

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 316 224,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 7 215 786,-
Felleskostn.: Kr 6 730,-
Selger: Antony Jogerud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 103/119 kvm
Tomtstr.: 17184.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 2167
Andelsnr.: 50
Oppdragsnr.: 1007250135

Lys og moderne 3-roms med stor innglasset balkong og flott beliggenhet

Ønsker du å bo i en moderne og innbydende leilighet med stor, innglasset balkong og nærhet til både marka og byen? Velkommen til Olaf Bulls vei 12!

Her bor du i et rolig og barnevennlig område på Holmenkollens solrike vestside - med kort vei til skoler, barnehager, turstier og koselige kafeer på Røa. Området byr på flotte turområder året rundt, og du har enkel tilgang til både skiløyper, badeplasser og marka rett utenfor døren. Leiligheten er pent oppgradert med nye overflater, flis på flis på bad og nytt kjøkken i 2024/2025!

- Stor, innglasset balkong på ca. 13 m² - perfekt for lange sommerkvelder
- Oppgradert bad med både dusj og badekar
- Stilrent kjøkken med nye benkeskap og hvitevarer fra 2025
- To gode soverom
- 3 boder
- Kort vei til kollektivtransport, marka og servicetilbud



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	60
Megleropplysninger	65
Vedtekter	68
Husordensregler	79
Årsberetning 2025	82
Protokoll 2025	121
Nabolagsprofil	127
Reguleringskart	130
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 119 m²

Bruksareal fordelt på etasje

-3. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

-4. etasje

BRA-i: 103 m² Entré, kjøkken, to soverom, stue, bad,
bod

BRA-b: 13 m² Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eier har påvist en stk ekstern bod som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen. Bod er målt til ca 2,7 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17184.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell

Beliggenhet

Olaf Bulls vei 12 har en attraktiv beliggenhet på Holmenkollens solrike vestside, i et rolig og barnevennlig område. Dette er et stille, usjenert og tilbaketrukket boligområde med naturskjønne og barnevennlige omgivelser, men likevel kort vei til bylivet. Kort gange til flere dagligvarebutikker med ett rikt utvalg av matvarer. Om du ønsker kan du på en kort og idyllisk turvei komme deg til Røa via Mærradalen, her finner du hyggelige kafeer og butikker og ikke minst Sats Røa Bad.

Her er det umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt flotte rekreasjonsområder for den aktive året rundt. Det er også kort vei til Holmenkollen ski-anlegg og fotballbane ved Voksen skole og skøytebane ved Bogstad skole. Det er gangavstand til idylliske Tryvann, Strømsdammen, Østenvann og Bogstadvannet med flotte badeplasser og mulighet for roing, padling om sommeren, samt skøyter og ski om vinteren.

Adkomst

Adkomst direkte fra Olaf Bulls vei. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av terrasse leiligheter, villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Liabakken barnehage, Grindbakken barnehage og Fossekallen barnehage.

Skolekrets

Grindbakken skole og Persbråten videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Liabakken med linje 42, 42N og 45 ca 50 m

T-bane: Voksenlia med linje 1 ca 1,2 km

Trikk: Lysaker stasjon med 10 ulike linjer ca 6,7 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong og stålkonstruksjoner. Gulv mot grunn av betong. Utvendige fasader med betong og fasadeplater samt utfyllende felter i treverk. Hovedsakelig flatt tak belagt med papp/membran. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye fliser og nye baderomsinnredninger

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Det er eksisterende infrastruktur for å installere el-bil lader. Må ta kontakt med styret for å sette opp.

Innhold

Leiligheten har 3-roms planløsning med entré, kjøkken, stue, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til stor innglasset balkong på ca. 13 m². Boligen disponerer én bod i -3. etasje og har i tillegg egen bod ved entré og på balkongen.

Standard

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull og har malt innside. Balkongdør med trerammer (skyvedør) og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue til innglasset veranda i stål- og betongkonstruksjoner. Verandaen er målt til ca 13 m² (inkludert vegg mot stuen). Flislagt dekke. Fasade med liggende kledning. Det er montert utvendig belysning og stikkontakt på vegg. Utvendig bod på ca 2,2 m². Rekkverk av romslig blomsterkasse og glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 65 cm.

Overflater:

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innvendige dører:

Glatte, malte innerdører.

Våtrom:

Baderommet er opprinnelig fra 2007, i følge tidligere salgsoppgave.

Oppgradert med flis på flis og ny innredning i 2025.

Overflater vegger og himling på bad:

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk med synlig klemring. Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Sanitærutstyr og innredning:

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende (dobbel) servant. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Badekar er etablert. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekksventil til luftekanal.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, via eksisterende hullboring, mot våtrommets våtsone. Det var ingen indikasjoner på fukt.

Kjøkken:

Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast. Belysning via 3 stk. pendellamper over arbeidsbenk. Glatte, malte veggflater over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Komfyrvakt er installert. Eier opplyser: Benkeskap og hvitevarer byttet ut i 2025.

Avtrekk:

Kullfilter integrert i platetopp.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu. Avtrekk via ventiler.

Andre installasjoner:

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring på 32 A og 9 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert.

Branntekniske forhold:

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Info fra takstmann:

3-roms selveier leilighet. Beliggende i bydel Vestre Aker.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > -4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > -4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Kjøkken > -4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > -4. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > -4. Etasje > Bad > Ventilasjon

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Hentet fra tilstandsrapport:

2024 - alle gulv slipt og lakkert. Arbeid utført av eier.

2024 - alle vegger malt. Arbeid utført av eier

2025 - Ny fliser på bad (flis på flis) og ny baderomsinnredning. Arbeid utført av flislegger.

2025 - Nye benkeskap på kjøkken, nye hvitevarer. Arbeid utført av snekker.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

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.

Det er gjesteparkering i borettslagets garasje.

I 2019 ble det installert ladeinfrastruktur slik at alle som ønsker kan betale selv for å sette opp el-bil lader.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

94169972

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er elektrisk via panelovner og gulvvarme på bad.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Selger bruker ca. 12 000 kWh.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 900 878

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 603 511

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Internett: 99 kr pr. md.

- Eiendomsskatt: 365 kr pr. md.
- Felleskostnader: 6 266 kr pr. md.
Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: kr 6 730,-

Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2025.

Avdragsfrihet opphører i november 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Estimert økning er kr 600,-

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 730

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: frem til november 2026

Separat beregning av månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er: 7 330

Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Andel Fellesgjeld

Kr 316 224

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.09.2025

Andel fellesformue

Kr 8 275

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Himstadplassen Borettslag

Organisasjonsnummer

952264184

Andelsnummer

50

Om borettslaget

HIMSTADPLASSEN B/L er et borettslag i Oslo kommune med organisasjonsnummer 952264184. Borettslaget består av 140 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og selskapets hjemmeside er <https://vibbo.no/511>.

Årsberetning og protokoll ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i disse.

Vedtatte saker:

- Lån omgjøres til annuitetslån, og styret får fullmakt til å inngå inntil 3 år med avdragsfrihet.
- Styret bes om å teste for legionella i vannsystemene, og etablere en plan for regelmessig testing av legionella i borettslaget.
- 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.
- Styret bes om å engasjere fagfolk til å vurdere mulige løsninger for varmtvannssystemet.
- Saken om bruk av bod under nr. 18 som fellesrom trekkes.
- Det etableres et gelender fra nr. 16 og ned til søppelskuret/nedre garasjeplan.

Pågående saker:

- Høsten 2023 ble det oppdaget flere lekkasjer fra det øvre garasjedekket. Arbeidene må utføres på den varme årstiden og tenkes mest sannsynlig utført etappevis over flere år. Det regnes med å få startet arbeidet etter at årets garasjerengjøring er gjennomført.
- Styret vurderer løpende mulighetene for å engasjere et parkeringsselskap for å følge opp bruk av gjesteplassene i garasjen.
- Etter en sjekk av rørsystemet ble det anbefalt å foreta en spyling av rørene. Dette foregår med roterende børster og varmt vann.
- 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 er innstilt på at det utredes mer konkret hvordan rommet under nr. 18 kan brukes til hele borettslagets beste.
- Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Styret vil måtte vurdere nivået på felleskostnadene ut ifra generell prisutvikling samt ved utløp av avdragsfrihet i slutten av 2026.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208054872, Obos Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25-09-2025: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 147
Saldo per 25-09-2025: kr 1206386.00
Andel av saldo: kr 8770.68
(siste termin 30-12-2037)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208235710, Obos-Banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25-09-2025: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 278
Saldo per 25-09-2025: kr 42294180.00
Andel av saldo: kr 307453.00
(siste termin 30-11-2048)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei
Avdragsfritt frem til november 2026

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2024: kr 1 110 009,-
Budsjettert årsresultat 2025: kr 1 071 706
Disponible midler pr. 31. 12. 2024: kr 1 033 430

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 2167 i Oslo kommune. Andelsnr. 50 i Himstadplassen Borettslag med orgnr. 952264184

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/33/2167:

08.05.1981 - Dokumentnr: 11625 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1981 - Dokumentnr: 30714 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1981 - Dokumentnr: 11628 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:988

30.06.1988 - Dokumentnr: 43410 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2628

17.03.1994 - Dokumentnr: 15000 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.05.1983.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.05.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-2401 (plan-ID S-2401), som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 10.07.1979

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen er berørt av hensynssone for høyspenningsanlegg i henhold til reguleringsplan S-2401.

Pågående byggesaker:

Ankerveien 117 - Oppføring av serverings- og forsamlingslokale - Bogstad Camping

Saksnummer: 201920848

Siste bevegelse: Siste dok. 24.11.2023

Ankerveien 117 - oppføring av servicebygg og hytter - Bogstad Camping

Saksnummer: 202509286

Ankerveien 117 - mulig ulovlig felling av trær og graving

Saksnummer: 202505289

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 890 000 (Prisantydning)

316 223 (Andel av fellesgjeld)

7 206 224 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 215 786 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 223 686 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 226 486 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490,- Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
4 038 Opplysninger forretningsfører
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

13.10.2025



















4. Etasje
Olaf Bulls vei 12, 0765 Oslo



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Olaf Bulls vei 12, 0765 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2167

Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 22030-25274

Referansenummer: KT1392

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveier leilighet.
Beliggende i bydel Vestre Aker.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Avtrekk via veniler.
Oppvarming via panelovner.

Utgang fra stue til innglasset veranda i stål- og betongkonstruksjoner.
Verandaen er målt til ca 13 m² (inkludert vegg mot stuen).
Flislagt dekke.
Fasade med liggende kledning.
Det er montert utvendig belysning og stikkontakt på vegg.
Utvendig bod på ca 2,2 m².
Rekkverk av romslig blomsterkasse og glassfelter.

Baderommet er opprinnelig fra 2007, i følge tidligere salgsoppgave.
Oppgradert med flis på flis i 2025.
Servantskap med profilerte fronter og heldekkende (dobbel) servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Badekar er etablert.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning, ifølge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning via 3 stk. pendellamper over arbeidsbenk.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og kombiskap kjøll/frys.

Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms selveier leilighet:

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

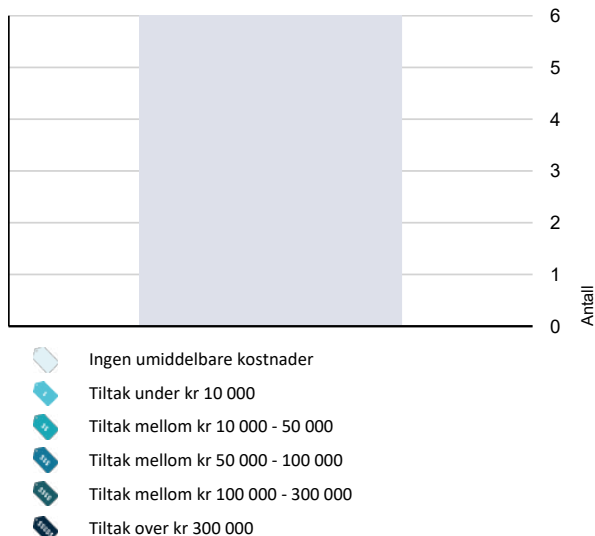
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylles krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveier leilighet:

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > -4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > -4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > -4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > -4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > -4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIER LEILIGHET:



Byggeår

1981

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull og har malt innside.

Balkongdør med trerammer (skyvedør) og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset veranda i stål- og betongkonstruksjoner.
Verandaen er målt til ca 13 m² (inkludert vegg mot stuen).

Tilstandsrapport

Flislagt dekke.
Fasade med liggende kledning.
Det er montert utvendig belysning og stikkontakt på vegg.
Utvendig bod på ca 2,2 m².
Rekkverk av romslig blomsterkasse og glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 65 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong og stålkonstruksjoner.
Gulv mot grunn av betong.
Utvendige fasader med betong og fasadeplater samt utfyllende felter i treverk.
Hovedsakelig flatt tak belagt med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1981 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (på kjøkken og soverom).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for

målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet på soverom.

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på kjøkken.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

-4. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er opprinnelig fra 2007, i følge tidligere salgsoppgave.
Oppgradert med flis på flis og ny innredning i 2025.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet underliggende konstruksjoner har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Tilstandsrapport

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



-4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

-4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det registreres enkelte områder med moderat tegn til bomlyd (hulrom) under gulvfliser.
Ingen riss eller løse fliser i den sammenheng ble observert, og forholdet vurderes som uten betydning for funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalfall i dusjsjonen er mindre enn dagens krav.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

-4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



-4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende (dobbel) servant.

Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Badekar er etablert.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandeatteri.

Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

-4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til luftekanal.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, via eksisterende hullboring, mot våtrommets våtsone.

Det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Det ble i tillegg, rutinemessig, søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen på tilgjengelige steder, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

-4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning, ifølge eier.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.

Belysning via 3 stk. pendellamper over arbeidsbenk.

Glatte, malte veggflater over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og kombiskap kjøll/frys.

Eier opplyser:

Benkeskap og hvitevarer byttet ut i 2025.

—

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

—

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



-4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kullfilter integrert i platetopp.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Det mangler merking av kurser i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstoppventil på kjøkken i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.

Merking av rørkurser bør utføres.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft via spalter i vindu.

Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

1 TG 2 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 forenklete 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 32 A og 9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Tilstandsrapport

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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

Ja

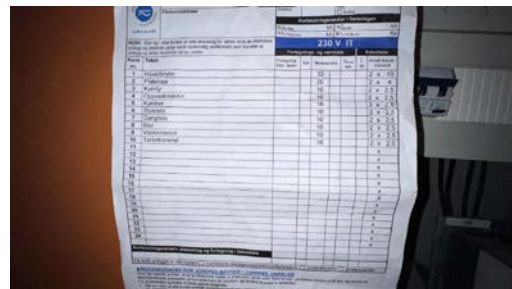
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

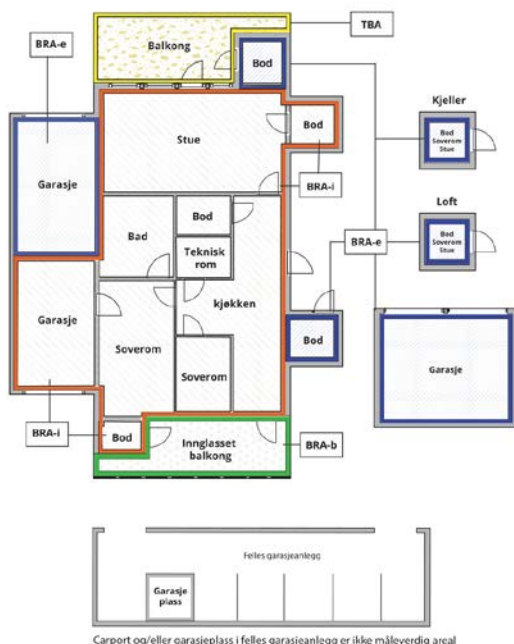
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

3-roms selveier leilighet:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
-4. Etasje	103		13	116	
-3. Etasje		3		3	
SUM	103	3	13		
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
-4. Etasje	Entré, kjøkken, to soverom, stue, bad, bod		
-3. Etasje		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til innglasset veranda.

Verandaen er målt til ca 13 m² (inkludert vegg).

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-b" i gjeldende etasje.

Utvendig bod på verandaen er målt til ca 2,2 m².

Arealet er medtatt i BRA-i.

Eier har påvist en stk ekstern bod som opplyses og tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Bod er målt til ca 2,7 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2024 - alle gulv slipt og lakket. Arbeid utført av eier.

2024 - alle vegger malt. Arbeid utført av eier.

2025 - Ny fliser på bad (flis på flis) og ny baderomsinnredning. Arbeid utført av flislegger.

2025 - Nye benkeskap på kjøkken, nye hvitevarer. Arbeid utført av snekker.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms selveier leilighet:	99	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Antony Jogerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2167		0	17184.4 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Olaf Bulls vei 12

Hjemmelshaver

Himstadplassen Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB) : U0403

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG	952264184			Jogerud Antony

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

50

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Olaf Bulls vei 12 har en attraktiv beliggenhet på Holmenkollens solrike vestsider, i et rolig og barnevennlig område. Dette er et stille, usjenert og tilbaketrukket boligområde med naturskjønne og barnevennlige omgivelser, men likevel kort vei til bylivet. Kort gange til flere dagligvarebutikker med ett rikt utvalg av matvarer. Om du ønsker kan du på en kort og idyllisk turvei komme deg til Røa via Mærradalen, her finner du hyggelige kafeer og butikker og ikke minst Sats Røa Bad.

Her er det umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt flotte rekreasjonsområder for den aktive året rundt. Det er også kort vei til Holmenkollen ski-anlegg og fotballbane ved Voksen skole og skøytebane ved Bogstad skole. Det er gangavstand til idylliske Tryvann, Strømsdammen, Østenvann og Bogstadvannet med flotte badeplasser og mulighet for roing, padling om sommeren, samt skøyter og ski om vinteren.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong og stålkonstruksjoner.

Gulv mot grunn av betong.

Utvendige fasader med betong og fasadeplater samt utfyllende felter i treverk.

Hovedsakelig flatt tak belagt med papp/membran.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT1392>

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	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250135	

Selger 1 navn
Antony Jogerud

Gateadresse	
Olaf Bulls vei 12	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250135

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye fliser og nye baderomsinnredninger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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

Beskrivelse	Det er eksisterende infrastruktur for å installere el-bil lader. Må ta kontakt med styret for å sette opp.
-------------	--

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, tømmerarbeid 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

- 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: 1007250135

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1007250135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Antony Jogerud	36a6f5deefcbb83dce677 370e2b5f19a92bedea7	29.09.2025 13:07:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250135

- 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>

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250135 . Vår ref.: 0511-1-431

Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: HIMSTADPLASSEN B/L
Organisasjonsnr: 952264184
Andelseier: Jogerud, Antony
Medeier:
Leilighetsnummer: 431
Adresse: Olaf Bulls Vei 12, 0765 OSLO
Andelsnummer: 50
Gnr. 33
Bnr. 2167

Borettsinnskudd: Kr. 173 300,00 ,–

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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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 innløsning av de tilhørende andeler. Det er tilknyttet garasje plass 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	1 206 386,00
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: 6 730,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	99,00	
Eiendomsskatt	365,00	365,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	6 266,00	

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:	566,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 884,-
Annen formue:	8 275,-
Gjeld:	316 550,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208054872
Restsaldo:	8 770,68
Kapitalkostnader:	80,58

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208235710
Restsaldo:	307 453,00
Kapitalkostnader:	1 394,77

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 316 223,68,-, 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.trætteberg@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

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 (boret) 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. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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 Borettslagsloven §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-antennener, 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/fordelingsskap 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, 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.: Borettslagslova §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 forretningsfører 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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

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 containere.

Viktige presiseringer om oppussing:

Det er ikke tillatt med slissing i betong for å legge skjult elanlegg, vannrør eller lignende. Det er ikke tillatt 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, trappeopp ganger 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



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/hedre 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 beskæring 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 beskære 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 Olav 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 Olav 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 piggedekk), 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 fortløpende 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 brukes, 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@styrommet.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 budsjettet, men det er noen avvik. Felleskostnaden er lavere enn budsjettet 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 budsjettet.

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 forsikringselskapets 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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
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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		229 550	484 631
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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
DRIFTSINNETEKTER:					
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 DRIFTSINNETEKTER		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
FINANSINNETEKTER/-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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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 feriepengar	-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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 932
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 379
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 652
SUM FINANSINTEKTER	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 GJELDSBREV LÅN	-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. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene 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 kommunikasjon 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 Olav 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 Olav 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 fortløpende 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 brukes, 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 vanskelig gjort 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 leegger 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. råde. 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 brannvernusutstyr 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 leegger 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 innsom. 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, frammøteliste 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

Varmt vannet 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 rundt tur 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:

Espen Franzon Amundsen



Nabolagsprofil

Olaf Bulls vei 12 - Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Liabakken Linje 42, 42N, 45	2 min 0.1 km
Holmenkollen Linje 1	25 min 1.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.8 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	5 min 2.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	6 min 3.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 3.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

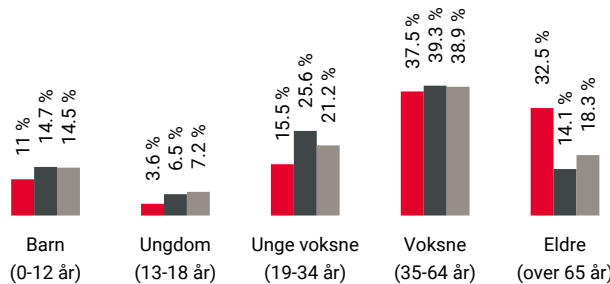
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindbakken/Ilabakken	2 251	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	6 min 0.4 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.7 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Bogstad	8 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km
Rema 1000 Arnebråtveien	16 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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

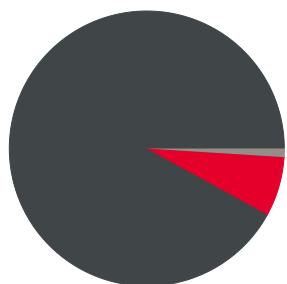
⚽ Bogstad camping balløkke 9 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Grindbakken skole 12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.8 km

🚲 EVO Røa 3 min 🚗

🚲 Hovseter Velvære 4 min 🚗

Boligmasse



7% rekkehus
92% blokk
1% annet

«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Røa Senter

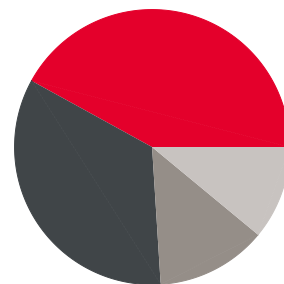
3 min 🚗



Vitusapotek Røa

3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



42% i barnehagealder
34% 6-12 år
13% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



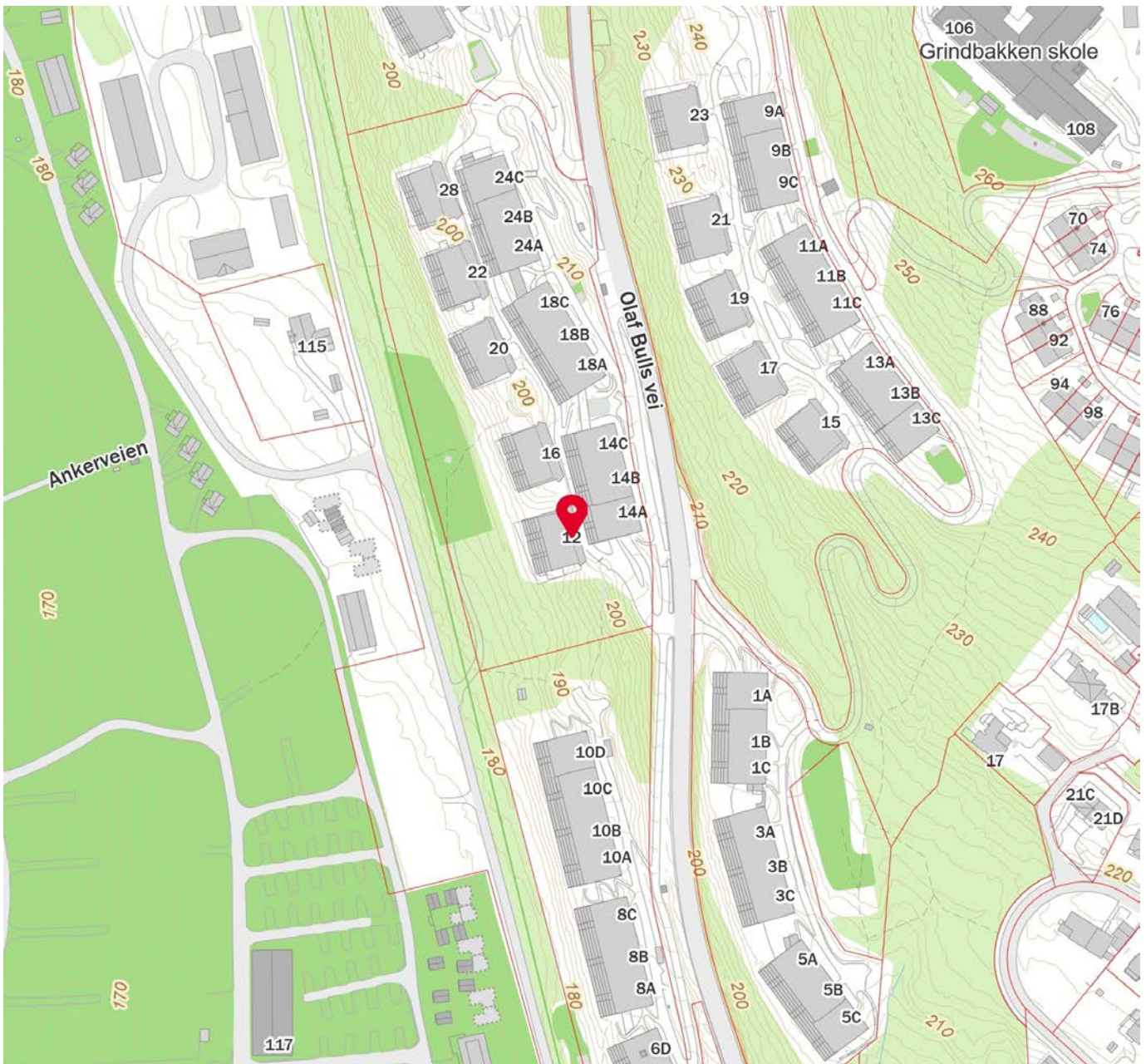
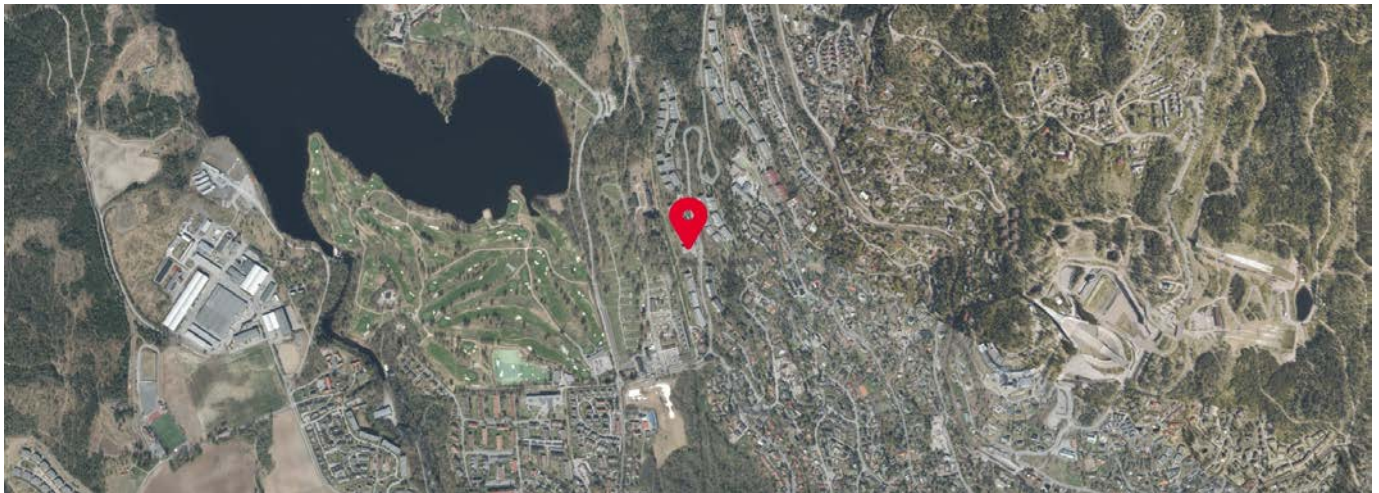
0%

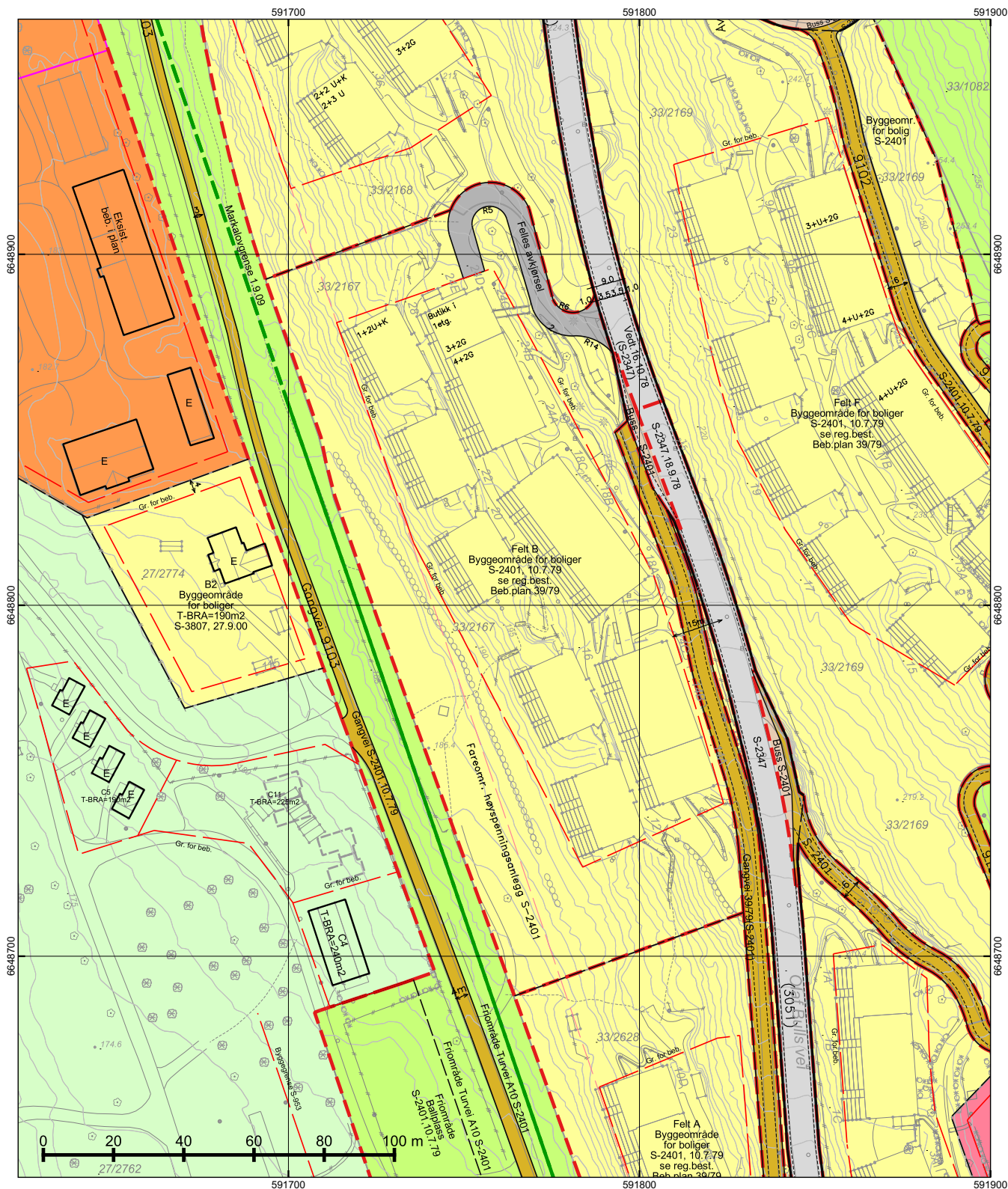
51%

Grindbakken/Ilabakken
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2025
 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: 147826/ 86519773

Adresse: Olaf Bulls vei 12

Gnr/Bnr: 33/2167

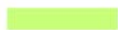
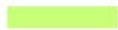
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

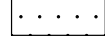
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	612 - Campingplass
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Markagrense

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Olaf Bulls vei 12
0765 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre