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	

Kommentar

BRAe = enkel bod på terrasse.
TBA=Terrasse med utgang fra hovedplan.
Arealet er omtrentlig og rundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegningene stemmer med dagens bruk, det er mindre endringer i romplanen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er etablert et soverom i stue, overflater og kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Innvendig takhøyde i stue = 2,39m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	104	2

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Reidar Gunvald Rotevatn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2167		0	17184.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olaf Bulls vei 22

Hjemmelshaver
Himstadplassen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG	952264184			Stavrum Elin, Rotevatn Reidar Gunvald

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med nydelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser ved marka på Holmenkollens sol/vestside. Rolige, solrike, usjenerte og trafikkstille omgivelser. Fine friluftsmuligheter sommer som vinter. Skiløyper "rett utenfor" døren. Kort gange til fine badevann, både Bogstadvannet og Strømsdammen, samt Bogstad Golfbane. Borettslaget har også flere fine lekeplasser for barna.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Uelands gate, Ring3/Rv150, Holmenkollveien og Ankerveien til Olaf Bulls vei i Holmenkollen. Kjør til målet. Olaf Bulls vei 22

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med opparbeidede utomhus arealer og gatetun.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NV1957

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250475

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elin Stavrum	Reidar Gunvald Rotevatn

Gateadresse
Olaf Bulls vei 22

Poststed	Postnr
OSLO	0765

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250475

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er lagt opp nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten og nye kurser til kjökken. Nytt sikringsskap. Nye spot i tak og downlights på bad.

Arbeid utført av: StopLight Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250475

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250475

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250475

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Stavrum	7bb638c97ed8c4e5c3a7 0499e6360dedcbabf6fa	07.10.2025 19:38:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Rotevatn	5aa4ba93f93551068e89c ea1b3e9e7cad5784dc8	07.10.2025 19:40:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250475

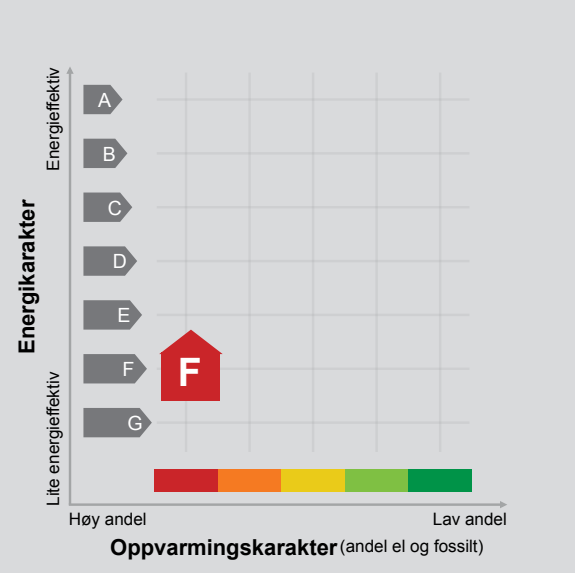
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 22
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80862741
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183836
Dato	24.10.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1981
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250475 . Vår ref.: 0511-1-144 Dato: 10.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	HIMSTADPLASSEN B/L
Organisasjonsnr:	952264184
Andelseier:	Stavrum, Elin
Medeier:	Rotevatn, Reidar Gunvald
Leilighetsnummer:	144
Adresse:	Olaf Bulls Vei 22, 0765 OSLO
Andelsnummer:	10
Gnr.	33
Bnr.	2167

Borettsinnskudd: Kr. 186 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94169972.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Generalforsamlingen vedtok 16.5.95 at styret har fullmakt til å tillate sammenslåing av leiligheter og innløsing av de tilhørende andeler. Det er tilknyttet garasjeplass i fellesanlegg til hver leilighet. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Det er inngått en ny avtale om tv og internett. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Ifm. ny avtale om tv og internett, har styret vedtatt at internett skal trekkes ut av felleskostnadene, men faktureres med et likt beløp pr. andel. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. M-Felleskost - Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208054872
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	1 200 671,00
Innfrielsesdato:	30.12.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208235710

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	42 294 180,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med november 2026

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: 6 408,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	99,00	
Eiendomsskatt		458,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	6 309,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	572,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 008,-
Annen formue:	8 332,-
Gjeld:	318 696,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208054872
Restsaldo:	8 780,16
Kapitalkostnader:	81,05

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208235710
Restsaldo:	309 544,00
Kapitalkostnader:	1 358,97

Avdragsfrihet opphører i november 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 318 324,16,-, 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 Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
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/Gro Birgitte Haaversen Barth, e-post: himstadplassen@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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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

Husordensregler for Himstadplassen Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 9. mai 2006 (samtidig med nye vedtekter) med tillegg av 29.05.2008, 04.06.2013, 23.05.2019, 26.05.2020 og 06.05.2022.

Formål – hvorfor har vi husordensregler?
Husordensreglene er til for å skape et godt bofellesskap og skal sikre orden, ro og trivsel i borettslaget. Alle har et felles ansvar for å bidra til et godt bomiljø.

Meldinger og henvendelser
Har du en sak du ønsker at styret skal behandle må du sende en e-post til: himstadplassen@styrerommet.no.

Bygningsmessige og vedlikeholdsarbeider (se vedtektene §4-3, 4-4 og §5) Større rehabiliteringsarbeider, som oppussing av kjøkken og bad, må godkjennes av styret. Del planen for arbeidet som skal gjøres med styret minst 4 uker før oppstart, hvis det er mulig. Det er kun tillatt å bruke autoriserte håndverkere som må kunne dokumentere jobben de gjør. Styret kan kreve å få se FDV-dokumentasjon for utført arbeid. Det er også deres ansvar å sørge for at avfall fjernes og kildesorteres hensiktsmessig. Avfallet skal ikke kastes i borettslagets kontainere.

Viktige presiseringer om oppussing:
Det er ikke tillatt med slissing i betong for å legge skjult elanlegg, vannrør eller lignende.
Det er ikke tillat og montere vifte direkte til hovedkanalen på kjøkken eller bad.

Innglassing av balkonger og terrasser:
Du må søke styret om tillatelse før du glasser inn balkong eller terrasse. For å få søknaden godkjent, må også snøfangere, takrenne og nedløpsrør på glasstak mot Bogstad inkluderes. Søknad må også sendes til Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

Skal det utføres vedlikehold på bygget som krever stillas, vil eventuelle ekstrakostnader for modifisering av stillasene på grunn av glassverandaer eller terrassemarkiser, bli belastet andelseier. Det er ikke tillatt å montere vindusmarkiser på fasaden.

Det finnes en åpen renne for drenering av vann på terrassegulvet. Det er også et overvannsrør i rennen som vil sørge for at vannet renner bort selv ved store vannmengder. Pass på at både rennen og overvannsrøret ikke tettes. Vi anbefaler at du rengjør rennen 2 ganger i året.

Alminnelige ordensregler

- Trapperommene er viktige rømningsveier ved en eventuell brann. Det er derfor ikke lov å sette private eiendeler i trappen eller ved inngangsdøren.
  Unntaket er barnevogn, så lenge den ikke er i veien for normal ferdsel. Ski, kjelker og sykler kan settes i våre felles sports- og sykkelboder.
- Det er i all hovedsak bare tillatt å oppbevare ski, barnevogner og akebrett i fellesbodene. Tildekking av tilgang til elektroskap i bodene er ikke lovlig av brannhensyn.

- Risting av tøy, sengetøy og tepper bør ikke gjøres fra terrasse, balkong eller vinduer hvis det er kan sjenere naboer.
- Unngå å parkere på gangveien. Det er bare tillatt med helt nødvendig kjøring.
- Grilling på balkong og terrasse. På grunn av brannfare er det ikke tillatt å grille med trekull. Husk å ta hensyn til naboer slik at lukt og røyk ikke blir plagsomt. Har du gassgrill må gassbeholderen være frakoblet og oppbevares utendørs når den ikke er i bruk.
- Maksimal størrelse for busker og trær i terrassekassen er 100 cm høy og 10 cm ut forbi fremre kant.
- Alle fellesdører, som hoveddøren til oppgangen og til garasjen skal være låst hele døgnet.
- Unngå å måke snø fra terrassen eller balkongen med mindre det er helt nødvendig. Hvis du må måke, må du passe på at det ikke skader andre terrasser eller personer på gangveien. Terrassen tåler snøvekten og behøver ikke måkes. Bruk av salt kan skade terrassen og balkongen, så det må ikke brukes.
- Det skal generelt være ro i leiligheten og på fellesarealer mellom 21.00 og 07.00 på hverdager og mellom 23.00 og 10.00 i helger og på helligdager. Skal du pusse opp eller bråke mer enn normalt, bør du varsle med ett oppslag på Vibbo og henge en lapp på tavlen i oppgangen. Husk at for eksempel støy fra pigging av baderomsgulv vil spre seg til alle oppgangene i bygget.
- Trappeoppgangene vaskes en gang i uken av et rengjøringsbyrå. Hvis en beboer gjør at det blir mer skittent enn normalt, skal beboeren selv snarest mulig gjøre rent etter seg.
- Kontainere for papir- og pappavfall finner du i innkjørselen på nedre garasjeplan. Isopor skal ikke kastes der og må leveres på miljøstasjonen på Smestad. Kontainer for glass- og metallavfall finner du ved innkjøringen til borettslaget og utenfor Olaf Bulls vei 24E.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesrom, trappeoppganger eller i garasjene.

Parkering og garasjer
Hver leilighet har en garasjeplass til disposisjon. Har du ikke bruk for plassen din, kan du velge å leie den ut til en annen i borettslaget. Meld fra til styret i så fall. Ledige plasser kan annonseres i et oppslag på Vibbo. Har du behov for mer enn en plass, og ikke får leid privat av en annen beboer, kan du ta kontakt med styret. Styret disponerer et antall plasser som kan leies.

Gjesteparkeringsplassene skal primært være tilgjengelig for gjester. Har du likevel behov for å bruke en gjesteplass, kan du gjøre det i en kortere periode på maks 48 timer. Overskridelser kan føre til at bilen, uten varsel, blir tauet bort for bileierens regning. Har du gjester lengre enn i 48 timer, bør du gi styret beskjed så vi kan gi en dispensasjon.

Det er ikke tillatt å vaske eller reparere biler i garasjen og du er selv ansvarlig for å holde parkeringsplassen din ryddig og pen. Det er ikke tillat å henge opp skiboks i taket og parkeringsplassen skal ikke brukes som bod. Eventuelle individuelle gitter eller garasjedører er private. Vedlikehold, reparasjoner og annet er eiers ansvar og eventuelle kostnader knyttet til disse er tilfaller eier av parkeringsplassen.

Kjør pent! Både ved inn-, ut- og gjennomkjøring i garasjen. Maksimal hastighet er 15 km/t.

Uteområder
Borettslaget har engasjert en gartner som tar ansvar for vedlikehold av grøntanlegget. Det er mulig å søke styret om bygging av en begrenset frokostterrasse på bakkenivå mot Bogstad. Egne vilkår for dette må følges. Disse vilkårene kan du få av styret ved behov. Alle plattinger står på borettslagets eiendom og kan fritt benyttes av alle beboere.

Dyrehold
Det er tillatt med både hund og katt, i tillegg til andre små husdyr som marsvin, undulat og gullfisk.
Har du hund eller katt må du gi styret beskjed om det.
Du må samtidig forholde deg til følgende regler:

- Hunder skal gå i bånd på borettslagets område
- Unngå at hunden gjør fra seg i sandkasser eller blomsterbed
- Ekskrementer skal straks fjernes
- Har du katt må du sikre terrassen så katten ikke hopper over til naboen
- Dyreeier må sikre at søle, skitt og hår etter dyrene fjernes straks
- Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader som hund eller katt eventuelt påfører person eller eiendom i borettslaget
- Eventuelle klager på dyrehold kan rettes til styret

Malingskoder til terrasse og balkong

- Terrasse mot Bogstad

Panel: Jotun Drygolin Oljemaling, farge NCS S 0500-N (hvit)
Betongvegger og tak: Jotun Premium Mur, farge NCS S 0500-N (hvit)
Blomsterkasse: Jotun Premium Mur, farge NCS S 3000-N (Lys grå)

- Balkong mot Olaf Bulls Vei

Panel: Jotun Drygolin Oljemaling, farge NCS S 0500-N (hvit)
Frontpanel tre: Jotun Drygolin Oljemaling, farge NCS S 3000-N (lys grå)
Jotun Drygolin Oljemaling, farge NCS S 7000-N (mørk grå)
Betongvegger og tak: Jotun Premium Mur, farge NCS S 0500-N (hvit)

Det må ikke brukes maling for treverk på betong

Vedtekter

for Himstadplassen borettslag organisasjonsnummer: 952 264 184
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 9. mai 2006 med tillegg av 29.05.2008, 05.05.2009, 13.04.2011, 04.06.2013, 23.05.2019, 26.05.2020 og 06.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Lagets navn
Lagets navn er Himstadplassen borettslag.

1-2 Formål
Himstadplassen 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.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kroner 100,-.

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.

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

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

Juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 har ikke rett til å eie andeler.

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

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.

En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

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.

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.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en 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
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
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.

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
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), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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.

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

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

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
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.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. 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.
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 opp til 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Se Burettslagsloven §5-4.

(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 en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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 feste til utvendige fasadeplater, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, gass for gasspeis og innglassing av terrasser er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Installasjon av varmepumpe er ikke tillatt uten godkjennelse av generalforsamlingen. Plattinger står på borettslagets eiendom og kan benyttes av alle beboere. Egne retningslinjer for plattinger må følges.

(3) Rehabilitering av leilighet som medfører større bygningsmessige arbeider som oppussing av kjøkken og bad skal godkjennes av styret. Plan for gjennomføring av rehabiliteringen skal forelegges styret minst 4 uker før oppstart.

(4) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak, så som slissing i betong for å legge skjult elektrisk anlegg eller lignende.

Det er tillatt å flytte kjøkken fra opprinnelig plassering til annet areal i leilighetene. Se husordensreglene.

4-4 Retningslinjer
Generalforsamlingen kan fastsette retningslinjer for eksteriørmessige forandringer og for endringer og installasjoner i boligen. Retningslinjene kan omfatte angivelse av hva som ikke tillates, hva som tillates og eventuelle vilkår knyttet til tillatelsen. Retningslinjene kan også angi prosedyre for saksbehandling og avgjørelse, herunder myndighet. Se Husordensreglene.

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, vannrør, sikringsskap/fordelingsskap fra og med hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som vannrør, sikringsskap/fordeligsskap fra og med hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og nedforede tak. I tillegg kommer glassvindu og innramming over levegg på terrassen og gitter eller garasjedører i tilknytning til garasjeplassen som tilhører boligen.

(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 terrasse, balkong og lignende. Andelseier har plikt til å vedlikeholde sin veranda/terrasse. Dvs. male treverk og blomsterkasse innvendig, der man kommer til.

(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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

(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.

(9) Andelseier må betale halvparten av egenandelen ved forsikringsskader som omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt i henhold til vedtektenes pkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Dersom skaden skyldes grov uaktsomhet må andelseieren betale hele egenandelen.

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 vannrør, stigeledninger fra hovedsikring og frem til hovedbryter sikringsskap/fordelingskap, ventilasjonskanaler 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. Nedforet tak i leiligheter er andelseiers ansvar.

(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, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fastsatt nøkkel. Denne nøkkelen ble først fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, men er senere endret ved ekstraordinær generalforsamling 11. mai 1999 og deretter i styremøte 20. mai 2003 ved innlemming av 3 nye leiligheter. Nøkkelen ligger nå fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en 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, jfr. 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 styreleder og minst 3 og høyst 4 andre medlemmer. Ref.: Burettslagslova §8-1.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmene velges for 1 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) Styremøtet ledes av styrelederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) 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, jfr. 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:
- Konstituering med
- Opptaking av navnefortegnelse
- Valg av referent og av 2 personer til å undertegne protokollen.
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomite bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Funksjonstiden er ett år. Medlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

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.

I protokollen føres alle valg og vedtak inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, referenten og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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, jfr. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 511

HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HIMSTADPLASSEN 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:
20. mai 2025 kl. 18:00, Voksen Kirke, Kjelleretasjen.

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. Legionellatest i borettslaget
8. Forebygging av innbrudd og skade på eiendom
9. Varmtvann – vurdering av mulige løsninger
10. Lagring under terrassene
11. Bruk av bod under nr. 18
12. Oppsett av gelender
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HIMSTADPLASSEN 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

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. Årsregnskap 2024 med årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000

Sak 7

Legionellatest i borettslaget

Forslag fremmet av:
Asveig Marie Levang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at borettslaget gjennomfører en testing for legionella i vannsystemene. Det påpekes at legionellatesting er viktig for å sikre beboernes helse og velvære, og at eventuelle tidligere rutiner kan ha blitt glemt ved styreskift.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Styret bes om å teste for legionella i vannsystemene, og etablere en plan for regelmessig testing av legionella i borettslaget.

Sak 8

Forebygging av innbrudd og skade på eiendom

Forslag fremmet av:
Asveig Maie Levang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært flere tilfeller av innbrudd, forsøk på innbrudd og skade på eiendom, inkludert ødelagte callinganlegg og låser. Styret har gjort en god jobb med å reparere skadene raskt, men forslaget er å vurdere forebyggende tiltak for å øke sikkerheten i borettslaget. Dette kan inkludere oppgradering av dører, låser og callinganlegg, eller installasjon av overvåkningskameraer og sikkerhetsløsninger som sikringslåser på alle dører i oppgangen.

Styrets innstilling

Styret har nylig igangsatt arbeid sammen med låsspesialister for å vurdere oppgraderinger av låsene i borettslaget (alle fellesdører og inngangsdører til boder og garasje). Styret foreslår derfor at dette arbeidet først ferdigstilles, og at styret deretter vurderer om det er behov for ytterligere sikkerhetsanalyse

Forslag til vedtak

Styret bes om å engasjere fagfolk til å gjennomføre en sikkerhetsanalyse av borettslaget, og basert på denne analysen foreslå nødvendige tiltak for å forebygge innbrudd og skader.

Sak 9

Varmtvann – vurdering av mulige løsninger

Forslag fremmet av:
Asveig Marie Levang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varmtvannet har blitt mye varmere enn vinteren 2023/2024, noe som er positivt. Likevel er det fremdeles behov for at dusjen settes på for å ta oppvasken, noe som er upraktisk. Det foreslås at styret engasjerer fagfolk til å vurdere mulighetsrommet for ytterligere forbedringer av varmtvannssystemet, inkludert muligheten for at hver bygning får sin egen varmtvannsbereder eller at leilighetene installerer individuelle varmtvannsberedere.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Styret bes om å engasjere fagfolk til å vurdere mulige løsninger for varmtvannssystemet.

Sak 10

Lagring under terrassene

Forslag fremmet av:
Ken Robin Brox

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at områdene på nedsiden av balkongene i punktblokkene kan brukes til felles oppbevaring av blant annet barnevogner, el-sykler, samt utstyr til snømåking og gressklipping.

Flere av beboerne nederst i punktblokkene bruker dette området som gangvei og inngangsparti til leilighetene sine, og bidrar også til fellesskapet ved å fjerne snø og klippe gress fra områdene under balkongene. Dette har vært en spesielt viktig oppgave i sommersesongen, da det bidrar til å redusere fremtreden av hoggorm og mus nært våre balkonger.

Styrets innstilling
Styret kan ikke anbefale forslaget. Dette skyldes at oppbevaring under balkongene er synlig fra både plassen og gangveien nedenfor, og er i praksis noe som kun kommer et mindre utvalg boenheter til gode. Styret frykter også at mangel på klare retningslinjer for hva som kan og ikke kan oppbevares under balkongene leder til at det over tid vil samle seg rot på området. Til sist har borettslaget allerede en avtale med gartner, som sikrer at fellesområdene klippes og vedlikeholdes tilstrekkelig til at det ikke er behov for løpende dugnad fra beboere i borettslaget

Forslag til vedtak

Arealet langs fasaden under balkongene i punktblokkene kan benyttes til oppbevaring for alle beboere.

Sak 11

Bruk av bod under nr. 18

Forslag fremmet av:
Jarle Rafdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bruke rommet under nr. 18 som et fellesrom for aktiviteter som preparere ski, snekre etc.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget og er innstilt på at det utredes mer konkret hvordan rommet kan brukes til hele borettslagets beste.

Forslag til vedtak

Bruke rommet under nr. 18 som et fellesrom for aktiviteter som preparere ski, snekre etc.

Sak 12

Oppsett av gelender

Forslag fremmet av:
Kari Spinnangr

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig at det settes opp gelender langs garasjen fra nr. 16 og ned til søppelskuret. Det har vært mye glatte veier de siste årene, så det er ganske skummelt å gå der til tider. Det er ikke kun beboere i nr 16 som vil ha glede av dette. Det er og andre i borettslaget som går den veien enten de skal kaste søppel eller gå rundtur rundt blokkene våre. Vi er noen eldre og noen yngre som har funksjonshemming. Da er det godt å ha et rekkverk å holde seg i når bakken er så bratt, enten det er sommer eller vinter.

Styrets innstilling

Borettslagets økonomi er i år bedre, og styret anbefaler derfor forslaget.

Forslag til vedtak

Det etableres et gelender fra nr. 16 og ned til søppelskuret/nedre garasjeplan.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- David Viktor Brøsmark
- Henrik Hansen
- Mats Ekran

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

- Johan Borchgrevink
- Torunn Fagervold

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

- Agnar Ståle Kvellestad
- Hilde Johnsen
- Kjetil Reinem Lindheim

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2025 Himstadplassen borettslag.pdf

---

Sak 14

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:

- Gro Haaversen Barth

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

- Espen Franzon Amundsen

Styrets årsrapport

STYRETS AREID I 2024 OG 2025

Styremøter

Det er avholdt 12 styremøter fra juni 2024 til og med mai 2025.

Nyhetsbrev

Styret har distribuert månedlige nyhetsbrev via Vibbo (dem som ikke kan logge inn på Vibbo får nyhetsbrevene levert i postkassen). I tillegg til dette sender styret ut alle kortere beskjeder ved informasjonsbehov til beboerne via de samme kanalene. Vi ser at mange leser disse nyhetsbrevene og meldingene, men konstaterer at det er noen som sjelden eller aldri leser styrets kommunikasjon. Vibbo er plattformen for styrets kommunikasjon med beboerne for å informere om hva som skjer og skal skje og hvordan dette vil kunne påvirke beboerne. Vi håper derfor at flere etter hvert vil følge med på Vibbo for å gjøre styrets kommunikasjons med beboerne bedre.

Vaktmestertjenester

1 Hjelpende Hånd AS utfører alle vaktmestertjenester hos oss. Vi har fått et meget godt samarbeid med ansvarlig vaktmester for vårt borettslag. Dessverre har vi mottatt noen klager på utførelsen av enkelte tjenester (eksempelvis snømåking og gressklipping), noe som har blitt løpende fulgt opp med vaktmester.

Grøntområder/Uteområder

Gartner Erling Riis har utført beskjæring og vedlikehold på vår beplantning. Denne løsningen er valgt i stedet for å inkludere det i dugnadsarbeidet.

Ulvin AS har vært engasjert for å rydde skikkelig opp i busker og kratt nedenfor punktblokkene. Det er også inngått avtale med dem om jevnlig opprydding i dette området. I tillegg har vi fått Ulvin til å felle trær ved nr. 28, samt beskjære trær og busker mot Olaf Bulls vei/bussholdeplassen og gangveien foran nr. 24 og i skråningen fra nr. 12 og ned mot stien mot Haraldsplassen. Det siste ble gjort etter dialog med Bogstadlia Borettslag.

Det er skiftet gjerder mellom punktblokkene. Her har tregjerdene blitt erstattet med nettinggjerder, som i praksis er helt vedlikeholdsfrie.

Økende perioder med styrtregn og sluk fulle av sand gjorde det nødvendig å renske opp sluk, kummer og tette rør. Dette har blitt gjennomført under høsten ved behov.

Installasjon av vannmålere

Det har blitt installert 3 vannmålere for å måle borettslagets vannforbruk. Dette vil gi et eksakt grunnlag for Oslo kommune til å fastsette vannavgiften (alternativet er at forbruket estimeres). Basert på erfaringer fra lignende borettslag og sameier i området vil dette grepet gi oss betydelige innsparinger årlig.

Hugging av trær

I forbindelse med felling av antatt farlige trær i skråningen utenfor Olaf Bulls vei 12 i juni 2022 viste enkelte av trærne seg i ettertid å stå på tomten til naboborettslaget Bogstadlia. Det resulterte i et erstatningskrav fra Bogstadlia. Gjensidige Forsikring har på våre vegne håndtert uenigheten mellom borettslagene. Saken ble forliket sommeren 2024.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Elvia har gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget. Alle avvik og pålegg er utbedret.

Borettslaget er pålagt å ha et formelt HMS-system. Styret har utarbeidet et HMS-systemet inkludert avviksskjema etter Obos' retningslinjer. Systemet er godkjent av blant annet Elvia.

Fukt- og råteskade på bunnsvill i Olav Bulls vei 12

I forbindelse med totalrenovering av en leilighet i Olaf Bulls vei 12 i 2023 ble det oppdaget at topp- og bunnsvillene på vegg mot grunn var fuktige med råte. Beboer kunne se at vanninnsiget økte når det regnet. Skaden er utbedret og det ble ikke funnet noen flere avvik da det ble gjennomført fuktmåling i de 8 leilighetene i Olaf Bulls vei 12 med vegg mot terreng.

Garasjeanlegg

Høsten 2023 ble det oppdaget flere lekkasjer fra det øvre garasjedekket. Lekkasjen viste seg å komme fra betongskjøtene (dilatasjonsfugene) på øvre garasjeplan. Årsaken til skaden er trolig en kombinasjon av tid, belastning (særlig piggdekk), snø fra biler som smelter og fryser igjen (frostsprengning). Styret har hatt flere entreprenører på befaring. Forslagene til løsning er mye av det samme, nemlig at de gamle dilatasjonsfugene må fjernes og etableres på nytt, gjerne da beskyttet med et stålbeslag i tillegg. Det har også kommet anbefalinger om andre vedlikeholdsarbeider som burde gjøres i garasjen, som etablering av hulkiler mot vegger for å hindre opptak av fukt. Arbeidene må utføres på den varme årstiden og tenkes mest sannsynlig utført etappevis over flere år. Det var i 2024 vanskelig å få noen til å påta seg arbeidet, men vi regner med å få startet arbeidet etter at årets garasjerengjøring er gjennomført.

Styret initierte under høsten 2024 en ryddeaksjon i garasjen for å sikre at plassene benyttes i tråd med borettslagets vedtekter og husordensregler, og at kun kjøretøy og kjøretøyrelaterte eiendeler oppbevares på garasjeplassen. Dette bidrar til et triveligere garasjeområde, bedret brannsikkerhet, lettere renhold og at skadedyr har færre gjemmesteder i garasjen. Styret takker i den forbindelse beboerne for godt samarbeid.

Gjesteplasser:

Styret vurderer løpende mulighetene for å engasjere et parkeringsselskap for å følge opp bruk av gjesteplassene i garasjen, da vi til stadighet oppdager situasjoner hvor beboere og utenforstående bruker gjesteplassene som private parkeringer over lengre tid. Foreløpig har styret valgt å avvente dette, men vurderer å implementere dette på et senere tidspunkt dersom bruksregler for parkeringen ikke respekteres.

Utleieplasser:

Hver leilighet i borettslaget har bruksrett på en parkeringsplass i garasjen. Dersom man har behov for flere plasser må beboer leie en ekstra plass. Dette kan gjøres privat mellom beboere, eller via styret (som disponerer et mindre antall plasser). Plassene borettslaget disponerer leies ut for 600 kr per måned.

Elbilladere:

Det er tidvis utfordringer med etablering av nye ladere, samt utbedring og feilsøking på eksisterende ladere som har nedetid. Dette har skyldtes begrenset kapasitet hos installatør og forsinkelser på leveranser av ladebokser fra produsenten. Vi evaluerer installatør forløpende og vurderer om vi bør inngå avtale med andre.

Betaling for lading er en fastpris på 90 kr per måned og spotpris (pluss 10 % per kW og nettleie). Denne ordningen sikrer at borettslaget ikke betaler mer for strømmen til lading enn det som brukses, samtidig som beboerne gis muligheten til å spare penger ved å lade når strømprisene er lavest.

Reforhandling av TV- og internettavtale

Ny avtale med Telia om levering av TV og internett trådte i kraft fra 1. juli 2024. Avtalen som er inkludert i fellesutgiftene inneholder trådløst bredbånd med hastighet på 50 Mbps. I tillegg tilbyr Telia TV til dem som ønsker dette. Denne endringen ble gjort for å sikre at beboere ikke betaler mer for TV og internett enn hva som

faktisk brukes, og at beboere med et behov for større utvalg av TV-kanaler eller raskere internett kan legge dette til selv direkte via Telia.

Sjekk av ventilasjonsanlegg og avløpsrør

Det har blitt gjennomført sjekk om hvorvidt det var behov for rensing av ventilasjonsanlegget siden det var over 10 år siden dette ble gjennomført sist. Befaring i utvalgte leiligheter viste at tilstanden i ventilasjonskanalene er bra nok til at det ikke er behov for rensing akkurat nå. Styret vil løpende følge opp dette fremover og initiere rensing ved behov.

Etter en sjekk av rørsystemet ble det anbefalt å foreta en spyling av rørene. Dette foregår med roterende børster og varmt vann.

Andre oppgaver

· Norsk Brannvern gjennomførte kontroll og leveranse av nye batterier til brannvarslerne. Rapport foreligger.89 brannslukkingsapparater er skiftet ut samt at det er montert brannslukkingsapparater i alle oppgangene.

· Første søndag i advent ble det arrangert tenning av julegran. Grindbakken skolekorps, godteposer til barna, gløgg og julenissen kom.

· Garasjen ble rengjort på våren. Arbeidet ble vanskeliggjort ved at mange ikke hadde flyttet sine biler som det var bedt om.

· Ulike forsikringssaker har blitt fulgt opp.

· Reparasjon av varmekabel fra nr. 14 og ned til øvre garasje

· Dugnad ble avholdt høsten 2024. 15-20 beboere deltok.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gro Haaversen Barth	Olaf Bulls Vei 18 A
Nestleder	Sindre Myrlund	Stensgata 20
Styremedlem	Espen Franzon Amundsen	Olaf Bulls Vei 24 B
Styremedlem	Elisabeth Hansteen	Olaf Bulls Vei 18 B
Varamedlem	Ellen Ingrid Colbjørnsen	Olaf Bulls Vei 18 B
Varamedlem	Brita Heiersjø	Olaf Bulls Vei 14 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Gro Haaversen Barth	Olaf Bulls Vei 18 A
Varadelegert	
Espen Franzon Amundsen	Olaf Bulls Vei 24 B

Valgkomiteen

Marianne Christophersen	Olaf Bulls Vei 14 A
Odd Harald Kvammen	Olaf Bulls Vei 18 B
Ellen Tønsager	Olaf Bulls Vei 18 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på himstadplassen@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 Himstadplassen B/L
Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.
Himstadplassen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952264184, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
33 2167

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1988.

Borettslaget 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.

Himstadplassen B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent like som budsjettert, men det er noen avvik. Felleskostnaden er lavere enn budsjettert og skyldes at felleskostnadene ble redusert som følge av reforhandlet TV/Internettavtale. Det vises for øvrig til informasjonsbrev sendt ut juni 2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon, 18 % for vann- og avløp og 0 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Det har i årsskiftet 2024/2025 blitt installert vannmålere på hovedinntakene i Himstadplassen Borettslag. Styret har likevel budsjettert konservativt på kommunale avgifter da effekten av besparelsen er vanskelig å estimere.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Himstadplassen B/L. Budsjettallet for 2025 er satt med utgangspunkt i budsjett 2024.

Lån
Himstadplassen B/L har to lån i OBOS banken. To lån ble refinansiert og slått sammen i slutten av 2023 med avdragsfrihet på inntil 3 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 i tillegg til avdragsfrihet på majoriteten av lånesummen i Himstadplassen Borettslag. Styret vil måtte vurdere nivået på felleskostnadene ut ifra generell prisutvikling samt ved utløp av avdragsfrihet i slutten av 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Himstadplassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Himstadplassen 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 rettvisende 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 regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 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-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, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 264 184, KUNDENR. 511

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**229 550**	**484 631**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 110 009	1 225 852
Tilbakeføring av avskrivning	14	64 630	64 630
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-279 357
Tillegg for nye langsiktige lån		0	42 294 180
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-368 432	-43 886 476
Innsk. øremerk. bankkto		-2 328	-1 126
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	358 396
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-31 180
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**803 879**	**-255 081**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22**	**1 033 430**	**229 550**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 435 220	583 581
Kortsiktig gjeld		-401 790	-354 031
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22**	**1 033 430**	**229 550**

HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 264 184, KUNDENR. 511

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 576 002	9 666 060	10 702 000	10 587 706
Ladeinntekter EL-bil		60 959	214 850	150 000	150 000
Andre inntekter	3	21 925	825	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 658 886**	**9 881 735**	**10 852 000**	**10 737 706**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 325	-40 890	-41 000	-41 000
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-320 000
Avskrivninger	14	-64 630	-64 630	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 575	-11 375	-12 500	-13 000
Andre honorarer		-9 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-181 510	-172 375	-183 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-74 311	-139 965	-125 000	-125 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-1 052 684	-850 142	-900 000	-1 552 000
Forsikringer		-656 325	-580 246	-640 000	-768 000
Kommunale avgifter	9	-2 332 788	-2 173 775	-2 102 000	-2 403 000
Energi/fyring		-943 744	-647 691	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-550 687	-892 147	-945 000	-166 000
Andre driftskostnader	10	-920 110	-717 258	-722 000	-854 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 166 689**	**-6 608 495**	**-6 738 500**	**-7 212 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 492 197**	**3 273 240**	**4 113 500**	**3 525 706**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 963	66 289	0	0
Finanskostnader	12	-2 460 151	-2 113 677	-2 562 000	-2 454 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 382 188**	**-2 047 388**	**-2 562 000**	**-2 454 000**
ÅRSRESULTAT		**1 110 009**	**1 225 852**	**1 551 500**	**1 071 706**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 110 009	1 225 852		

HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 264 184, KUNDENR. 511

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 624 120	49 624 120
Tomt		1 265 880	1 265 880
Andre varige driftsmidler	14	1 163 346	1 227 977
Miljøbankkonto, øremerket		93 327	61 165
SUM ANLEGGSMIDLER		**52 146 673**	**52 179 141**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 364	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 537	253 523
Andre kortsiktige fordringer		0	28 925
Driftskonto OBOS-banken		1 012 609	300 474
Sparekonto OBOS-banken		358 710	659
SUM OMLØPSMIDLER		**1 435 220**	**583 581**
SUM EIENDELER		**53 581 893**	**52 762 723**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Udekket tap	15	-14 188 017	-15 298 026
SUM EGENKAPITAL		**-14 174 017**	**-15 284 026**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 545 447	43 913 879
Borettsinnskudd	17	23 718 800	23 718 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	89 873	60 039
SUM LANGSIKTIG GJELD		**67 354 120**	**67 692 718**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		387 823	142 790
Skyldige offentlige avgifter	19	68	0
Påløpte renter		13 414	204 959
Påløpte avdrag		0	6 282
Annen kortsiktig gjeld	20	485	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**401 790**	**354 031**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 581 893**	**52 762 723**
Pantstillelse	21	76 148 800	76 648 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Himstadplassen Borettslag

Gro Haaversen Barth /s/ Elisabeth Hansteen /s/ Sindre Myrlund /s/

Espen Franzon Amundsen /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.

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 229 890
Eiendomsskatt	217 532
Garasjeleie	84 520
Internett	69 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 601 242**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-25 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 576 002**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	500
Ladeboks	10 425
Nøkler	1 000
Portåpner	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**21 925**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 043
Påløpte feriepenger	-485
Arbeidsgiveravgift	-42 797
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 325**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 575.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 095
Selvaag	-19 400
Fokus Rådgivning AS	-35 816
SUM KONSULENTHONORAR	**-74 311**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-79 995
Drift/vedlikehold VVS	-201 130
Drift/vedlikehold elektro	-178 673
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-404 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 809
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 847
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-3 842
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 052 684**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-219 665
Vann- og avløpsavgift	-1 653 094
Renovasjonsavgift	-460 029
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 332 788**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 750
Container	-13 761
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 759
Driftsmateriell	-1 029
Vaktmestertjenester	-564 521
Renhold ved firmaer	-254 254
Andre fremmede tjenester	-29 520
Kontor- og datarekvisita	-780
Trykksaker	-7 572
Andre kontorkostnader	-1 437
Telefon, annet	-4 649
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-15 135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-920 110**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 932
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 379
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 652
SUM FINANSINNTEKTER	**77 963**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

OBOS-banken	-77 391
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 380 669
Renter på leverandørgjeld	-199
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 892
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 460 151**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	49 624 120
SUM BYGNINGER	**49 624 120**

Tomten ble kjøpt i 1988.
G.nr. 33/b.nr. 2167
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Solcelleanlegg		
Tilgang 2022	1 012 500	
Tilgang 2023	280 107	
Avskrevet tidligere	-64 630	
Avskrevet i år	-64 630	
		1 163 346
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 163 346**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-64 630**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 700 000	
	80 301	
Nedbetalt i år	368 432	
		-1 251 267

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-42 294 180	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-42 294 180
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 545 447**

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. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Første avdrag er 30/12-2026	OBOS-banken
Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2026
130, 133, 142, 145, 154, 233	550
254, 342, 345, 433, 1030, 1033	550
1042, 1043, 1045, 1054, 2042, 2045	550
230, 242, 245, 330, 333, 341	600
343, 344, 346, 354, 430, 432	600
434, 1031, 1034, 1046, 1053, 1055	600
3047, 3048, 3049, 3050, 4025, 4026	600
4027, 4028, 4035, 4036, 4037, 4038	600
4039, 4040	600
129, 131, 132, 134, 141, 143	650
144, 146, 147, 148, 149, 150	650
151, 152, 153, 155, 229, 231	650
232, 234, 241, 243, 244, 246	650
353, 355, 429, 431, 1023, 1024	650
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1032	650
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	650
1041, 1044, 1047, 1048, 1049, 1050	650
1051, 1052, 2023, 2024, 2025, 2026	650
2027, 2028, 2035, 2036, 2037, 2038	650
2039, 2040, 2041, 2043, 2044, 2046	650

2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052	650
3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028	650
3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040	650

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1992	-23 148 800
Innlemming av 3 leiligheter i 2003	-570 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 718 800**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-89 873
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-89 873**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-68
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-68**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-485
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-485**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 718 800
Pantelån	43 545 447
TOTALT	**67 264 247**

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

Bygninger	49 624 120
Tomt	1 265 880
TOTALT	**50 890 000**

STYRETS AREID I 2024 OG 2025

Styremøter

Det er avholdt 12 styremøter fra juni 2024 til og med mai 2025.

Nyhetsbrev

Styret har distribuert månedlige nyhetsbrev via Vibbo (de som ikke kan logge inn på Vibbo får nyhetsbrevene levert i postkassen). I tillegg til dette sender styret ut alle kortere beskjeder ved informasjonsbehov til beboerne via de samme kanalene. Vi ser at mange leser disse nyhetsbrevene og meldingene, men konstaterer at det er noen som sjelden eller aldri leser styrets kommunikasjon. Vibbo er plattformen for styrets kommunikasjon med beboerne for å informere om hva som skjer og skal skje og hvordan dette vil kunne påvirke beboerne. Vi håper derfor at flere etter hvert vil følge med på Vibbo for å gjøre styrets kommunikasjons med beboerne bedre.

Vaktmestertjenester

1 Hjelpende Hånd AS utfører alle vaktmestertjenester hos oss. Vi har fått et meget godt samarbeid med ansvarlig vaktmester for vårt borettslag. Dessverre har vi mottatt noen klager på utførelsen av enkelte tjenester (eksempelvis snømåking og gressklipping), noe som har blitt løpende fulgt opp med vaktmester.

Grøntområder/Uteområder

Gartner Erling Riis har utført beskjæring og vedlikehold på vår beplantning. Denne løsningen er valgt i stedet for å inkludere det i dugnadsarbeidet.

Ulvin AS har vært engasjert for å rydde skikkelig opp i busker og kratt nedenfor punktblokkene. Det er også inngått avtale med dem om jevnlig opprydding i dette området. I tillegg har vi fått Ulvin til å felle trær ved nr. 28, samt beskjære trær og busker mot Olaf Bulls vei/bussholdeplassen og gangveien foran nr. 24 og i skråningen fra nr. 12 og ned mot stien mot Haraldsplassen. Det siste ble gjort etter dialog med Bogstadlia Borettslag.

Det er skiftet gjerder mellom punktblokkene. Her har tregjerdene blitt erstattet med nettinggjerder, som i praksis er helt vedlikeholdsfrie.

Økende perioder med styrtregn og sluk fulle av sand gjorde det nødvendig å renske opp sluk, kummer og tette rør. Dette har blitt gjennomført under høsten ved behov.

Installasjon av vannmålere

Det har blitt installert 3 vannmålere for å måle borettslagets vannforbruk. Dette vil gi et eksakt grunnlag for Oslo kommune til å fastsette vannavgiften (alternativet er at forbruket estimeres). Basert på erfaringer fra lignende borettslag og sameier i området vil dette grepet gi oss betydelige innsparinger årlig.

Hugging av trær

I forbindelse med felling av antatt farlige trær i skråningen utenfor Olaf Bulls vei 12 i juni 2022 viste enkelte av trærne seg i ettertid å stå på tomten til naboborettslaget Bogstadlia. Det resulterte i et erstatningskrav fra Bogstadlia. Gjensidige Forsikring har på våre vegne håndtert uenigheten mellom borettslagene. Saken ble forliket sommeren 2024.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Elvia har gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget. Alle avvik og pålegg er utbedret.

Borettslaget er pålagt å ha et formelt HMS-system. Styret har utarbeidet et HMS-systemet inkludert avviksskjema etter Obos' retningslinjer. Systemet er godkjent av blant annet Elvia.

Fukt- og råteskade på bunnsvill i Olav Bulls vei 12

I forbindelse med totalrenovering av en leilighet i Olaf Bulls vei 12 i 2023 ble det oppdaget at topp- og bunnsvillene på vegg mot grunn var fuktige med råte. Beboer kunne se at vanninnsiget økte når det regnet. Skaden er utbedret og det ble ikke funnet noen flere avvik da det ble gjennomført fuktmåling i de 8 leilighetene i Olaf Bulls vei 12 med vegg mot terreng.

Garasjeanlegg

Høsten 2023 ble det oppdaget flere lekkasjer fra det øvre garasjedekket. Lekkasjen viste seg å komme fra betongskjøtene (dilatasjonsfugene) på øvre garasjeplan. Årsaken til skaden er trolig en kombinasjon av tid, belastning (særlig piggdekk), snø fra biler som smelter og fryser igjen (frostsprengning). Styret har hatt flere entreprenører på befaring. Forslagene til løsning er mye av det samme, nemlig at de gamle dilatasjonsfugene må fjernes og etableres på nytt, gjerne da beskyttet med et stålbeslag i tillegg. Det har også kommet anbefalinger om andre vedlikeholdsarbeider som burde gjøres i garasjen, som etablering av hulkiler mot vegger for å hindre opptak av fukt. Arbeidene må utføres på den varme årstiden og tenkes mest sannsynlig utført etappevis over flere år. Det var i 2024 vanskelig å få noen til å påta seg arbeidet, men vi regner med å få startet arbeidet etter at årets garasjerengjøring er gjennomført.

Styret initierte under høsten 2024 en ryddeaksjon i garasjen for å sikre at plassene benyttes i tråd med borettslagets vedtekter og husordensregler, og at kun kjøretøy og kjøretøyrelaterte eiendeler oppbevares på garasjeplassen. Dette bidrar til et triveligere garasjeområde, bedret brannsikkerhet, lettere renhold og at skadedyr har færre gjemmesteder i garasjen. Styret takker i den forbindelse beboerne for godt samarbeid.

Gjesteplasser:

Styret vurderer løpende mulighetene for å engasjere et parkeringsselskap for å følge opp bruk av gjesteplassene i garasjen, da vi til stadighet oppdager situasjoner hvor beboere og utenforstående bruker gjesteplassene som private parkeringer over lengre tid. Foreløpig har styret valgt å avvente dette, men vurderer å implementere dette på et senere tidspunkt dersom bruksregler for parkeringen ikke respekteres.

Utleieplasser:

Hver leilighet i borettslaget har bruksrett på en parkeringsplass i garasjen. Dersom man har behov for flere plasser må beboer leie en ekstra plass. Dette kan gjøres privat mellom beboere, eller via styret (som disponerer et mindre antall plasser). Plassene borettslaget disponerer leies ut for 600 kr per måned.

Elbilladere:

Det er tidvis utfordringer med etablering av nye ladere, samt utbedring og feilsøking på eksisterende ladere som har nedetid. Dette har skyldtes begrenset kapasitet hos installatør og forsinkelser på leveranser av ladebokser fra produsenten. Vi evaluerer installatør forløpende og vurderer om vi bør inngå avtale med andre.

Betaling for lading er en fastpris på 90 kr per måned og spotpris (pluss 10 % per kW og nettleie). Denne ordningen sikrer at borettslaget ikke betaler mer for strømmen til lading enn det som brukses, samtidig som beboerne gis muligheten til å spare penger ved å lade når strømprisene er lavest.

Reforhandling av TV- og internettavtale

Ny avtale med Telia om levering av TV og internett trådte i kraft fra 1. juli 2024. Avtalen som er inkludert i fellesutgiftene inneholder trådløst bredbånd med hastighet på 50 Mbps. I tillegg tilbyr Telia TV til dem som ønsker dette. Denne endringen ble gjort for å sikre at beboere ikke betaler mer for TV og internett enn hva som faktisk brukes, og at beboere med et behov for større utvalg av TV-kanaler eller raskere internett kan legge dette til selv direkte via Telia.

Sjekk av ventilasjonsanlegg og avløpsrør

Det har blitt gjennomført sjekk om hvorvidt det var behov for rensing av ventilasjonsanlegget siden det var over 10 år siden dette ble gjennomført sist. Befaring i utvalgte leiligheter viste at tilstanden i ventilasjonskanalene er bra nok til at det ikke er behov for rensing akkurat nå. Styret vil løpende følge opp dette fremover og initiere rensing ved behov.

Etter en sjekk av rørsystemet ble det anbefalt å foreta en spyling av rørene. Dette foregår med roterende børster og varmt vann.

Andre oppgaver

- Norsk Brannvern gjennomførte kontroll og leveranse av nye batterier til brannvarslerne. Rapport foreligger.89 brannslukkingsapparater er skiftet ut samt at det er montert brannslukkingsapparater i alle oppgangene.
- Første søndag i advent ble det arrangert tenning av julegran. Grindbakken skolekorps, godteposer til barna, gløgg og julenissen kom.
- Garasjen ble rengjort på våren. Arbeidet ble vanskeliggjort ved at mange ikke hadde flyttet sine biler som det var bedt om.
- Ulike forsikringssaker har blitt fulgt opp.
- Reparasjon av varmekabel fra nr. 14 og ned til øvre garasje
- Dugnad ble avholdt høsten 2024. 15-20 beboere deltok.

Vedlikehold og rehabilitering de siste 10 år

2022-2023	Solcelleanlegg	
2019 - 2019	Hovedtavle og ladeinfrastruktur elbiler	
2017 - 2018	Alle vinduer og terrassedører	i samtlige 140 leiligheter er skiftet ut. Det er montert nye Steniplater til erstatning av de gamle røde metallplatene. Før Steniplatene ble montert ble all gammel isolasjon ettersett og nytt lag med isolasjon ble lagt utenpå. Vindsperre ble montert på samtlige yttervegger under Steniplatene, noe vi tidligere ikke hadde. Det er tegnet kontrakt med firmaet MD Vedlikehold AS for de malearbeider som skal igangsettes med start våren 2018. Noen av disse arbeidene, maling av levegger på terrassene på alle blokkene er alt igangsatt. Palmgren tilbød oss vederlagsfritt å la malerne få bruke deres oppsatte stilasjer, noe som sparte oss for meget store beløp. Det er inngått en pilotavtale med Istad Kraft som går ut på å måle temperaturen på alt varmtvann som passerer gjennom systemet hos oss for da å se om vi på noe sett kan minke varmetap og dermed redusere strømforbruket. Pilotprosjektet ble startet 25 Januar og vil vare i ca. 4 uker. Prosjektet er for oss helt kostnadsfritt.
2016 - 2017	Ny lampe montert ved inngangsdøren	Ny lampe montert ved inngangsdøren til garasjen i nr. 18. Varmekabler er lagt i gangveien fra nr. 24E til nr. 28 Ødelagte stoppekraner i 20 leiligheter er skiftet ut. Råttent treverk i noen lekeapparater på Haraldsplassen er skiftet ut. Alle benkene ute har fått nytt treverk og vil bli malt til våren. Utbedring av garasjeporter og nye bokser for koding av fjernåpnere. Sti og trapper ned til Haraldsplassen er forbedret. På gangbroen til nr. 24C er det montert antisklimatter i metall. 3 vinduer er skiftet ut p.g.a. råte. 2 inngangsdører til leilighet i 18b og 24b er skiftet ut pga. meget dårlig forfatning. Samtlige varmeelementer i 4 varmtvannskjeler er byttet. 5 trær på sydsiden av nr. 12 er tatt ned.

		Utskifting til fiberkabel for TV og internett i hele borettslaget. Utført av GET og deres underentreprenør. Norsk Brannvern har kontrollert brannvernutstyr og skiftet batterier i røkvarslerne. Det var også i år noen leiligheter de ikke fikk adgang til. Varmekabler er lagt i gangveien fra nr. 24E til nr. 28 Ødelagte stoppekraner i 20 leiligheter er skiftet ut. Råttent treverk i noen lekeapparater på Haraldsplassen er skiftet ut. Alle benkene ute har fått nytt treverk og vil bli malt til våren. Utbedring av garasjeporter og nye bokser for koding av fjernåpnere. Sti og trapper ned til Haraldsplassen er forbedret. På gangbroen til nr. 24C er det montert antisklimatter i metall. 3 vinduer er skiftet ut p.g.a. råte. 2 inngangsdører til leilighet i 18b og 24b er skiftet ut pga. meget dårlig forfatning. Samtlige varmeelementer i 4 varmtvannskjeler er byttet. 5 trær på sydsiden av nr. 12 er tatt ned. Utskifting til fiberkabel for TV og internett i hele borettslaget. Utført av GET og deres underentreprenør. Norsk Brannvern har kontrollert brannvernutstyr og skiftet batterier i røkvarslerne. Det var også i år noen leiligheter de ikke fikk adgang til.
2015 - 2016	Rehabiliteringen av garasjeanlegget	fullført og overtatt av borettslaget 10. juni 2015. Haraldsplassen ble, etter å ha vært brukt til parkeringsplass under garasjerehabiliteringen, satt tilbake som leke- og ballspillplass. Den gamle belysningen i garasjene er byttet ut nytt LED-armatur. Norsk Brannvern var og kontrollerte brannvernsutstyr og skiftet batterier i røykvarslerne. Flere beboere kunne ikke betjene pulver-apparatene og fikk opplæring. 2 beboere nektet Norsk Brannvern adgang til sine leiligheter. Swank i hoved avløpsrøret for kloakk og vann ble reparert. Ventilasjonsanlegget i samtlige bygg ble ettersett og renset, 10 år siden sist.

		Samtlige levegger på terrassene er byttet ut på grunn av råte og noen defekte vinduer skiftet ut. Skyvedøren i øvre garasje samt motor er skiftet ut etter at en beboer var uheldig og skadet den etter en påkjørsel. Skaden dekkes av beboers ansvarsforsikring. Det har vært en større lekkasjeskade i en leilighet i nr. 18 med det til følge at beboer måtte flytte ut i ca 3 md. mens leiligheten ble satt i stand igjen. På gangveien over tunelltaket mellom nr.14 og nr. 18 er det montert et rekkverk til hjelp under glatte perioder.
2014 - 2015	Samtlige inngangsdører	i Borettslaget er skiftet ut. Det er lagt ny asfalt i gangveien langs nr. 18 og delvis langs nr. 24 og innkjøringen til øvre garasjeanlegg. Gangveien langs nr. 14 tilhører Oslo Kommune og ble av styret underrettet om at vi skulle asfaltere og om de ville være med og asfaltere sin del, men ikke noe svar innkom. Flere vinduer er skiftet ut p.g.a. dårlig befatning. Samtlige trappeoppganger er skurt ned til grunnen og deretter bonet med 3 strøk. Før dette hadde styret flere møter med vaskeselskapet p.g.a. dårlig renhold noe som bl.a. medførte at de renholdere som tidligere utførte vaskingen ble skiftet ut. Styret følger opp fremover at renholdet blir utført som avtalt. Sist sommer ble det utført en prøvereparasjon av 6 garasjeplasser i øvre garasjeplan. Konsulentfirmaet Ødegård og Lund AS utarbeidet deretter en rapport som ble brukt som underlag til anbudsinnbydelsen som Selvaag Prosjekt AS utarbeidet. Styret har engasjert Selvaag Prosjekt AS som Totalentreprenør for rehabiliteringen av garasjeanlegget. Rehabiliteringsarbeidene, som utføres av Con-Rehab AS, ble igangsatt 2. februar og er forventet fullført ultimo mai. Det var i vinter en fortetning i avløpsrøret som går langs nr. 24, 18 og 14. Fortetning skyldes en brekk (svank) i røret mellom nr. 24 og 18 og medførte at vann stek opp i ett nedløpsrør og forårsaket skade i en leilighet i nr. 24B. Rørskaden vil bli reparert i løpet av våren. All lysarmatur i oppgangene er skiftet ut.

		Norsk Brannvernforening har vært her på sin årlige inspeksjonsrunde og gjennomgått brannsikkerhet med beboerne. Samtlige pulverapparater er skiftet ut med nye. Firmaet Porttelefon Service AS som har installert vårt porttelefonanlegg, har gjennomført en total gjennomgang av systemet i alle oppganger.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg:

Navn: Gro Haaversen Barth Adresse: Olaf Bulls vei 18A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Espen Franzon Amundsen Adresse: Olaf Bulls vei 24A

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: David Viktor Brøsmark Adresse: Olaf Bulls vei 18B

Navn: Henrik Hansen Adresse: Olaf Bulls vei 28

Navn: Mats Ekran Adresse: Olaf Bulls vei 24B

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Torunn Fagervold Adresse: Olaf Bulls vei 28

Navn: Johan Borchgrevink Adresse: Olaf Bulls Vei 14 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Gro Haaversen Barth Adresse: Olaf Bulls vei 18A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Espen Franzon Amundsen Adresse: Olaf Bulls vei 24A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Agnar Ståle Kvellestad Adresse: Olaf Bulls vei 14C

Navn: Kjetil Reinem Lindheim Adresse: Olaf Bulls vei 16

Navn: Hilde Johnsen Adresse: Olaf Bulls vei 24B

Dato 24.3.25 I valgkomiteen for Himstadplassen B/L

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 511 **Selskapsnavn:** HIMSTADPLASSEN 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
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952264184
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Voksen Kirke, Kjelleretasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg 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, fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Camilla Heiberg og Kjetil Lindheim foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for.**

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 320 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 320 000

✓ **Vedtatt. Stort flertall for Forslag 1**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Legionellatest i borettslaget

Fremmet av: Asveig Marie Levang

Det foreslås at borettslaget gjennomfører en testing for legionella i vannsystemene. Det påpekes at legionellatesting er viktig for å sikre beboernes helse og velvære, og at eventuelle tidligere rutiner kan ha blitt glemt ved styreskift.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Styret bes om å teste for legionella i vannsystemene, og etablere en plan for regelmessig testing av legionella i borettslaget.

✓ **Vedtatt.**

8. Forebygging av innbrudd og skade på eiendom

Fremmet av: Asveig Maie Levang

Det har vært flere tilfeller av innbrudd, forsøk på innbrudd og skade på eiendom, inkludert ødelagte callinganlegg og låser. Styret har gjort en god jobb med å reparere skadene raskt, men forslaget er å vurdere forebyggende tiltak for å øke sikkerheten i borettslaget. Dette kan inkludere oppgradering av dører, låser og

callinganlegg, eller installasjon av overvåkningskameraer og sikkerhetsløsninger som sikringslåser på alle dører i oppgangen.

Styrets innstilling
Styret har nylig igangsatt arbeid sammen med låsspesialister for å vurdere oppgraderinger av låsene i borettslaget (alle fellesdører og inngangsdører til boder og garasje). Styret foreslår derfor at dette arbeidet først ferdigstilles, og at styret deretter vurderer om det er behov for ytterligere sikkerhetsanalyse

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes om å engasjere fagfolk til å gjennomføre en sikkerhetsanalyse av borettslaget, og basert på denne analysen foreslå nødvendige tiltak for å forebygge innbrudd og skader.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Varmtvann – vurdering av mulige løsninger

Fremmet av: Asveig Marie Levang

Varmtvannet har blitt mye varmere enn vinteren 2023/2024, noe som er positivt. Likevel er det fremdeles behov for at dusjen settes på for å ta oppvasken, noe som er upraktisk. Det foreslås at styret engasjerer fagfolk til å vurdere mulighetsrommet for ytterligere forbedringer av varmtvannssystemet, inkludert muligheten for at hver bygning får sin egen varmtvannsbereder eller at leilighetene installerer individuelle varmtvannsberedere.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes om å engasjere fagfolk til å vurdere mulige løsninger for varmtvannssystemet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Lagring under terrassene

Fremmet av: Ken Robin Brox

Jeg ønsker å foreslå at områdene på nedsiden av balkongene i punktblokkene kan brukes til felles oppbevaring av blant annet barnevogner, el-sykler, samt utstyr til snømåking og gressklipping.

Flere av beboerne nederst i punktblokkene bruker dette området som gangvei og inngangsparti til leilighetene sine, og bidrar også til fellesskapet ved å fjerne snø og klippe gress fra områdene under balkongene. Dette har vært en spesielt viktig oppgave i sommersesongen, da det bidrar til å redusere fremtreden av hoggorm og mus nært våre balkonger.

Styrets innstilling
Styret kan ikke anbefale forslaget. Dette skyldes at oppbevaring under balkongene er synlig fra både plassen og gangveien nedenfor, og er i praksis noe som kun kommer et mindre utvalg boenheter til gode. Styret frykter også at mangel på klare retningslinjer for hva som kan og ikke kan oppbevares under balkongene leder til at det over tid vil samle seg rot på området. Til sist har borettslaget allerede en avtale med gartner, som sikrer at fellesområdene klippes og vedlikeholdes tilstrekkelig til at det ikke er behov for løpende dugnad fra beboere i borettslaget

> **Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Bruk av bod under nr. 18

Fremmet av: Jarle Rafdal

Bruke rommet under nr. 18 som et fellesrom for aktiviteter som preparere ski, snekre etc.

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget og er innstilt på at det utredes mer konkret hvordan rommet kan brukes til hele borettslagets beste.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bruke rommet under nr. 18 som et fellesrom for aktiviteter som preparere ski, snekre etc.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Saken trekkes

✓ **Vedtatt. Stor flertall for forslag 2**

12. Oppsett av gelender

Fremmet av: Kari Spinnangr

Det er ønskelig at det settes opp gelender langs garasjen fra nr. 16 og ned til søppelskuret. Det har vært mye glatte veier de siste årene, så det er ganske skummelt å gå der til tider. Det er ikke kun beboere i nr 16 som vil ha glede av dette. Det er og andre i borettslaget som går den veien enten de skal kaste søppel eller gå rundtur rundt blokkene våre. Vi er noen eldre og noen yngre som har funksjonshemming. Da er det godt å ha et rekkverk å holde seg i når bakken er så bratt, enten det er sommer eller vinter.

Styrets innstilling
Borettslagets økonomi er i år bedre, og styret anbefaler derfor forslaget.

Forslag til vedtak:
Det etableres et gelender fra nr. 16 og ned til søppelskuret/nedre garasjeplan.

✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
David Viktor Brøsmark
Mats Ekran
Henrik Hansen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
David Viktor Brøsmark
Mats Ekran
Henrik Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Borchgrevink
Torunn Fagervold

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Johan Borchgrevink
Torunn Fagervold

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Johnsen
Agnar Ståle Kvellestad
Kjetil Reinem Lindheim

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Hilde Johnsen
Agnar Ståle Kvellestad
Kjetil Reinem Lindheim

14. 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:
Gro Haaversen Barth

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gro Haaversen Barth

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Franzon Amundsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Himstadplassen B/L

Organisasjonsnummer: 952264184
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. oktober kl. 09:00 til 23. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Swedenberg Lien og Per Aamot er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av lånebetingelser på lån

På ordinær generalforsamling 09.05.2017 ble det vedtatt mot 7 stemmer at opprinnelig låneopptak til rehabiliteringsarbeid skulle gjøres om fra annuitetslån til serielån.

For å holde tritt med de mange kostnads- og renteøkningene er borettslaget nødt til å øke husleien. Det vil være behov for penger på borettslagets konto i årene fremover for å holde tritt med nødvendig og ønskelig vedlikehold. Dette har p.t. ikke borettslaget mulighet til i dagens økonomiske situasjon. I denne anledning, både for å bygge opp igjen egenkapitalen og for å unngå å måtte øke denne mer enn nødvendig, ønsker styret tillatelse til å gjøre endringer på borettslagets eksisterende lån, nr. 98207644072. Dette innebærer å endre lånetype (fra serielån til annuitetslån), samt inngå avtale om avdragsfrihet (i opptil 3 år).

Styrets innstilling
Med utgangspunkt i de beregningen som er gjort av styret, vil omgjøring til annuitetslån samt avdragsfrihet i stor grad bidra til bedre likviditet. Tiltakene som beskrevet vurderes i sammenheng med andre tiltak og budsjett som utarbeides for 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Lån omgjøres til annuitetslån, og styret får fullmakt til å inngå inntil 3 år med avdragsfrihet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Gro Haaversen Barth (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gro Haaversen Barth

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Brita Heiersjø (56 stemmer)

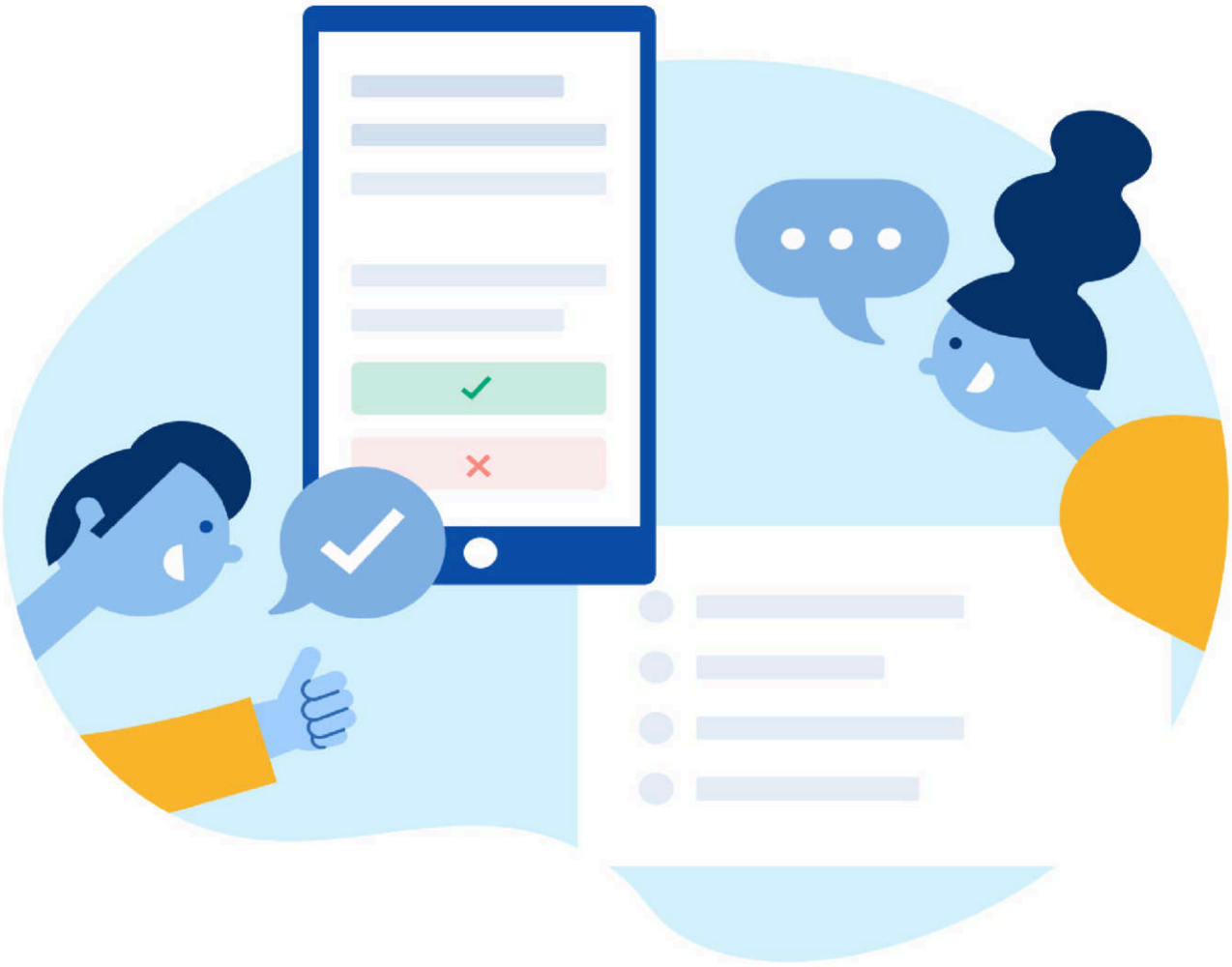
Følgende stilte til valg:
Brita Heiersjø

6. Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Gro Haaversen Barth (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gro Haaversen Barth

Møteleder: Anders Nicolai Trætteberg /s/
Protokollvitne 1: Erik Swedenberg Lien /s/
Protokollvitne 2: Per Aamot /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Himstadplassen B/L

Digitalt årsmøte avholdes 19. oktober - 23. oktober 2023

Selskapsnummer: 511

OBOS

Velkommen til årsmøte i Himstadplassen B/L

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. oktober kl. 09:00 og lukker 23. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/511

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av lånebetingelser på lån
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Himstadplassen B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erik Swedenberg Lien og Per Aamot er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring av lånebetingelser på lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På ordinær generalforsamling 09.05.2017 ble det vedtatt mot 7 stemmer at opprinnelig låneopptak til rehabiliteringsarbeid skulle gjøres om fra annuitetslån til serielån.

For å holde tritt med de mange kostnads- og renteøkningene er borettslaget nødt til å øke husleien. Det vil være behov for penger på borettslagets konto i årene fremover for å holde tritt med nødvendig og ønskelig vedlikehold. Dette har p.t. ikke borettslaget mulighet til i dagens økonomiske situasjon. I denne anledning, både for å bygge opp igjen egenkapitalen og for å unngå å måtte øke denne mer enn nødvendig, ønsker styret tillatelse til å gjøre endringer på borettslagets eksisterende lån, nr. 98207644072. Dette innebærer å endre lånetype (fra serielån til annuitetslån), samt inngå avtale om avdragsfrihet (i opptil 3 år).

Styrets innstilling

Med utgangspunkt i de beregningen som er gjort av styret, vil omgjøring til annuitetslån samt avdragsfrihet i stor grad bidra til bedre likviditet. Tiltakene som beskrevet vurderes i sammenheng med andre tiltak og budsjett som utarbeides for 2024.

Forslag til vedtak

Lån omgjøres til annuitetslån, og styret får fullmakt til å inngå inntil 3 år med avdragsfrihet.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gro Haaversen Barth
  Kandidat er foreslått som styreleder frem til generalforsamling 2024.

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

- Brita Heiersjø
  Kandidat er foreslått som styremedlem frem til generalforsamling 2024.

Vedlegg

1. 0336_001.pdf

Sak 6

Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Roller og kandidater

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

- Gro Haaversen Barth

Himstadplassen B/L

Valgkomiteens innstiller følgende personer

A. Som leder foreslås:

Navn: Gro Haaversen Barth — **Fram til generalforsamling 2024**
Adresse: Olaf Bullsvei 18a
E-postadresse: grohbarth@hotmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Tarjei Tyssebotn
Adresse: Olaf Bullsvei 24b
E-postadresse: tarjeit@hotmail.com

Navn: Elisabeth Hansteen
Adresse: Olaf Bullsvei 18b
E-postadresse: e-hanste@online.no

Navn: Sindre Myrlund
Adresse: Olaf Bullsvei 14b
E-postadresse: sindre@fokusraad.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Brita Heiersjø — **Fram til generalforsamling 2024**
Adresse: Olaf Bullsvei 14a
E-postadresse: brita.heiersjo@gmail.com

C. Varamedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Dag Sylte Pedersen
Adresse: Olaf Bullsvei 14c
E-postadresse: dagspedersen@gmail.com

Navn: Per Wilhelm Andresen
Adresse: Olaf Bullsvei 14b
E-postadresse: pwandresen@outlook.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Gro Haaversen Barth **Fram til generalforsamling 2024**
Adresse: Olaf Bullsvei 18a

Vara for delegert til OBOS generalforsamling, ikke på valg

Navn: Tarjei Tyssebotn
Adresse: Olaf Bullsvei 24b

Dato: 02.10.2023 **I valgkomiteen for Himstadplassen B/L**

Ellen Tønsager **Marianne Christophersen** **Odd Harald Kvammen**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 19.10.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 23.10.23
Selskapsnummer: 511 **Selskapsnavn:** Himstadplassen B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Erik Swedenberg Lien og Per Aamot er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endring av lånebetingelser på lån

Lån omgjøres til annuitetslån, og styret får fullmakt til å inngå inntil 3 år med avdragsfrihet.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Gro Haaversen Barth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Brita Heiersjø

Sak 6 Valg av delegater til OBOS Generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

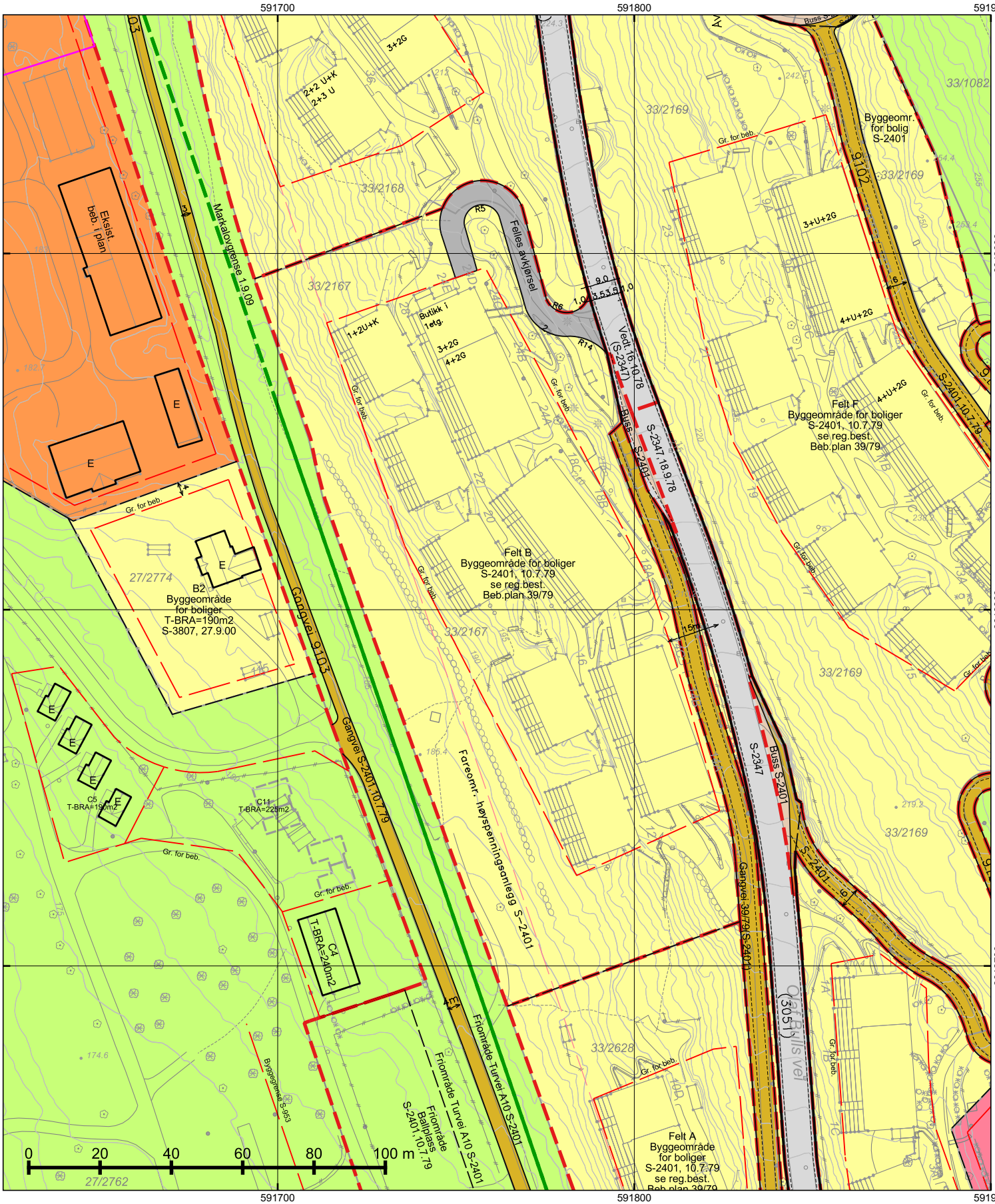
☐ Gro Haaversen Barth

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

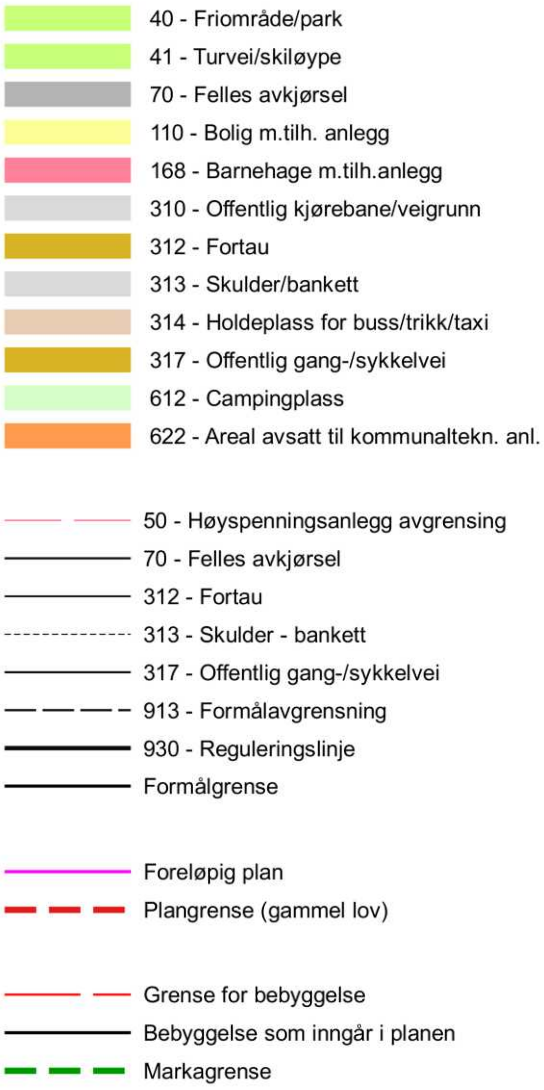
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

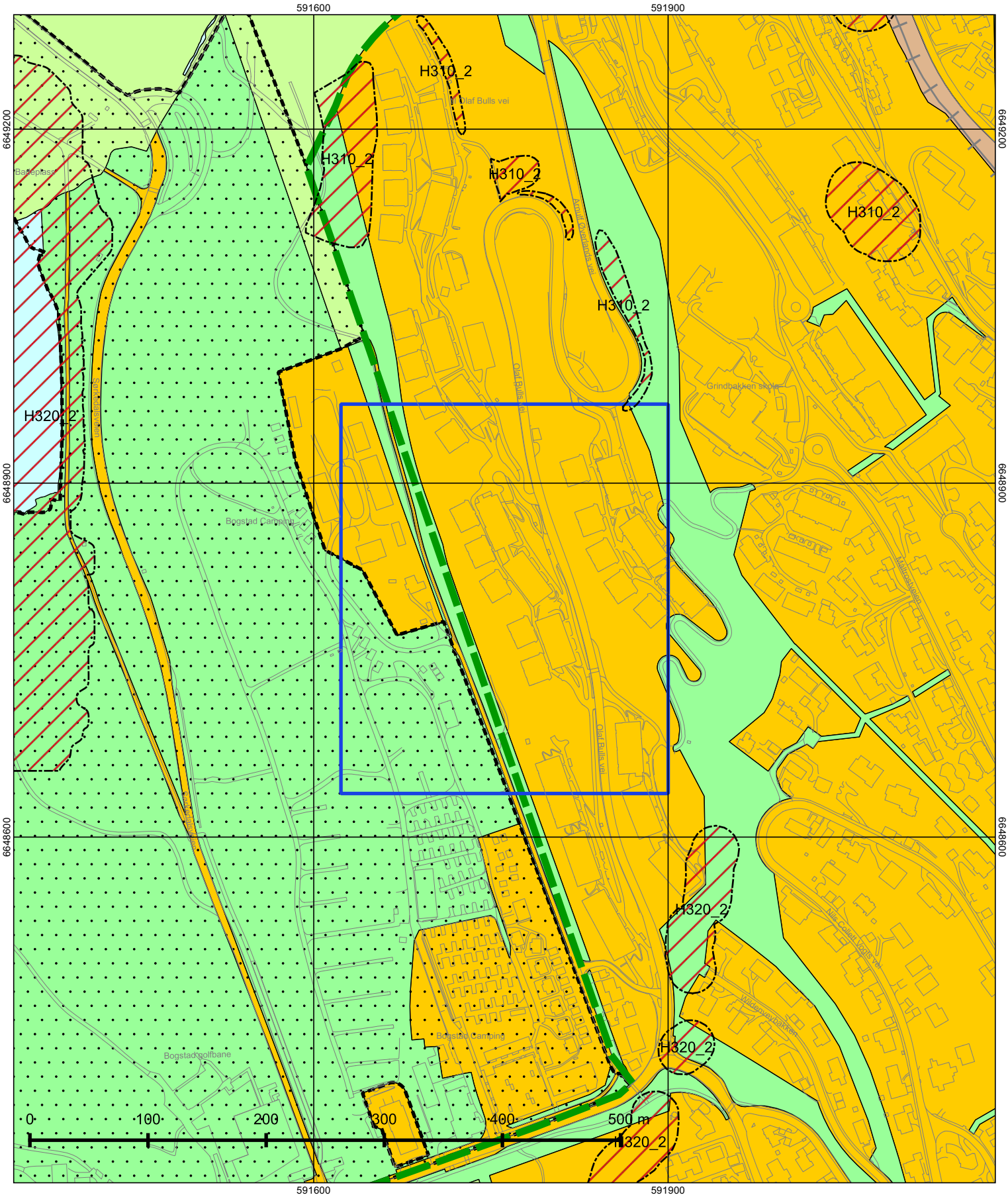
PlottID/Best.nr: 148339/ 86520468
Adresse: Olaf Bulls vei 22
Gnr/Bnr: 33/2167
Deres ref.:
Kommentar:

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: 08.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148339/86520468
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



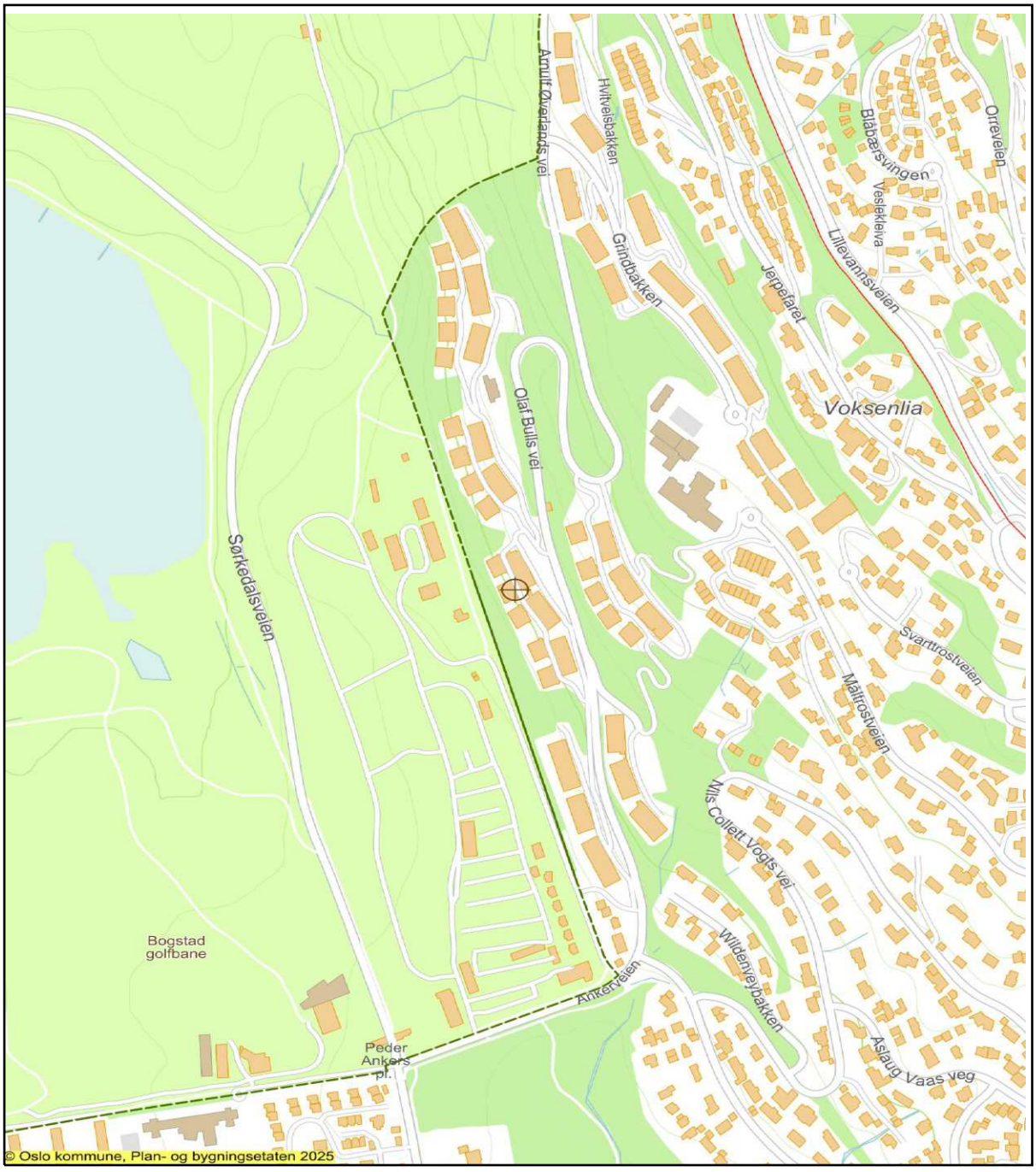
Oversiktskart

Adr.: Olaf Bulls vei 22

Gnr bnr : 33 / 2167

Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Grindbakken



Dato: 08.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Proconet
OLAF BULLS VEI 22

Dato: 08.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520468
82569

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2167

Vi viser til bestilling av 20251008 for OLAF BULLS VEI 22.

GNR. 33 BNR. 2167

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

17195 m²

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

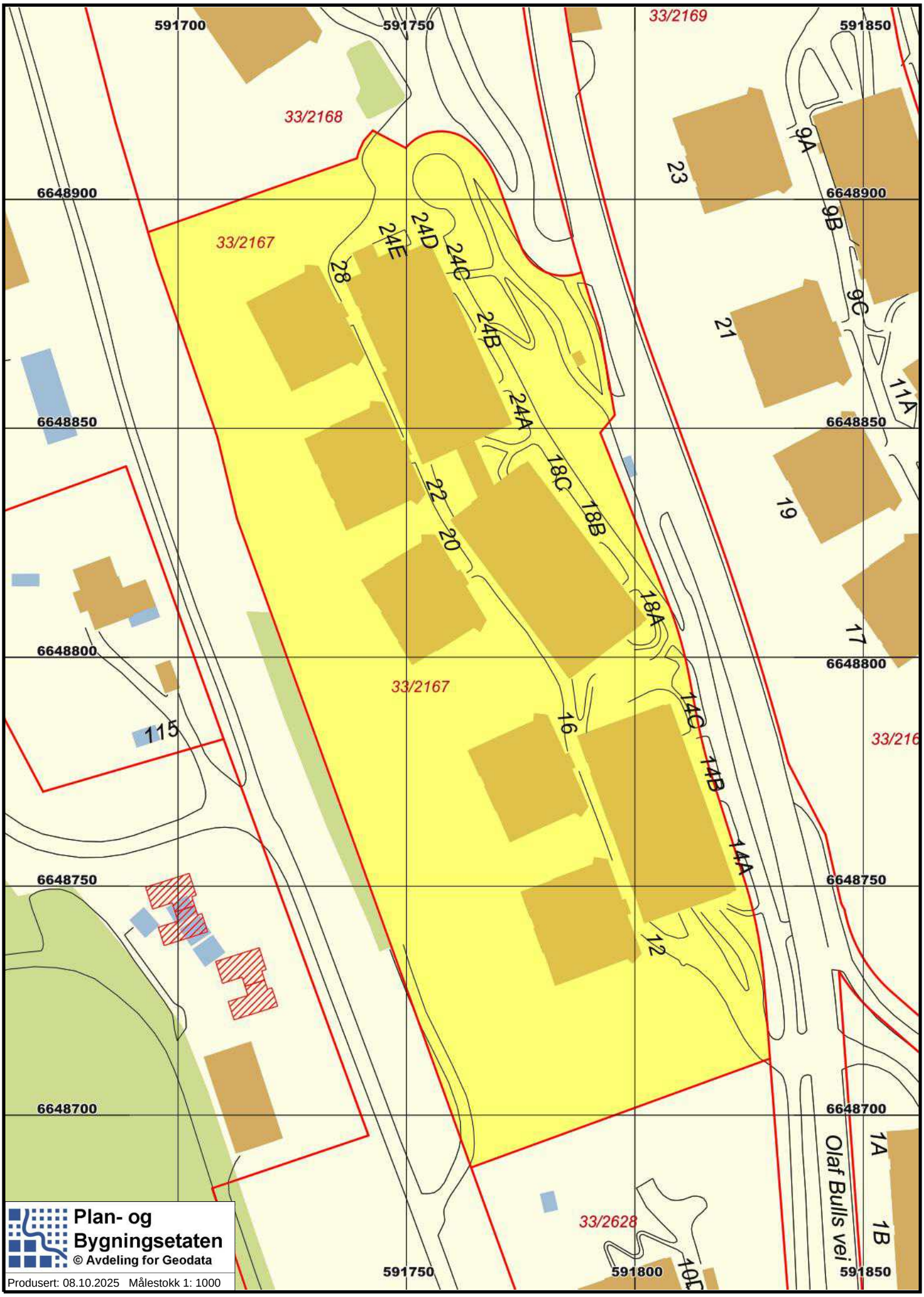
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 08.10.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 11 50 60

OV/BS

KOPI

Oslo, den
11.mai 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.33 bnr.2167 blokk 10,Olaf Bulls vei 12,Oslo 7

Journalnr.
80/731

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.2.83

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg,Holmenveien 19,Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg,Holmenveien 19,Oslo 3

Ansvarshavende
Overing.Harald Buhs,Holmenveien 19,Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-15. ANDVORD. 4000

10

19960015 6

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Promatec Scandinavia AS
Pb 30 Årvoll

0515 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960002559	96/9087

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anne K. Westerheim	22. februar 1996

Arbeidssted : 033/2167 Olaf Bulls vei 12
Byggherre : Himstadplassen brl v/Nordheim, Olaf Bulls vei 14C, 0765 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV BALKONGER - BOLIGBLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2 og 3 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor. Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Det vises til vår påtegning av 15.02.96 på kartet.

Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må innsendes på eventuelt forlangende av vår kontrollør på stedet.
Ansvarshavende er selv ansvarlig for at bærende konstruksjoner er riktig dimensjonert.

Glassene må lett kunne fjernes eller svinges inn for stell av blomsterkassene og for rengjøring av glassene.

Vindu som rømningsvei må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 30:76.

Trestiger som er montert på vegg, må flyttes på utsiden av innglassingen for å ivareta eksisterende rømningsveier.

Det må redegjøres for hvordan solavskjermingen blir etter at innglassingen er montert. Det kreves at eventuell solavskjerming blir av lik type for alle balkongene.

Nye fasadetegninger med inntegnet all innglassing må innsendes.

199600156 10

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01 Ansvarshavende være godkjent.

02 Redegjørelse for solavskjerming.

03 Fasadetegninger innsendes.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Anne K. Westerheim
Avd.ing.I

10

19960015 6

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto** — Kan ikke se om tiltaket er oppført.
☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 88-60

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SMESTAD RØR NILSSON
Olaf Bulls vei 12
0765 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.04.2024
August Nilsson	202451359 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	OLAF BULLS VEI 12	Eiendom:	33/2167/0/0
Tiltakshaver:	Lars Anders Peter Nilsson	Søker:	SMESTAD RØR NILSSON
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Olaf Bulls vei 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk og brudd på brannskille, mottatt 09.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451359			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eldre plantegning med tiltak markert			1/9
Eldre fasadetegning med leilighet markert			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b.

Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Lars Anders Peter Nilsson, Bekkeliveien 10 A, 0375 OSLO

Skatteetaten

Dato
08.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 952 264 184 Andelsnr 10

Eiendommens adresse:

Olaf Bulls vei 22, 0765 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 957 318
Som sekundærbolig:	kr 7 829 273

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Olaf Bulls vei 22

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	13 min 0.9 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	5 min 2.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	6 min 3.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liabakken Linje 42, 42N, 45	3 min 0.2 km
Holmenkollen Linje 1	25 min 1.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	4 min 0.3 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 0.8 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	10 min
Rema 1000 Arnebråtveien	17 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 Senter	4 min
Vitusapotek Røa	4 min
Røa Vinmonopol	4 min

SPORT

Bogstad camping balløkke	0 min
Grindbakken skole	14 min
EVO Røa	3 min
Hovseter Velvære	4 min

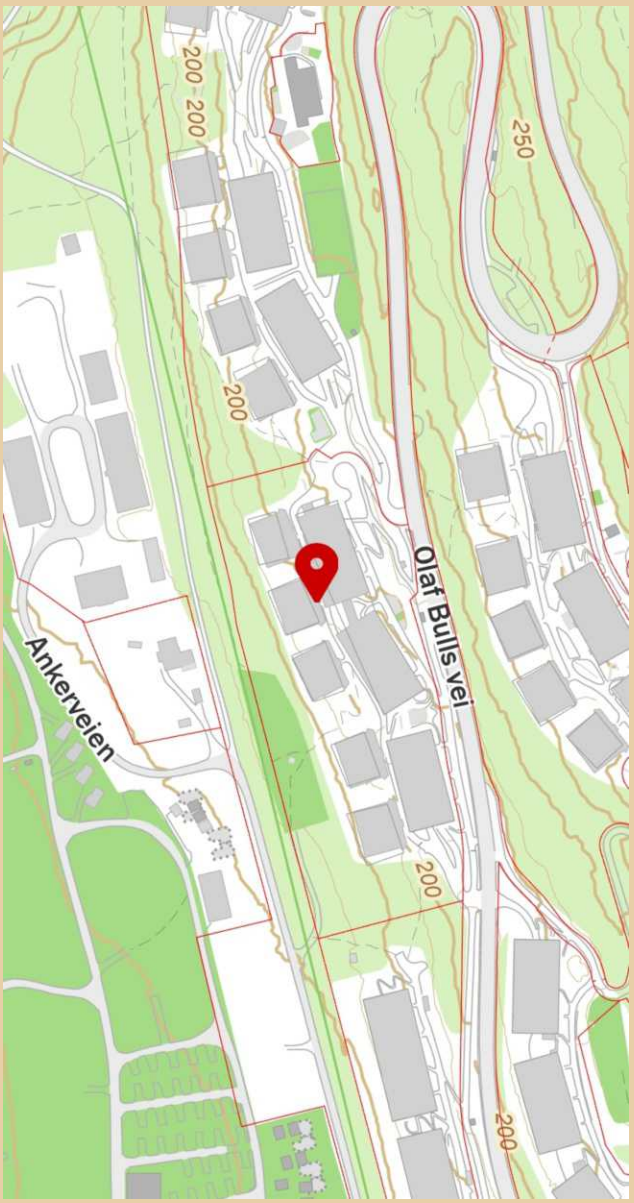
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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:
Olaf Bulls vei 22, 0765 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2167, andelsnr. 10 i HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250475

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
