

aktiv.



Olaf Bulls vei 12, 0765 OSLO

**Innbydende og stor 2-roms m.  
garasjeplass | Renovert i 2022 |  
Vestvendt terrasse på ca. 12 kvm |  
Ingen dok. avgift!**



Eiendomsmegler

## Scott Fredrik Bergman

**Mobil** 980 03 338

**E-post** scott.bergman@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 294 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 203 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 911,-  
**Selger:** Gelu Ionut Olteanu  
Ana-Maria Puica

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 70/75 kvm  
**Tomtstr.:** 17184.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 2167  
**Andelsnr.:** 35  
**Oppdragsnr.:** 1008240263

# Innbydende og stor 2-roms m. garasjeplass | Renvert i 2022 | Vestvendt terrasse på ca. 12 kvm | Ingen dok.

Velkommen til Olaf Bulls vei 12, en lys og innbydende 2-roms andelsleilighet på ca. 70 kvm beliggende i et attraktivt og naturskjønt område. Her har du mulighet til å bo tilbaketrukket, med nærhet til det meste du trenger i hverdagen.

- Boligen er betydelig oppgradert i 2022 med nye gulv, flater og nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Vestvendt terrasse på ca. 12 kvm med gode solforhold.
- Varmtvann inkl. i felleskostnadene.
- Pent flislagt badrom fra 2010
- Bod én etasje opp fra leiligheten.
- Garasje (mulighet for elbil-lader) og gjesteplasser.
- Marka rett utenfor døren.
- Dagligvarehandel (Kiwi) ca. 600 m fra boligen.
- Kort avstand til off.kom.
- Ingen dok. avgift.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	54
Nabolagsprofil .....	59
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

-3. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Entré, bod/garderobe, bad/WC, soverom, kjøkken, stue/alkove , stue.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod med adkomst i trapperom og utvendig bod med adkomst via terrasse.

### TBA fordelt på etasje

-3. etasje

12 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning er forandret. Kjøkken er flyttet til stue, og stue/alkove er etablert i boligens tidligere kjøkken.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

17184.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 17.184,4 m<sup>2</sup>. Tomten skråner mot vest og er opparbeidet med plen og beplantning. Noe naturtomt. Asfalterte internveier.

### Beliggenhet

Olaf Bulls vei 12 ligger i et attraktivt område på den solrike vestkanten av Holmenkollen, i et fredelig og familievennlig nabolag. Her finner man en stille og tilbaketrukket boligbebyggelse omgitt av vakker natur, samtidig som man har kort avstand til byens tilbud. Innen gangavstand ligger flere dagligvarebutikker med et variert utvalg av produkter. For den som ønsker en naturskjønn spasertur, er det enkelt

å ta seg til Røa gjennom Mærradalen, hvor man kan nyte koselige kafeer og butikker, samt Sats Røa Bad. Nabolaget har også nærhet til skoler, barnehager og gode kollektivtransportmuligheter, samt flotte rekreasjonsområder for aktive fritidsaktiviteter året rundt. I tillegg er det kort vei til Holmenkollen ski-anlegg, fotballbane ved Voksen skole og skøytebane ved Bogstad skole. Det er også gangavstand til de sjarmerende vannene Tryvann, Strømsdammen, Østenvann og Bogstadvannet, som byr på fine badeplasser og muligheter for aktiviteter som roing og padling om sommeren, samt skøyter og langrenn om vinteren.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere barnehager i nærheten:

Grindbakken barnehage  
Arnebråtveien barnehage  
Blåbærskogen barnehage  
Fossekallen barnehage  
Frantsebråten barnehage  
Hamborg barnehage

### **Skolekrets**

Olaf Bulls vei 12 sogner til Grindbakken skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med bussholdeplass i nærheten.

### **Bygningssakkyndig**

Geir Csisar

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med fasadeplater og noe malt/beiset panel. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Etasjeskillere i betong. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Skyvedør med isolerglass i stue. Finé entrédør. Kledd med spiler på innsiden. Brann- og lydklassifisert. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>. Betongdekke. Rekkverk/fallsikring i form av blomsterkasse.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for

følgende bygningsdeler-/komponenter:

Utvendig > Dører: Det er avvik: Noe bruksslitasje/bruksmerker. Døren subber i terskel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Terrassen er sikret med ca. 60 cm blomsterkasse. Åpning på over 10 cm under blomsterkassen.

Innvendig > Overflater: Det er avvik: Stedvis noe fuktpåvirket laminat.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og opp mot 20 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Noe bruksslitasje/bruksmerker. Enkelte dører subber i terskel.

Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Noe misfargede fuger.

Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Overflater Gulv: Det er avvik: Enkelte kosmetiske skader i fliser. Én flis mangler i dusjsonen. Stedvis fall mot sluk på under 1:100.

Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen dokumentasjon over utførelse av membran.

Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Noe fuktsvelling på servantskap.

Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 3. underetasje > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet mangler ventilering til friluft.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken. Ingen dokumentasjon over utførelse. Kobberrør har ingen sikring mot følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Noe provisorisk avløp fra kjøkken. Avløpet fra kjøkken har minimalt fall.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Kjøkken mangler ventilering til friluft.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring (skrusikringer).

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ble koblet den nye oppvaskmaskin og den nye vasken til eksisterende vann rør. Samme med kjøkken

avløp siden kjøkken møbler ble erstattet og flyttet noen meter langs veggen.

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

Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ble koblet , forlenget komfyr stikkontakt med vakt til platetopp og oppvaskmaskin stikkontakt til den nye sted langs vegen og jord kabel til kjøleskap stikkontakt. Det vil si at sikringssskap ble ikke rørt og at alt fortsetter som før . For sikkerhets skyld ble kontaktet elektriker firma. Arbeid utført av Boligelektrikeren A.S.

### **Innhold**

Boligen har en god planløsning. Leiligheten ligger i -3 etasje, og består av entré, bod/garderobe, bad/WC, soverom, kjøkken, stue/alkove , stue.

### **Standard**

- Nytt og delikat kjøkken i 2022 med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp med integrert ventilator, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
- 1-stavs laminat fra 2022 i stue/kjøkken, stue/alkove og soverom.
- Malte flater og malte himlinger.
- Flislagt bad fra 2010 iht. tidligere prospekt. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.
- Vinduer fra 2017
- Skyvedør til terrassen fra 2017

### **Innbo og løsøre**

- Hvitevarer på kjøkken medfølger ved salg.

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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

### **Parkering**

Garasjeplass med mulighet for å etablere elbil-lader. Det er også godt med

gjesteparkeringer. Iht. opplysninger fra borettslagets årsberetning koster det 28.000 inkl. mva for å installere ladeboks (oppgitt i 2024 priser. Prisen kan ha steget fra 01.01.2025).

#### **Forsikringselskap**

Gjensidige Forsikring

#### **Polisenummer**

900075404

## Energi

#### **Oppvarming**

Boligen er oppvarmet med elektrisitet. Panelovn i stue og gulvvarme på bad. Felles varmtvann inkludert i felleskostnadene.

#### **Energikarakter**

D

#### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 4 900 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 931 976

#### **Formuesverdi primær år**

2023



## **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 727 902

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.634,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 5.535,- inkl. varmtvann, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling andel fellesgjeld.

Internett 99,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 911

### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Estimert endring etter avdragsfri periode: kr. 566,-. For mer informasjon se borettslagets årsberetning på side 23.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 294 000

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

01.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Himstadplassen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

952264184

**Andelsnummer**

35

**Om borettslaget**

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 med gårds- og bruksnummer: 33- og 2167. Første innflytting skjedde i 1982.

**Fremtidig vedlikehold:**

Dekket i øvre garasjeanlegg. Det er oppdaget flere lekkasjer fra det øvre garasjedekket: ved inngangen til styrerommet, inne på styrerommet samt på bil i nedre garasjeanlegg. Lekkasjen viste seg å komme fra skadete betongskjøter på øvre garasjeplan. 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 som del av løpende vedlikehold. Et alternativ er også at alt utbedres som del av et større prosjekt, men dette vil kreve en økning av lånet.

**Større vedlikehold og rehabilitering utført i borettslaget:**

2022-2023: I 2022 ble det installert solcelleanlegg på takene på Olaf Bulls vei 14, 18 og 24.

2020-2021: Kontroll av takbelegg og reparasjon. Implementert VIBBO. Gartnararbeider.

Serviceavtale med Datek Installasjon AS for overvåking og feilretting av infrastruktur for billading. Avtale om fakturering av ladestrøm med SmartCharge / Urent Eco AS. Blikkenslagsarbeider. Ny vifte i berederrrom. Betongundersøkelser i forbindelse med mulig fremtidig betongrehabilitering. Utskifting av ventilasjonsvifter.

2018 - 2019: Malingsarbeidene er ferdige så langt vi kom i november 2018 (Fortsetter seinere med annen maler). Etablert infrastruktur for elbil-lading i garasjene og installert 43 ladebokser. Fasadearbeider og isoleringsarbeidene ble sluttført i januar 2019. Sluttforhandling, evaluering og kontraktsferdigstilling for installasjon av infrastruktur for elbil-lading. Det er inngått en avtale med Istad Kraft/Hjemkraft for styring av varmtvann til beboere. - Redusert varmetap betyr redusert strømforbruk. Det ble installert et datasystem som gjør at vi har full kontroll på varmtvannstemperatur ut på nettet og returtemperatur. Det er utarbeidet rapport på status når det gjelder varmtvannsflyt. Utredet også spørsmålet om legionella. Styrerommet er oppgradert med WiFi og ny printer, fargelaser. Oppstaking og fotografering av avløpsrør i terreng. Rensing av kummer og rengjøring av avløpsrør. Diverse reparering av blomsterkasser. Utskifting av varmelementer og termostater i beredere. Fjerning av skog i sydenden av nr. 14. Fjerning av busker langs alle blokkene. Det ble utført to dugnader høst og vår med stor deltagelse fra beboere, styret takker.

2017 - 2018: Alle vinduer og terrassedører i samtlige 140 leiligheter er skiftet ut. Det er montert nye steinplater til erstatning av de gamle røde metallplatene. Før steinplatene ble montert ble all gammel isolasjon ettersatt og nytt lag med isolasjon ble lagt utenpå. Vindsperre ble montert på samtlige yttervegger under steinplatene, noe vi tidligere ikke hadde. 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.

2016 - 2017: 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 garasjeport og nye bokser for koding av fjernåpnere. 3 vinduer er skiftet ut pga. råte. Samtlige varmelementer 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 brannvernustyr og skiftet batterier i røkvarslerne.

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 med nytt LED-armatur. Norsk Brannvern var og kontrollerte brannvernustyr og skiftet batterier i røkvarslerne. Swank i hoved avløpsrøret for kloakk og vann ble reparert. Ventilasjonsanlegget i samtlige bygg ble ettersatt og renset, 10 år siden sist. Samtlige legger på terrassene er byttet ut på grunn av råte og

noen defekte vinduer skiftet ut.

2014 - 2015: Samtlige inngangsdører i Borettslaget er skiftet ut. 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 innkam. Flere vinduer er skiftet ut pga. dårlig befatning.

2013 - 2014: 12 leiligheter fikk reparert vannlekkasjer i terrassebodene av PA Entreprenør. I en rekke leiligheter er det utført diverse vedlikeholdsarbeider i treverket på terrassene. En rekke vinduer er på grunn av råte i vinduskarmene blitt skiftet ut. Hull i asfaltdekket langs nr.14-24 er midlertidig reparert. 2 stk. blomsterkasser er midlertidig reparert ved at det er montert plastbelagt blikkeslag rundt kantene. Norsk Brannvernforening har vært her på sin årlige inspeksjonsrunde for gjennomgåelse av brannsikkerheten med beboerne.

For utfyllende liste, se borettslagets årsberetning.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånetype: OBOS Banken, Annuitetslån

Saldo: Kr. 1.251.457,-

Løpetid: 13 år

Rentesats: 5,54%, flytende rente

Andel av saldo: Kr. 8.434,-

Kapitalkostnader: Kr. 76,-

Lånetype: OBOS Banken, Annuitetslån

Saldo: Kr. 42.294.180,-

Løpetid: 24 år

Rentesats: 5,64 %, flytende rente

Andel av saldo: Kr. 285.170,-

Kapitalkostnader: Kr. 1.366,-

Avdragsfrihet til og med: 01.12.2026

#### **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**

Borettslaget er tilknyttet OBOS og har vedtektsfestet forkjøpsrett. Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS - utpekt av OBOS - forkjøpsrett.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer da inn i kontrakten på samme vilkår og iht. lov om borettslag.

### **Regnskap/budsjett**

Sameiets driftsinntekter i 2023 var på kr 9 878 000 og driftskostnader på kr 7 426 000,- og et årsresultat på kr 370 000,-. Sameiets regnskap for 2024 og budsjett for 2025 vil først fremlegges, og eventuelt godkjennes, ved neste ordinære årsmøte.

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.

### **Styregodkjennelse**

Styregodkjennelse med 20-dagers frist. Kjøper må godkjennes av borettslaget. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

### **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

Se for øvrig borettslagets husordensregler og/eller vedtekter for bestemmelser om dyrehold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 2167 i Oslo kommune. Andelsnr. 35 i Himstadplassen  
Borettslag med orgnr. 952264184

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1983.

### Vei, vann og avløp

Offentlig.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### 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

Ikke aktuelt.

### Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

### Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

## Kontraksgrunnlag

### 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.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 900 000 (Prisantydning)

---

294 000 (Andel av fellesgjeld)

---

5 194 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )



7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 562 (Omkostninger totalt)  
16 762 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
19 562 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 203 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 210 762 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 213 562 (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 deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Fast pris vederlag 35 000

Garantipremie/inneståelse 3 000

Kommunale opplysninger 2 490

Markedspakke 17 990

Oppgjørshonorar 6 990

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 490

Tilretteleggingsgebyr 22 900

Visninger per stk. 2 900

#### **Oppdragsansvarlig**

Scott Fredrik Bergman

Eiendomsmegler

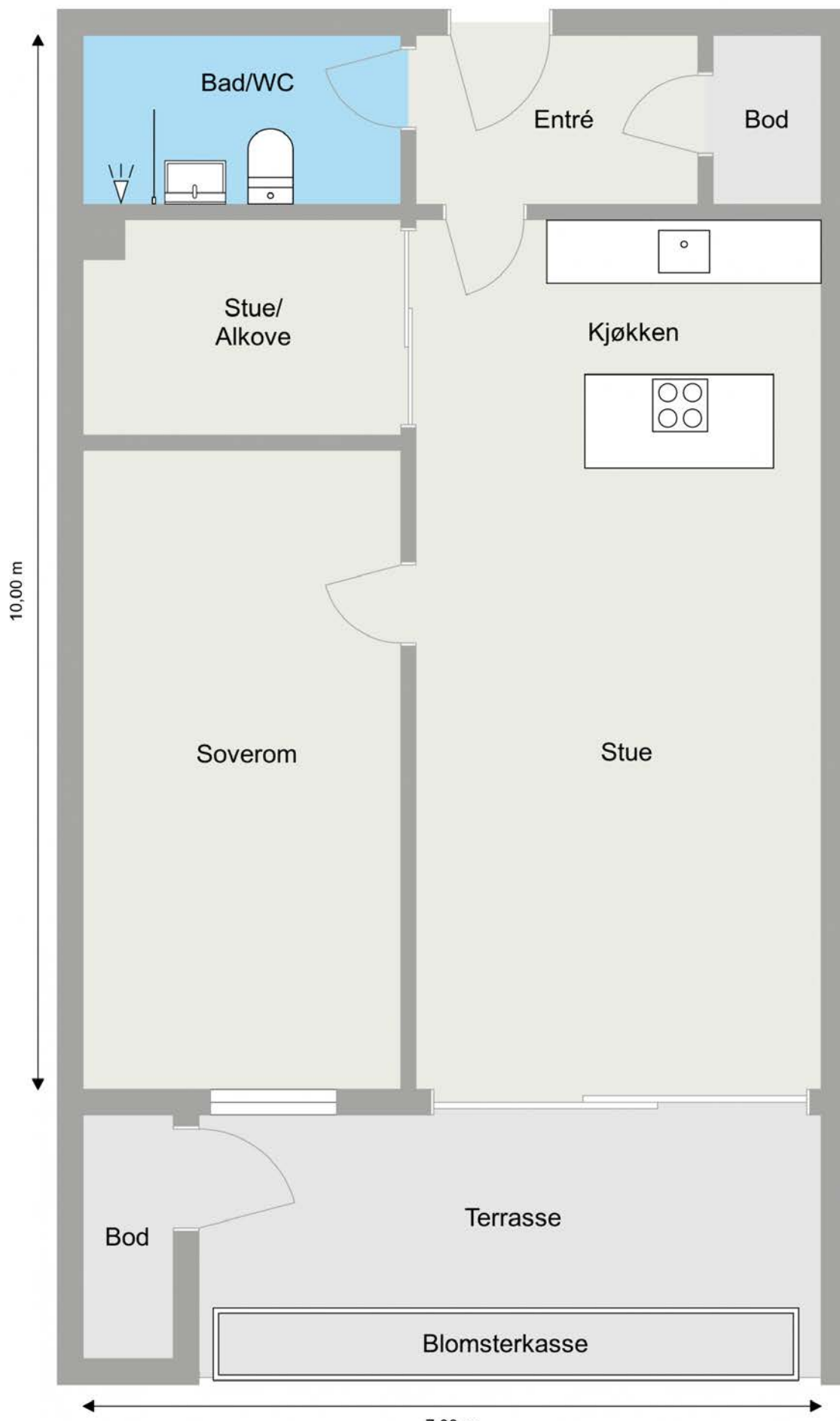
scott.bergman@aktiv.no

Tlf: 980 03 338

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44  
0552 OSLO

#### **Salgsoppgavedato**

20.01.2025



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.













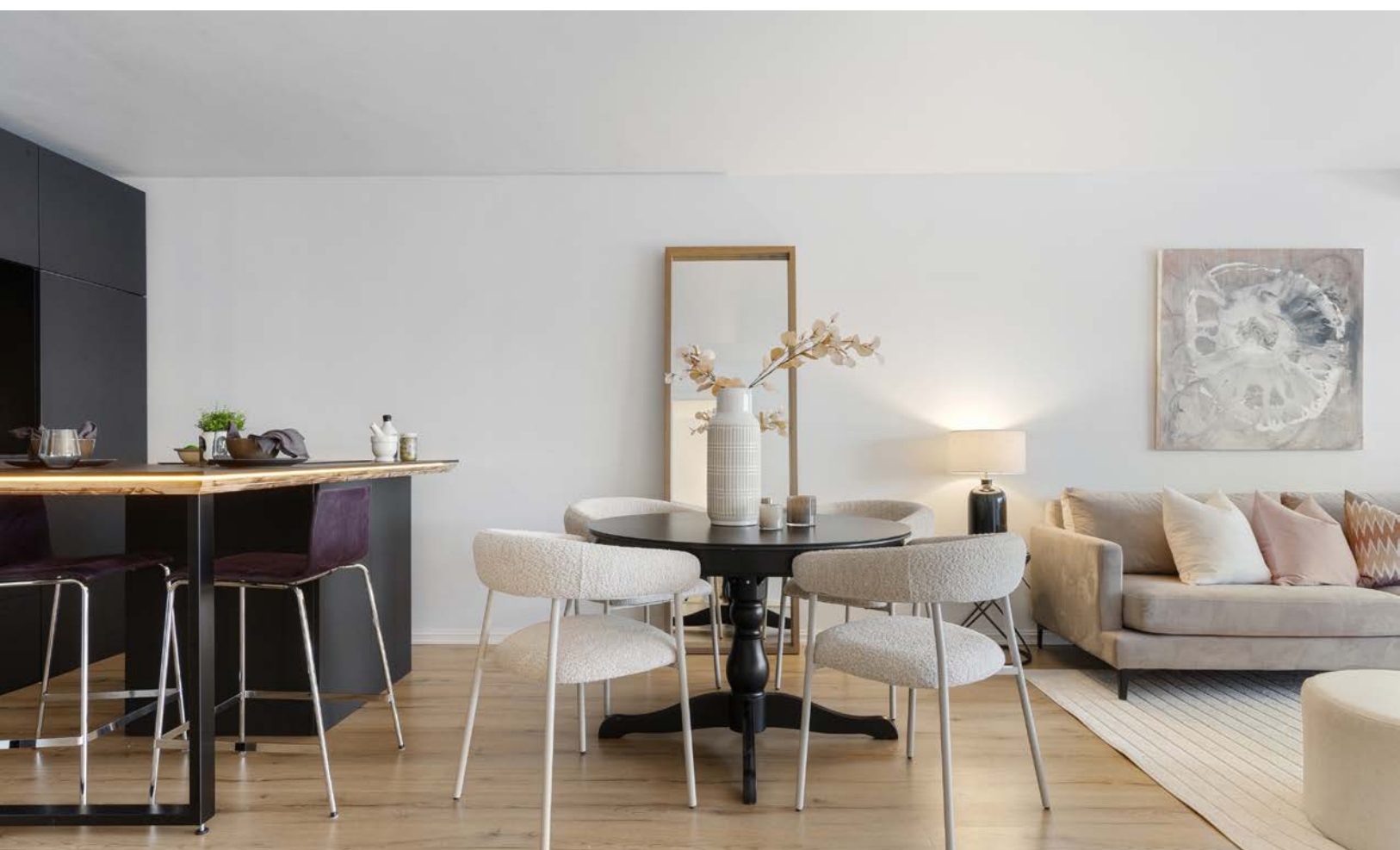




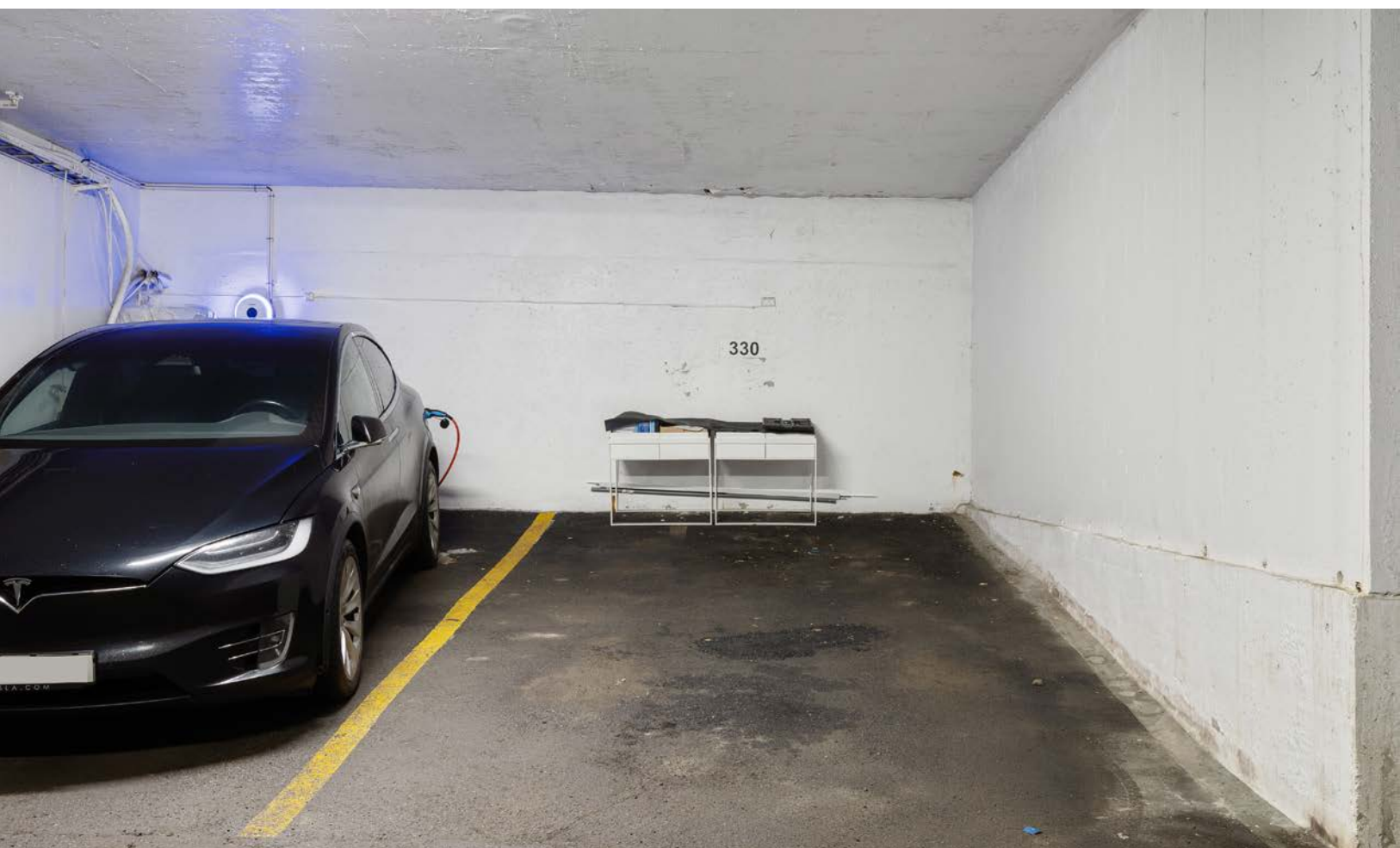














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Olaf Bulls vei 12, 0765 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 33, bnr. 2167

 Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.12.2024

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 11256-1854

Referansenummer: UF1057

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Boligen er bygget i 1981. Oppussing og vedlikehold er utført. Nytt kjøkken i 2022. Nytt bad i 2010.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

BBærende konstruksjoner i betong.  
Fasader med fasadeplater og noe malt/beiset panel.  
Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.  
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner.  
Skyvedør med isolerglass i stue.  
Finé entrédør. Kledd med spiler på innsiden.  
Brann- og lydklassifisert.  
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>. Betongdekke. Rekkverk/fallsikring i form av blomsterkasse.  
Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst via terrasse.  
Bod på ca. 2,8 m<sup>2</sup> i underetasje.  
Biloppstillingsplass i fellesgarasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

PLaminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.  
Etasjeskillere i betong.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:  
Badet er renoveret i 2010 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.  
Fliser på vegger. Malt himling.  
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.  
Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.  
Vegghengt toalett. 80 cm servant med underskap og skuffer. Dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk.  
Fuktmåling med pigger i treverk er utført via åpning i vegg fra stue/alkove.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.  
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt.  
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Avtrekksvifte/ventilator (integrert i platetopp) med omluft/kullfilter.  
Nytt kjøkken i 2022.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på bad. Nytt i 2010.  
Kobberrør til kjøkken. Nytt i 2022.  
Avløpsrør av ukjent alder og type.  
Mekanisk ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.  
Felles varmtvann.  
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring (skrusikringer).  
Røykvarslere/brannvarslere.  
Brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn.  
Grunnmur i betong.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Planløsning er forandret. Kjøkken er flyttet til stue, og stue/alkove er etablert i boligens tidligere kjøkken.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

## Andelseilighet

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.  
Døren subber i terskel.

#### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Terrassen er sikret med ca. 60 cm blomsterkasse.  
Åpning på over 10 cm under blomsterkassen.

#### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis noe fuktpåvirket laminat.

#### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

#### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.  
Enkelte dører subber i terskel.

#### ! Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe misfargede fuger.

#### ! Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte kosmetiske skader i fliser.  
En flis mangler i dusjsonen.  
Stedvis fall mot sluk på under 1:100.

#### ! Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membran.

# Sammendrag av boligens tilstand

**!** **Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

Noe fuktsvelling på servantskap.

**!** **Våtrom > 3. underetasje > Bad/WC > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**!** **Kjøkken > 3. underetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet mangler ventilering til friluft.

**!** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

Ingen dokumentasjon over utførelse.

Kobberrør har ingen sikring mot følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

**!** **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe provisorisk avløp fra kjøkken.

Avløpet fra kjøkken har minimalt fall på

**!** **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.

**!** **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring (skrusikringer).



# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
1981

**Kommentar**  
Iflg. EDR

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.  
Skyvedør med isolerglass i stue.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Finérrt entrédør. Kledd med spiler på innsiden. Brann- og lydklassifisert.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.  
Døren subber i terskel.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Døren bør justeres.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>. Betongdekke. Rekkverk/fallsikring i form av blomsterkasse.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Terrassen er sikret med ca. 60 cm blomsterkasse.  
Åpning på over 10 cm under blomsterkassen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Stedvis noe fuktpåvirket laminat.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

## Konsekvens/tiltak

- 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.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

Enkelte dører subber i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres/pusses opp.

## VÅTROM

### 3. UNDERETASJE > BAD/WC

#### Generell

Badet er renoveret i 2010 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 3. UNDERETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe misfargede fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing anbefales.

### 3. UNDERETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Enkelte kosmetiske skader i fliser.  
Én flis mangler i dusjsonen.  
Stedvis fall mot sluk på under 1:100.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Oppussing anbefales.

### 3. UNDERETASJE > BAD/WC

#### **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membran.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 3. UNDERETASJE > BAD/WC

#### **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt toalett. 80 cm servant med underskap og skuffer. Dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

Noe fuktsvelling på servantskap.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra systerne skal synliggjøres/renne til sluk.  
Oppussing/bytte av servantskap bør vurderes.

### 3. UNDERETASJE > BAD/WC

#### **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

**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.

### 3. UNDERETASJE > BAD/WC

#### **Fukt i tiliggende konstruksjoner**

Fuktmåling med pigger i treverk er utført via åpning i vegg fra stue/alkove. Ingen unormale verdier er observert.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 3. UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.  
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt.  
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal bruksslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 3. UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator (integrert i platetopp) med omluft/kullfilter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler ventilering til friluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på bad.  
Kobberrør til kjøkken. Nytt i 2022.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

Ingen dokumentasjon over utførelse.

Kobberrør har ingen sikring mot følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

Rør-i-rør system anbefales i boliger i dag.

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe provisorisk avløp fra kjøkken.

Avløpet fra kjøkken har minimalt fall på

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Avløp fra kjøkken bør jevnlig inspiseres grunnet lite fall på avløpsrøret. Inspeksjonsluker bør monteres ved rør-koblinger.

## Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft.

## 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 med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring (skrusikringer).

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**El-anlegg fra før siste eierskifte.**

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

**Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Arbeider utført etter siste eierskifte er dokumentert med samsvarserklæringer.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

**Ja** Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over deler av anlegget.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere 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

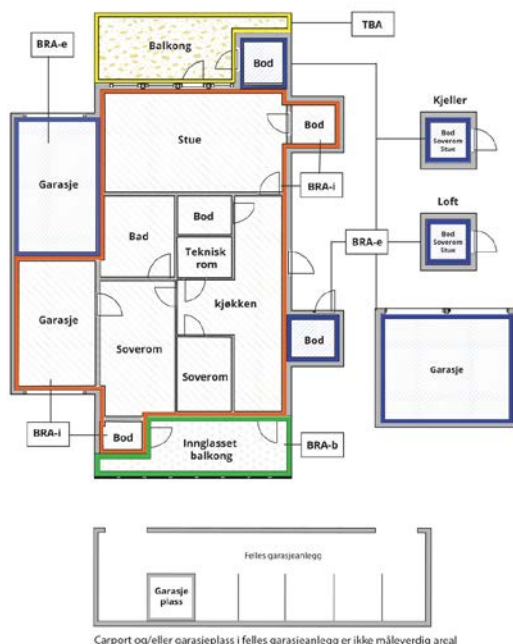
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 en 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.



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. underetasje	70	5		75	12
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. underetasje	Entré, Bod/garderobe, Bad/WC, Soverom, Kjøkken, Stue/alkove, Stue	Bod (adkomst via trapperom), Bod (adkomst via terrasse)	

### Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,39 m

Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst via terrasse.

Bod på ca. 2,8 m<sup>2</sup> i underetasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Planløsning er forandret. Kjøkken er flyttet til stue, og stue/alkove er etablert i boligens tidligere kjøkken.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er pusset opp etter 2022 med bl. a. nytt kjøkken. Arbeider er i stor grad utført som egeninnsats. Samsvarserklæring fra elektriker foreligger.

### 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)
<b>Andelsleilighet</b>	<b>68</b>	<b>2</b>

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2024	Geir Csisar	Takstingeniør
	Gelu Ionut Olteanu	Kunde
	Ana-Maria Puica	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2167		0	17184.4 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

Olaf Bulls vei 12

### Hjemmelshaver

Himstadplassen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0302 / Himstadplassen Borettslag	952264184	U0302	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Gelu Ionut Olteanu, Ana-Maria Puica

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

35

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende på Bogstad/Voksen Skog i Oslo kommune.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

### Om tomten

Eiet tomt på 17.184,4 m<sup>2</sup>. Tomten skråner mot vest og er opparbeidet med plen og beplantning. Noe naturtomt. Asfalterte internveier.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde med blokker og småhusbebyggelse.

Denne leiligheten ligger i 3. underetasje i en terrassert boligblokk over 5 etasjer (1. etasje og 4 underetasjer).

### Standard

Boligen er bygget i 1981. Oppussing og vedlikehold er utført. Nytt kjøkken i 2022. Nytt bad i 2010.

Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Vestvendt terrasse. Biloppstillingsplass i fellesgarasje.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 bolig-omsetningen. 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/UJ1057>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240263	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ana-Maria Puica	Gelu Ionut Olteanu
<b>Gateadresse</b>	
Olaf Bulls vei 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0765
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	obos
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008240263

## 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

Initialer selger: AP, GIO

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ble koblet den nye oppvaskmaskin og den nye vasken til eksisterende vann rør. Samme med kjøken avløp siden kjøken møbler ble erstattet og flyttet noen meter langs veggen.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble koblet , forlenget komfyr stikkontakt med vakt til platetopp og oppvaskmaskin stikkontakt til den nye sted langs veggen og jord kabbel til kjøleskap stikkontakt. Det vil si at sikringsskap ble ikke rørt og at alt fortsetter som før . For sikkerhets skyld ble kontaktet elektriker firma .

Arbeid utført av

Boligelektrikeren A.S.

Filer

[Scan 09 dec. 24 19-04-45.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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



## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ana Maria Puica	ba5e737773a30ed73775e6 7a94c0d26e5a8cab05	17.01.2025 15:10:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gelu Ionut Olteanu	6745618da135592541f751ca a25dca9b2ecda40e	17.01.2025 15:07:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240263

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Olaf Bulls vei 12 - Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 121 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Liabakken Linje 42, 42N, 45	1 min 0 km
Voksenlia Linje 1	18 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	47 min

## Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 547 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 373 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 509 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	7 min 3.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	8 min 3.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 5.9 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



## Opplevd trygghet

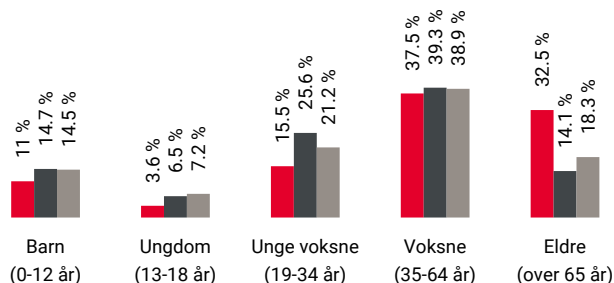
Veldig trygt 89/100



## 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	5 min 0.4 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.5 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	19 min 1.5 km

## Dagligvare

Kiwi Bogstad PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Joker Røa Søndagsåpent	17 min 1.3 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



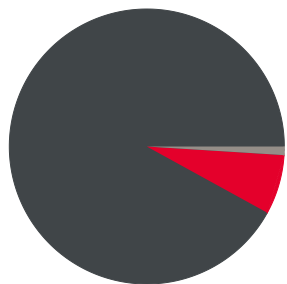
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Grindbakken skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.7 km
Bogstad camping balløkke	11 min
Ballspill	0.8 km
Hovseter Velvære	5 min
EVO Røa	5 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»

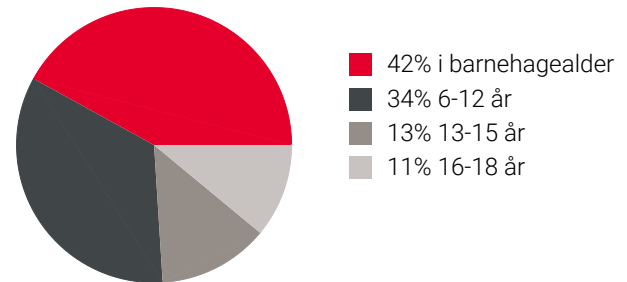
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Røa Senter	5 min
Vitusapotek Røa	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

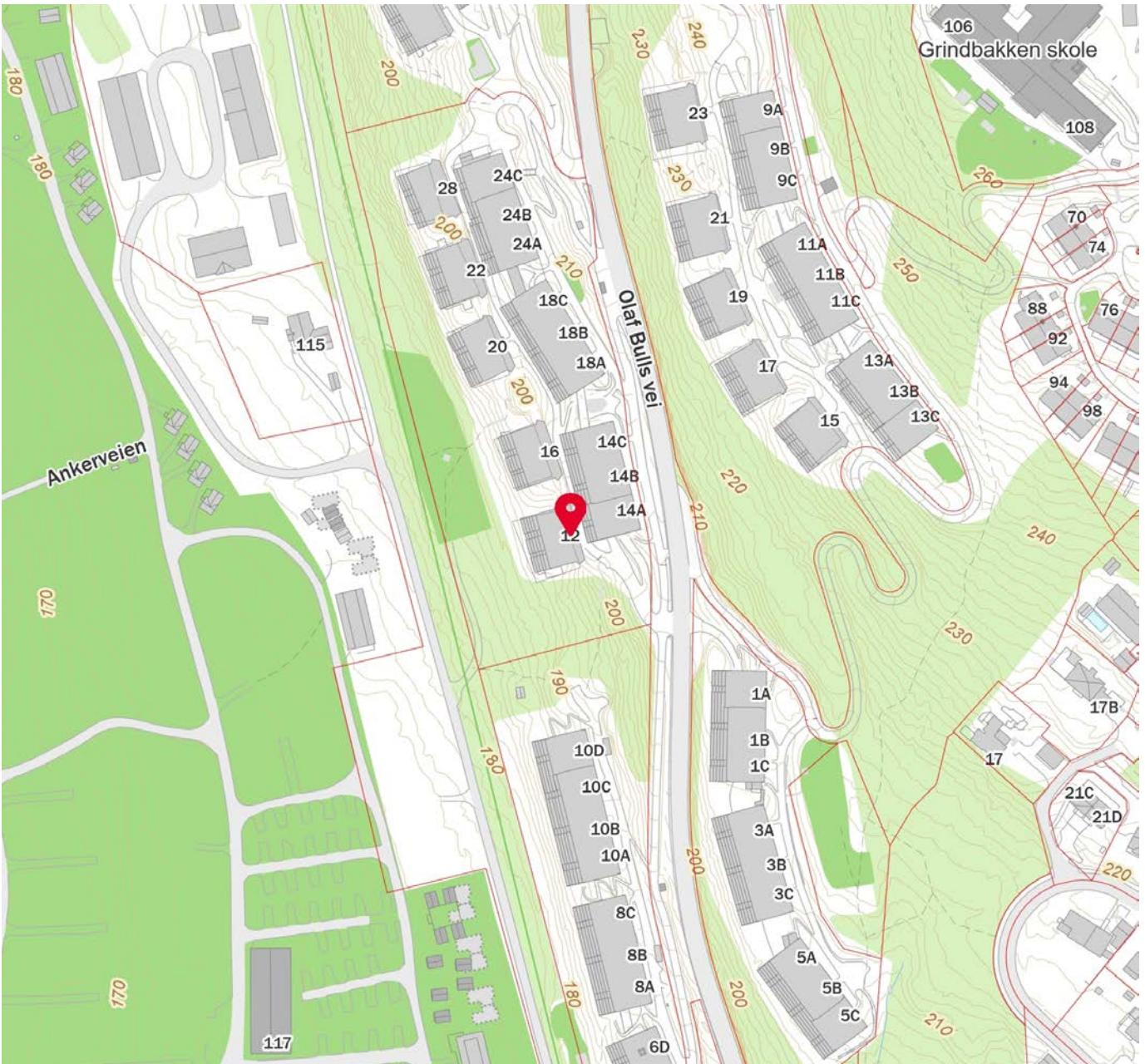
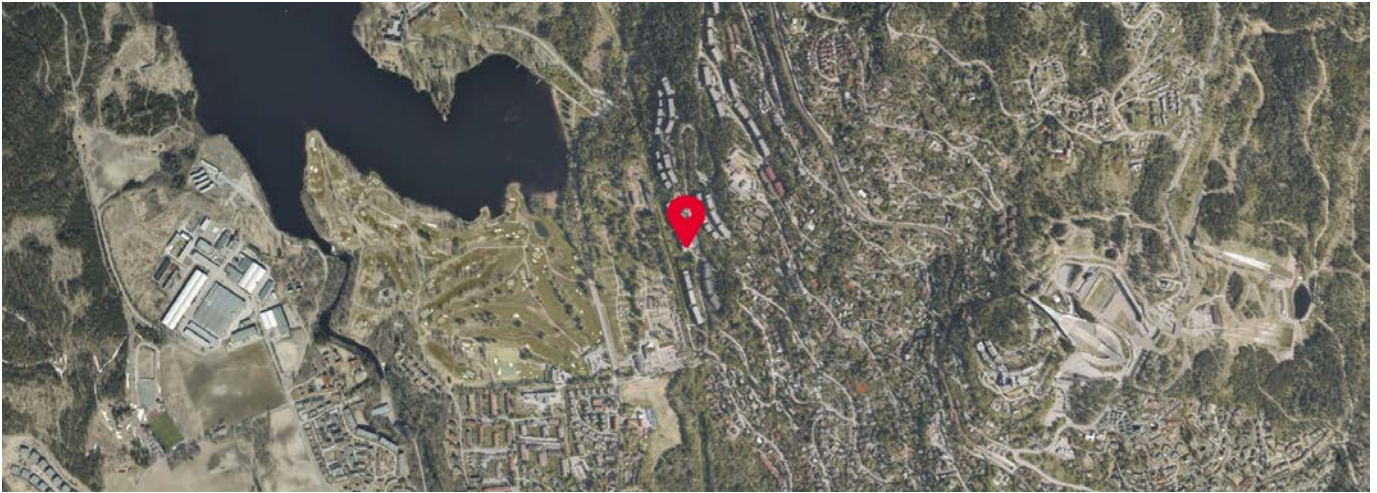
- Grindbakken/Ilabakken
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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



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 2024





## 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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

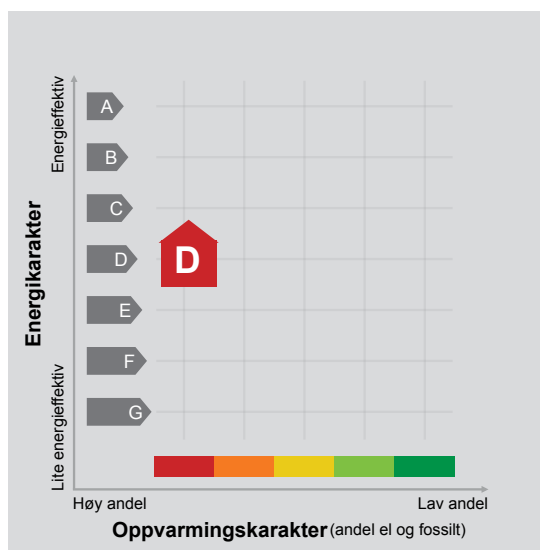
**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

# ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 12
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80862717
Bruksenhetsnummer	U0302
Merkenummer	Energiattest-2024-59437
Dato	12.12.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 511

Himstadplassen B/L

## Velkommen til årsmøte i Himstadplassen B/L

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

### Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 18:00, Voksen Kirke.

### 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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.

### Annen informasjon

Ordinær Generalforsamling avholdes i Voksen Kirke, kl. 18:00, Jarbakken 7.

Vi anbefaler andelseiere å møte opp 20 minutter før møtet starter.

### 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. Fastsettelse av andre honorarer
8. Gelender fra nr. 16 til søppelskuret og fra bommen og opp til beholderen for glass og metall
9. Ordning vedrørende Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Himstadplassen B/L**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

---

Sak 2

## 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. 511 Himstadplassen Borettslag Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000

---



Sak 7

## Fastsettelse av andre honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som følge av ekstraarbeid i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling, fremmer styret et forslag om utbetaling av honorar til valgkomiteen for deres innsats.

Honoraret foreslås satt til kr 9 000,-, fordelt mellom valgkomiteens medlemmer.

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 9 000

---

Sak 8

## Gelender fra nr. 16 til søppelskuret og fra bommen og opp til beholderen for glass og metall

**Forslag fremmet av:**

Kari Spinnanger

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg har et ønske om at det settes opp gelender langs garasjen fra nr. 16 og ned til søppelskuret. Likeledes fra bommen og opp til beholderen for glass og metall.

Det har vært mye glatte vintre de siste årene, så det er ganske skummelt å gå der til tider.

**Styrets innstilling**

Styret kan ikke anbefale forslaget.

Styret vil peke på at det tvers overfor nr. 16 er inngang til garasjen og at det er greit å gå gjennom garasjen ned til søppelskuret. Videre vil et eventuelt rekkverk fra bommen opp til glass- og metallcontaineren være til hinder ved snørydding. Styret vil videre peke på at man har klart seg uten rekkverk de nevnte steder i over 40 år. Borettslagets økonomi tilsier heller ikke at et slikt forslag prioriteres nå.

**Forslag til vedtak**

Det settes opp gelender langs garasjen fra nr. 16 og ned til søppelskuret. Likeledes fra bommen og opp til beholderen for glass og metall.

---

## Ordning vedrørende Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært ytret ønske om at borettslaget vurderer om det bør inngås avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

### Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis IN-ordning innføres vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

### Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

### Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

## Kostnader

Himstadplassen B/L må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

## Styrets innstilling

### Styrets vurdering

Det positive med en slik ordning er at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Himstadplassen borettslag er omfattet av sikringsordningen for betaling av felleskostnader i OBOS, så formelt sett er det ikke noe til hinder for å inngå en avtale om IN-ordning.

Borettslaget som sådan vil med en slik avtale få en del kostnader. For det første må vi som nevnt betale kr. 31 750,- inkl. mva i en engangskostnad. Videre vil borettslaget måtte betale administrasjonskostnader. Nåværende forretningshonorar er av en slik størrelse at vi sannsynligvis vil måtte betale kr. 18 000 inkl. mva i administrasjonsgodtgjøring årlig. Disse kostnadene vil være en del av borettslagets driftskostnader og vil derfor inngå i grunnlaget for fellesutgiftene. I praksis betyr dette at vi alle er med på å betale borettslagets kostnader ved ordningen, enten man deltar i ordningen eller ikke.

Styret anser kostnadene såpass høye at man ikke finner å kunne anbefale at innføring IN-ordning nå.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Himstadplassen B/L finner ikke å kunne inngå en IN-avtale nå.

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gro Haaversen Barth

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Franzon Amundsen

- Ken Robin Brox

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brita Heiersjø
- Ellen Ingrid Colbjørnsen

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ellen Tønsager
- Marianne Christophersen
- Odd Harald Kvammen

**Vedlegg**

1. 511 Himstadplassen borettslag valgkomiteens innstilling 2024.pdf

---

Sak 11

## **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
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Styrets sammensetning fra ekstraordinær generalforsamling i oktober 2023 har vært slik det står. Harald Vengene var styreleder fra ordinær generalforsamling i 2023 frem til ekstraordinær generalforsamling oktober 2023.

### Styret

Leder	Gro Haaversen Barth	Olaf Bulls Vei 18 A
Styremedlem	Elisabeth Hansteen	Olaf Bulls Vei 18 B
Styremedlem	Brita Heiersjø	Olaf Bulls Vei 14 A
Styremedlem	Sindre Myrlund	Olaf Bulls Vei 14 B
Styremedlem	Tarjei Tyssebotn	Olaf Bulls Vei 24 B
Varamedlem	Per Wilhelm Andresen	Olaf Bulls Vei 14 B
Varamedlem	Dag S. Pedersen	Olaf Bulls Vei 14 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Gro Haaversen Barth Olaf Bulls Vei 18 A

Varadelegert  
Tarjei Tyssebotn 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](mailto: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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 høyere enn budsjettet og skyldes innkreving av eiendomsskatt. Andre inntekter er lavere som følge av budsjetterte inntekter fra støtteordninger er ført mot solcelleanlegget i balansen. Dette er en regnskapsteknisk føring uten praktisk betydning.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at solcelleanlegget er balanseført som et anleggsmiddel som avskrives.

### 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. 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 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Himstadplassen B/L.

### 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

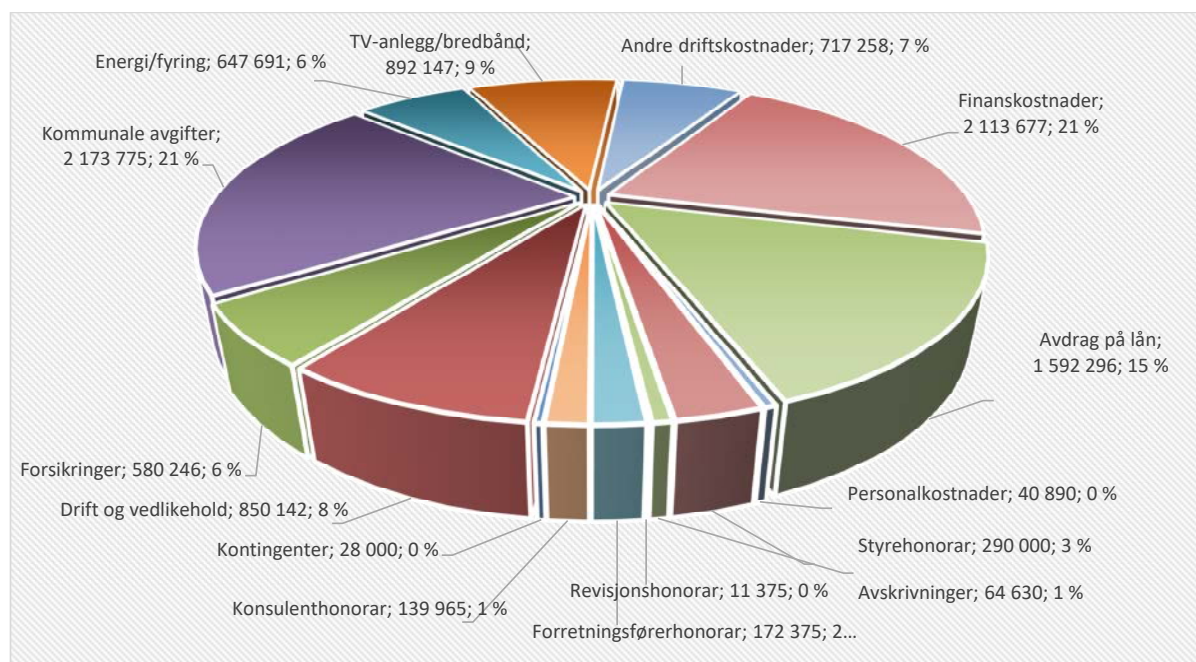
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 i tillegg til avdragsfrihet på majoriteten av lånesummen i Himstadplassen Borettslag. Styret vil måtte vurdere nivået på felleskostnadene ut ifra generell prisutvikling samt utløp av avdragsfrihet om 3 år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Diagrammet under viser en oppstilling og sammenligning av alle kostnader i Himstadplassen Borettslag for 2023. Diagrammet inneholder og nedbetalte avdrag på lån.





Til generalforsamlingen i Himstadplassen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Himstadplassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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](http://www.pwc.no)

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 avvirket.

#### 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, 7. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>484 631</b>	<b>227 417</b>	<b>484 631</b>	<b>229 550</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 225 852	1 372 547	370 000	1 752 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	64 630	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-279 357	-1 012 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	42 294 180	1 700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-43 886 476	-1 774 940	-280 000	-78 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 126	-751	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		358 396	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-31 180	-27 142	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-255 081</b>	<b>257 214</b>	<b>90 000</b>	<b>1 674 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>229 550</b>	<b>484 630</b>	<b>574 631</b>	<b>1 904 050</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		583 581	637 182		
Kortsiktig gjeld		-354 031	-152 552		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>229 550</b>	<b>484 630</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 666 060	8 321 656	9 318 000	10 702 000
Ladeinntekter EL-bil		214 850	166 617	150 000	150 000
Andre inntekter	3	825	2 025	410 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 881 735</b>	<b>8 490 298</b>	<b>9 878 000</b>	<b>10 852 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-40 890	-40 890	-55 000	-41 000
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-290 000
Avskrivninger	14	-64 630	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 750	-9 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-172 375	-165 430	-175 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-139 965	-87 692	-125 000	-125 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-850 142	-594 531	-2 190 000	-900 000
Forsikringer		-580 246	-528 071	-580 000	-640 000
Kommunale avgifter	9	-2 173 775	-1 727 003	-1 787 000	-2 102 000
Energi/fyring		-647 691	-844 488	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-892 147	-765 912	-800 000	-945 000
Andre driftskostnader	10	-717 258	-913 542	-637 000	-722 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 608 495</b>	<b>-5 996 310</b>	<b>-7 426 000</b>	<b>-6 738 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 273 240</b>	<b>2 493 988</b>	<b>2 452 000</b>	<b>4 113 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	66 289	60 864	0	0
Finanskostnader	12	-2 113 677	-1 182 305	-2 082 000	-2 361 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 047 388</b>	<b>-1 121 441</b>	<b>-2 082 000</b>	<b>-2 361 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 225 852</b>	<b>1 372 547</b>	<b>370 000</b>	<b>1 752 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 225 852	1 372 547		

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	49 624 120	49 624 120
Tomt		1 265 880	1 265 880
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	327 216
Andre varige driftsmidler	14	1 227 977	1 012 500
Miljøbankkonto, øremerket		61 165	150 843
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 179 142</b>	<b>52 380 559</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		253 523	234 148
Andre kortsiktige fordringer	15	28 925	23 438
Driftskonto OBOS-banken		300 474	358 773
Sparekonto OBOS-banken		659	20 824
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>583 581</b>	<b>637 182</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 762 723</b>	<b>53 017 741</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
		-15 298	
Udekket tap	16	026	-16 523 877
		<b>-15 284</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>026</b>	<b>-16 509 877</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	43 913 879	45 506 175
Borettsinnskudd	18	23 718 800	23 718 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	60 039	150 092
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 692 718</b>	<b>69 375 067</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		142 790	142 667
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		204 959	9 885
Påløpte avdrag		6 282	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>354 031</b>	<b>152 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 762 723</b>	<b>53 017 741</b>
Pantstillelse	20	76 648 800	76 648 800
Garantiansvar		0	666 052

Oslo, 22.04.2024

Styret i Himstadplassen Borettslag

Gro Haaversen Barth /s/

Tarjei Tyssebotn /s/

Elisabeth Hansteen /s/

Sindre Myrlund /s/

Brita Heiersjø /s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	9 224 436
Eiendomsskatt	388 824
Garasjeleie	100 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 713 460</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-47 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 666 060</b>

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

Nøkler	825
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>825</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-40 890
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-40 890</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 290 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

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

Juridisk bistand	-38 797
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 233
Multiconsult Norge AS	-73 935
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-139 965</b>

I 2022 engasjerte Himstadplassen borettslag firmaet Trefellerne v/Michael Gorman til å fjerne trær og kratt, noe som har skapt en tvist vedrørende noen av de felte trærne. Bogstadlia fremsatte tilbud/krav til Himstadplassen på kr 50 000 i ertsatning pr tre, sum kr 300 000, noe som ble avslått. Pr dags dato forventes svar fra forsikringselskapet til henholdsvis Himstadplassen og Trefellerne. Saken er fortsatt uavklart.



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

Drift/vedlikehold bygninger	-510 239
Drift/vedlikehold VVS	-16 217
Drift/vedlikehold elektro	-46 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 922
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-130 240
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-850 142</b>

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

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

Eiendomsskatt	-387 927
Vann- og avløpsavgift	-1 363 803
Renovasjonsavgift	-422 045
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 173 775</b>

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

Lokalleie	-4 477
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 259
Vaktmestertjenester	-418 701
Renhold ved firmaer	-203 926
Andre fremmede tjenester	-29 106
Trykksaker	-1 544
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-487
Telefon, annet	-3 026
Porto	-640
Bank- og kortgebyr	-2 932
Velferdskostnader	-32 370
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-717 258</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 324
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 461
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 003
Andre renteinntekter	4 501
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>66 289</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 082 780
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-746 000
OBOS-banken	-77 682
OBOS-banken	-197 206
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 009
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 113 677</b>

**NOTE: 13**

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**

Tilgang 2022	1 012 500	
Tilgang 2023	280 107	
Avskrevet i år	-64 630	
		1 227 977
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 227 977</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -64 630****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	28 925
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>28 925</b>

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-boligkreditt AS		
Opprinnelig 2018	-30 132 212	
Nedbetalt tidligere	4 168 176	
Nedbetalt i år	25 964 036	0
OBOS-boligkreditt AS		
Opprinnelig 2021	-18 639 802	
Nedbetalt tidligere	797 663	
Nedbetalt i år	17 842 139	0
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,44 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	80 301	-1 619 699
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-42 294 180	
Nedbetalt i år	0	
		-42 294 180
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-43 913 879</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

**Leilighetsnr****OBOS-banken**

**Første avdrag er 30/12-2026**  
**Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2026**

133, 133, 154, 154, 1030, 1030	550
1033, 1033, 1042, 1042, 1043, 1043	550
1045, 1045, 1054, 1054, 2042, 2042	550
2045, 2045	550
130, 130, 142, 142, 145, 145	600
230, 230, 233, 233, 242, 242	600
245, 245, 254, 254, 330, 330	600
333, 333, 342, 342, 345, 345	600
354, 354, 430, 430, 433, 433	600
1053, 1053	600
129, 129, 131, 131, 132, 132	650
134, 134, 141, 141, 143, 143	650
144, 144, 146, 146, 147, 147	650
151, 151, 152, 152, 153, 153	650
155, 155, 229, 229, 231, 231	650
232, 232, 234, 234, 241, 241	650
243, 243, 244, 244, 246, 246	650
253, 253, 255, 255, 332, 332	650
334, 334, 341, 341, 343, 343	650
344, 344, 346, 346, 353, 353	650
355, 355, 429, 429, 431, 431	650
432, 432, 434, 434, 1023, 1023	650
1024, 1024, 1025, 1025, 1026, 1026	650
1027, 1027, 1028, 1028, 1029, 1029	650
1031, 1031, 1032, 1032, 1034, 1034	650
1035, 1035, 1036, 1036, 1037, 1037	650
1038, 1038, 1039, 1039, 1040, 1040	650
1041, 1041, 1044, 1044, 1046, 1046	650
1047, 1047, 1048, 1048, 1049, 1049	650
1050, 1050, 1051, 1051, 1052, 1052	650
1055, 1055, 2023, 2023, 2024, 2024	650
2025, 2025, 2026, 2026, 2027, 2027	650
2028, 2028, 2035, 2035, 2036, 2036	650
2037, 2037, 2038, 2038, 2039, 2039	650
2040, 2040, 2041, 2041, 2043, 2043	650
2044, 2044, 2046, 2046, 2047, 2047	650
2048, 2048, 2049, 2049, 2050, 2050	650
2051, 2051, 2052, 2052, 3023, 3023	650
3024, 3024, 3025, 3025, 3026, 3026	650
3027, 3027, 3028, 3028, 3035, 3035	650
3035, 3035, 3036, 3036, 3037, 3037	650
3038, 3038, 3039, 3039, 3040, 3040	650
3047, 3047, 3048, 3048, 3049, 3049	650
3050, 3050, 4025, 4025, 4026, 4026	650
4027, 4027, 4028, 4028, 4035, 4035	650
4036, 4036, 4037, 4037, 4038, 4038	650
4039, 4039, 4040, 4040	650
329, 329, 331, 331	700

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1992	-23 148 800
Innlemming av 3 leiligheter i 2003	-570 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-23 718 800</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-60 039
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 039</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 718 800
Pantelån	43 913 879
Påløpte avdrag	6 282
<b>TOTALT</b>	<b>67 638 961</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 624 120
	1 265 880
<b>TOTALT</b>	<b>50 890 000</b>

## Annens informasjon om borettslaget

### STYRETS AREID I 2023 OG 2024

#### Styremøter/ekstraordinært årsmøte

Det er avholdt 14 styremøter i perioden juni 2023 – juni 2024.

Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte (digitalt) i oktober 2023 for bl.a. å velge nytt styre da Styreleder hadde funnet å måtte trekke seg av private årsaker. Det nye styret ble da slik:

- Styreleder: Gro Haaversen Barth
- Styremedlemmer: Tarjei Tyssebotn (nestleder), Sindre Myrlund, Elisabeth Hansteen og Brita Heiersjø
- Varamedlemmer: Dag Sylte Pedersen og Per Wilhelm Andresen

#### Borettslagets lån

På ekstraordinært årsmøte høsten 2023 ble det vedtatt å endre serielånet på ca. kr. 17 millioner til ansiennitetslån. Senere vedtok styret å slå sammen de to ansiennitetslånene til et lån, stort lån ca. kr. 44 millioner. Det ble samtidig vedtatt å søke 3 års avdragsfrihet. Begge deler ble godkjent av OBOS banken.

#### Nyhetsbrev

Det har blitt utarbeidet månedlige nyhetsbrev fra styret fra og med september 2023. Nyhetsbrevene publiseres på Vibbo. De få som har gitt beskjed om at de ikke er i stand til å logge seg inn på Vibbo har fått nyhetsbrevene levet i sin postkasse. I tillegg har styret lagt ut på Vibbo en del kortere meldinger ved informasjonsbehov til beboerne.

#### Vaktmestertjenester

En Hjelpende Hånd AS utfører alle vaktmestertjenester hos oss fra 01.01.23. Det har vært noen mindre innkjøringsproblemer, men vi synes nå vi har fått et godt samarbeide med selskapet og vår vaktmester fungerer bra og vi har en god kommunikasjon med både ham og ledelsen.

#### Pilotprosjekt – Techia

Techia har utviklet en rimelig og kostnadseffektiv varmepumpeløsning som skal la seg montere på eksisterende tappevannsanlegg. Et pilotprosjekt ble lansert. Pilotprosjektet ble vurdert, men aldri igangsatt da det ble skrinlagt av initiativtakere selv, da de konkluderte med at prosjektet ikke var godt nok.

#### Gartnerarbeider

Gartner Erling Riis har utført beskjæring og vedlikehold på vår beplantning. Denne løsningen er valgt i stedet for å inkludere det i dugnadsarbeidet. Vi har også diskutert med Riis om i framtiden bistå oss i eventuell planlegging av dugnader.

### **Installasjon av solcellepanel**

Solcelleanlegget har produsert strøm siden våren 2023, og borettslaget mottok i den forbindelse samlet ca 500 000 kroner i støtte fra Oslo Kommune og OBOS. Anlegget produserer i henhold til tidligere analyser og bidrar positivt til borettslagets økonomi.

### **Avtale med RenDunk**

Styret har inngått avtale med firmaet RenDunk om å vaske og spyle dunker og søppelrom. Dunkene vaskes 4 ganger i året og søppelrommene 2 ganger i året. Selskapet er en del av IHH som nå er vårt vaktmesterselskap

### **Hugging av trær**

I forbindelse med felling av antatt farlige trær i skråningen utenfor OBv nr 12 i juni 2022, viste enkelte av trærne seg i ettertid å stå på tomten til naboborettslaget Bogstadlia. Gjensidige forsikring håndterer uenigheten mellom borettslagene.

### **Sikring for arbeid på takene**

Borettslaget er ansvarlig for personell som utfører arbeid på våre vegne på takene dersom de ikke kan sikre seg selv. Det ble derfor i 2023 installert sikringssystem for kontroll/inspeksjon/arbeid på takene av terrasseblokkene.

### **Fukt- og råteskade på bunnsvill i Olav Bulls vei 12**

I forbindelse med totalreovering av en leilighet i Olav Bulls vei 12 senhøsten 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. Årsaken er trolig sviktende vanntetthet på betongveggen mot terreng, samt dårlig overvannshåndtering. Grunnet alderen på bygningskonstruksjonene dekker ikke borettslagets bygningsforsikring skadene eller utbedring. Styret har vært i kontakt med flere fagfolk som har kommet med tilbud på det de anbefaler at gjøres både umiddelbart og på sikt. I første omgang har styret startet en kartlegging av omfanget, med fuktmåling i de 8 leilighetene i OBV 12 med vegg mot terreng.

### **Dekket i øvre garasjeanlegg**

I november 2023 ble det oppdaget flere lekkasjer fra det øvre garasjedekket: ved inngangen til styrerommet, inne på styrerommet samt på bil i nedre garasjeanlegg. 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 til 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 som del av løpende vedlikehold. Et alternativ er også at alt utbedres som del av et større prosjekt, men dette vil kreve en økning av lånet.

## Gjesteplasser

Det står mange «faste» biler parkert på gjesteplassene til borettslaget, og det jobbes derfor med en løsning for å redusere dette. Det vurderes å engasjere et parkeringsvaktsselskap som kan følge opp dette. Med en slik ordning ville man måttet registrert bilen til gjester når de parkerer. Slike ordninger som dette er som regel helt gratis, i bytte mot at bøtene som ev. utstedes tilfaller parkeringsselskapet.

## Utleieplasser

Dersom man har behov for flere parkeringsplasser enn den som følger leiligheten sin, så er man nødt til å leie seg en ekstra plass. Mange gjør dette privat fra andre beboere uten behov for sin plass. Videre har også borettslaget egne utleieplasser som kan leies. Vi har p.t. 2 ledige plasser som kan leies for kr. 600 per måned. Ta kontakt med styret ved ønske om leie.

## Elbilladere

Den siste tiden har det vært litt utfordringer med etablering av nye ladepunkter, samt utbedring og feilsøking på eksisterende ladebokser. Dette har delvis vært på grunn av begrenset kapasitet hos leverandøren, samt forsinkelser i levering av ladebokser fra produsenten.

For å takle denne utfordringen har vi valgt å fristille anlegget fra en spesifikk leverandør, slik at vi nå kan samarbeide med flere installatørfirmaer. Dette gir oss bedre mulighet til å forhandle priser og vilkår. Prisen for å installere en ladeboks nå i 2024 ligger på kr. 28 000,- inkludert mva. Dette inkluderer 30 meter kabel til nærmeste sikringsskap, noe som skulle dekke de fleste parkeringsplassene. Spør gjerne ved bestilling dersom du er usikker.

Det er også implementert en ny avtale for lading, som gir spotpris (pluss 10 % per kW). Det faste månedlige leddet i abonnementet er samtidig økt til 50 kr. Denne endringen sikrer at borettslaget aldri betaler mer for strømmen til lading enn det vi bruker, samtidig som beboerne gis muligheten til å spare penger ved å lade når strømprisene er lavest.

Ved spørsmål, eller for å bestille en ladeboks, kontakt styret via e-post eller på Vibbo.

## Reforhandling av TV- og internettavtale

Det nærmer seg utløp av bindingstiden på TV- og internettavtalen vi har med Telia (varer til mai 2025). Styret har derfor startet arbeidet med å reforhandle avtalen vi har. Måten mange bruker TV og internett forandrer seg stadig, og det er stadig færre som benytter seg av såkalt lineær-TV, byttet ut med strømmetjenester. Nye løsninger tilpasset dette nye behovet har begynt å dukke opp, der internetthastigheten er bedre og TV-pakker er valgfritt. Det vil fremdeles tilbys løsninger tilsvarende det vi har i dag, med både TV og internett, men både valg av leverandør og hva som skal være del av «fellespakken» er oppe til forhandling. Styret jobber mot å ha et forslag til løsning klart for presentasjon på generalforsamlingen



## Andre oppgaver

- Norsk Brannvern gjennomførte kontroll og leveranse av nye batterier til brannvarslerne. Rapport foreligger.
- Første søndag i advent ble det arrangert tenning av julegran. Grindbakken skolekorps, godteposer til barna, gløgg og julenissen kom.
- Garasjen ble rengjort på våren.
- Styremedlemmer har gjennom året deltatt på kurs og møter i regi av OBOS for relevant kompetanseheving.
- Ulike forsikringssaker er fulgt opp.
- Navn på ringeklokketablåene for nye beboere.
- «Minidugnad» avholdt høsten.

## Eiendomsskatt

Noen beboere har etterspurt hva eiendomsskatt i regnskapet innebærer. Hver leilighet/eier får 4 ganger i året påført eiendomsskatt i faktura fra OBOS. Det kommer fram i regnskapet under innkrevde felleskostnader

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90075404. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022-2023	Solcelleanlegg	
2019 - 2019	Hovedtavle og ladeinfrastruktur elbiler	
2017 - 2018	Alle vinduer og terrassedører	<p>i samtlige 140 leiligheter er skiftet ut. Det er montert nye Steniplater til erstatning av de gamle røde metallplatene.</p> <p>Før Steniplatene ble montert ble all gammel isolasjon ettersett og nytt lag med isolasjon ble lagt utenpå.</p> <p>Vindsperre ble montert på samtlige yttervegger under Steniplatene, noe vi tidligere ikke hadde.</p> <p>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 legger 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.</p> <p>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.</p>
2016 - 2017	Ny lampe montert ved inngangsdøren	<p>Ny lampe montert ved inngangsdøren til garasjen i nr. 18.</p> <p>Varmekabler er lagt i gangveien fra nr. 24E til nr. 28</p> <p>Ødelagte stoppekraner i 20 leiligheter er skiftet ut.</p> <p>Råttent treverk i noen lekeapparater på Haraldsplassen er skiftet ut.</p> <p>Alle benkene ute har fått nytt treverk og vil bli malt til våren.</p> <p>Utbedring av garasjeporter og nye bokser for koding av fjernåpnere.</p> <p>Sti og trapper ned til Haraldsplassen er forbedret.</p> <p>På gangbroen til nr. 24C er det montert antisklimatter i metall.</p> <p>3 vinduer er skiftet ut p.g.a. råte.</p> <p>2 inngangsdører til leilighet i 18b og 24b er skiftet ut pga. meget dårlig forfatning.</p>

		<p>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.</p>
2015 - 2016	Rehabiliteringen av garasjeanlegget	<p>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 brannvernutstyr og skiftet batterier i røykvarslerne. Flere beboere kunne ikke betjene pulver-apparatene og fikk opplæring. 2 beboere nektet Norsk Brannvern adgang til sine leiligheter.</p>

		<p>Swank i hoved avløpsrøret for kloakk og vann ble reparert.</p> <p>Ventilasjonsanlegget i samtlige bygg ble ettersett og renset, 10 år siden sist.</p> <p>Samtlige levegger på terrassene er byttet ut på grunn av råte og noen defekte vinduer skiftet ut.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>På gangveien over tunelltaket mellom nr.14 og nr. 18 er det montert et rekkverk til hjelp under glatte perioder.</p>
2014 - 2015	Samtlige inngangsdører	<p>i Borettslaget er skiftet ut.</p> <p>Det er lagt ny asfalt i gangveien langs nr. 18 og delvis langs nr. 24 og innkjøringen til øvre garasjeanlegg.</p> <p>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 inkom.</p> <p>Flere vinduer er skiftet ut p.g.a. dårlig befatning.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Rehabiliteringsarbeidene, som utføres av Con-Rehab AS, ble igangsatt 2.</p>

		<p>februar og er forventet fullført ultimo mai.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Firmaet Porttelefon Service AS som har installert vårt porttelefonanlegg, har gjennomført en total gjennomgang av systemet i alle oppganger.</p>
2013 - 2014	Reparasjoner/oppføringer	<p>12 leiligheter fikk reparert vannlekkasjer i terrassebodene av PA Entreprenør. Av disse 12 kom lekkasjene tilbake i 5 boder. P.g.a. vanskeligheter med å finne frem til en ordentlig måte å få rettet på forholdet, er arbeidet beklageligvis blitt betydelig forsinket.</p> <p>I en rekke leiligheter er det utført diverse vedlikeholdsarbeider i treverket på terrassene.</p> <p>Det er oppført skråtak over inngangsdørene til garasjene i sydenden av nr.18 og nr. 24</p> <p>Langs innkjørselen til øvre garasje er vel 1/2 parten av gjerdet skiftet ut p.g.a råte. En rekke vinduer er på grunn av råte i vinduskarmene blitt skiftet ut.</p> <p>Hull i asfaltdekket langs nr.14-24 er midletidig reparert.</p> <p>Ny undersøkelse av garasjegulvene er utført av firmaet Ødegård og Lund AS, og betydelige skader er funnet. Styret vil i løpet av våren få startet en prøvereparasjon av 6 garasjeplasser på øvre plan. Dette vil kunne gi utøvende entreprenør en ide om det totale skadeomfang.</p> <p>En vannlekkasje fra taket i nr. 24 er reparert. Skader i leilighet, også den i etasjen under, er det p.t. ikke full oversikt over.</p>

		<p>2 stk. blomsterkasser er midlertidig reparert ved at det er montert plastbelagt blikkeslag rundt kantene. Norsk Brannvernforening har vært her på sin årlige inspeksjonsrunde for gjennomgåelse av brannsikkerheten med beboerne.</p>
2012 - 2013	Dårlig sirkulering og temperatur av	<p>varmtvannet i nr. 12-28 er tatt hånd om av Melgaard AS.</p> <p>Vannskadene i terrassebodene i de 12 leiligheter hvor dette ble oppdaget er nu utbedret/reparert av PA Entreprenør.</p> <p>Forslaget til ny avtale med TV Kabelselskapetd GET fikk stor oppslutning på siste generalforsamling og er gjennomført.</p> <p>Avtale om periodisk service på garasjeporter med Norport er inngått. I øvre garasjeplan er plater i taket på plass utført av Franke Onsrud AS.</p> <p>Det er avholdt målinger av betong massen i øvre og nedre garasjeplan av Multiconsult.</p> <p>Det ble avholdt 2 store og vellykkete vår og høst dugnader.</p> <p>Tenning av juletrær og iår med julesanger fra Grindbakken Musikk korps var populært.</p> <p>Årlig service avtale med elektriker firmaet Ø.Wiig er inngått.</p> <p>Feiing og rengjøring/vasking av garasjene ble iår utført etter avtale med Neas Teknisk Drift AS.</p> <p>Forlengelse av strøm avtalen med Istad Kraft er inngått til 2017.</p> <p>3 nye papir containere er på plass utenfor blokk 24.</p> <p>Nye sykkelstativ er oppført av Haniss AS i sykkelboden utenfor nr. 20.</p> <p>Norsk Brannvernforening har vært på sin årlige inspeksjonsrunde for gjennomgåelse av brannsikkerheten for beboerne.</p> <p>I samarbeide med nærliggende borettslag har flere hundre underskrifter fra beboerne blitt overlevert til Statnett i protest mot den foreslåtte kraftlinjen i vårt nærområde.</p>

2011 - 2012	Alle vannskader er	<p>Alle vannskader er reparert og nødvendige reparasjoner av beredere da 6 stk. varmeelementer var ødelagt. De elektriske tavlene som er for gårdsanlegg og hovedsikringer for leilighetene er vi i gang med full oppdatering og brannetting. I øvre garasjeplan er platene i taket satt på plass og en del nye luker for varmt/kaldtvanns kraner er montert. Nye lufterventiler er montert for å bedre ventilasjon i berederrommet. Tetting rundt inngangsdørene for strømbesparelse er utført. Lekeplassen foran nr. 18 har fått nye lekeapparater/husker. Side 8 Himstadplassen B/L</p> <p>Styreverrommet ved nedre garasjeplan er gjort om til eget avlåst rom, og styrets medlemmer har bistått med diverse dugnader ifb.med det nye styreverrommet. Det ble avholdt en større vårdugnad som vanlig i april og en høstdugnad i oktober. Containere ble satt ut ved begge dugnadene og en container etter jul for å samle inn beboernes juletrær etc. Styret tok opp igjen arrangementer med tenning av juletreet v/ nr. 18, som er en gammel tradisjon. En 3 års avtale er inngått med Norsk Brannvern AS om sjekking av brannsikkerheten etc i Borettslaget. Første befaring er gjennomført. En 1 års avtale er gjort med rengjøringsfirmaet Miljøtiltak AS for feiing/renhold 2 ganger i året i garasjene. Styret har utarbeidet et forslag til ny avtale med TV Kabelselskapet GET, som vil bli lagt frem for generalforsamlingen 10. mai.</p>
2010 - 2010	Ny garasjeport i øvre garasje	og nye ståldører i inngang til nedre garasje.
2008 - 2009	Ved innkjøringen i syd-enden er ny	granittmur satt opp istedenfor provisorisk mur som var iferd med å rase ut, i tillegg er steintrapp reparert og sikret bedre. Uteområdet i morden er oppgradert med granittmur ny steintrapp ned til gangsti samt hellelagt plass.

		<p>Opparbeidet nye blomsterrabatter og disse samt skråning ved nr. 28 er beplantet og i tillegg er det lagt ut vanningsanlegg. Ved nr. 12 og nr. 28 er det felt trær og ryddet underskog. Det er satt opp bommer på gangveiene ved nr. 12 og nr. 14. Parkeringsplassene i garasjene er skiltet med leilighetsnummer. Installert ny sirkulasjonspumpe, ny ekspansjonstank, skiftet reduksjonsventil kaldt vann, skiftet pakninger på alle varmtvannstankene.</p> <p>Sirkulasjonsledningen mellom 14 og 18 er skiftet ut med ny og moderne pga. lekkasje. Alle pulverapparat er kontrollert og skiftet ut ved behov. I tillegg er det satt opp pulverapparat i garasjene. Neste sjekk/kontroll er i 2014.</p>
2007 - 2008	Lekepark m.m.	<p>Nye termostatstyrte varmeovner ble montert.</p> <p>Drenering og ny asfalt lagt langs gangveien ved punktblukkene.</p> <p>Reparert og lagt ny asfalt noen steder langs gangveien mot Olaf Bulls vei.</p> <p>Oppgradert uteområdene med nye frukttrær, planting av nye trær og busker og lagt ut vanningsanlegg.</p> <p>Generalforsamlingen vedtok i 2007 bygging av ny lekepark på Haraldsplass. Dette ble gjennomført.</p> <p>Vannsjekk ble gjennomført i alle leiligheter som var tilgjengelige.</p> <p>Nye hus/bur for papir og papp førte til mer orden og penere innkjøringsområde.</p> <p>Glasscontainer satt ut i nordenden.</p>
2006 - 2007	Rehab. av utvendig bygningsmasse.	<p>Reparert og pusset opp fasader, både i betong, stål og tre</p> <p>Reparert skadete blomsterkasser</p> <p>Reparert vannrenne og lagt tett membran på terrassegulv</p> <p>Skiftet eksisterende avløpsrør og fått separate fra hver terrasse</p> <p>Reparert betongsøyler mot Olaf Bulls vei</p> <p>Malt alle oppganger</p> <p>Malt garasjene innvendig</p> <p>Ny asfalt i nedre garasje</p> <p>Nytt dørtelefonsystem</p>



		Fjernet farlige lekeapparater
2006 - 2006	Bygget om søppelrom med innkastluker.	Tettet sykkelbodene i garasjene.
2005 - 2005	Startet på utvendig fasaderehabilitering	Lagt nytt takbelegg Nye lyskupper på taket over oppgangene Nytt belegg på lokkene til ventilasjonsanlegget på takene Renset ventilasjonsrørene Justert og smurt vinduer og ytterdører Montert takplater i øvre garasjeplan Byttet hovedblandeventil for varmtvann Skiftet alle hovedstoppekraner
2003 - 2003	Malt tak i nedre garasje	Ny garasjeport i nedre garasje. Nye lysarmaturer i begge garasjeplan. Montert vannmåler og kraftigere sirkulasjonspumpe. Byttet alle brannslukningsapparater. Utbedret innkjørsel og skråning m/ trapp på sydsiden. Hull og sår i membranen i dekket på øvre garasjeplan er reparert. Isolasjon rundt vannrør i berederrom og avløpsrør i øvre garasje er reparert.
2002 - 2002	Realkalisering av taket i n.garasjeanl.	Gjennomført realkalisering av taket i nedre garasjeanlegg. Reparert vertikale betongskillevegger på OBv 14, 18 og 24. Utvendig tetting av taket på kjøretunnelen mellom OBv 14 og 18. Mindre utbedringer og tettinger i øvre garasjeplan. Mye utvendig trepanel på terrasser, fellesanlegg, vindus- og dørkarm er beiset. Mange feil og mangler ved elektrisk anlegg er utbedret. Men noe gjenstår. Nedre garasjeport er reparert med ny motor, føringsskinne og nøkkelbrytere med mer. Alle trappeoppganger er bonet. Ca 10 trær for det meste gran er felt. Ny ekstra varmtvannsbereder (femte) er montert. Styrerommet er pusset opp og møbler skiftet.
2001 - 2001	Oppgradering inngangspartiet	Gjennomført en del oppgradering av inngangspartiet i borettslaget med legging av skiferstein og plassert ut benk/bord. Beplantning i skråningen ved innkjørsel til garasjeanlegg. Styret ser

		etter kontakt med spesialister at det vil bli behov for ytterligere rehabilitering av garasjeanlegget i 2002.
2000 - 2000	Innlagt nytt bredbåndanlegg	Ferdigstilt rehabilitering av nedre garasjeanlegg.
1999 - 1999	Avsluttet rehabilitering av garasjeanleg	Rehabilitering av forstøtningsmur ved blokk nr. 12 og 16. Varmekabler er lagt i stikkveier. Lekeplassutstyr er tilpasset iht. gjeldende regler. Etablert ny sittegruppe. Etablert ny avløpsrenne ved blokk nr. 22.
1998 - 1998	Rehab. bærebjelker i gar. anlegg.	Alle bærebjelker i garasjebygget ble rehabilitert i henhold til vedlikeholdsplanen for garasjebygget, betongrehabiliteringsprosjekt fase 2. Beiset vegger på utsiden av garasjeanlegget.
1997 - 1997	Betongrehab. av øvre garasjeplan	Betongrehabilitering av øvre garasjeplan på dekket overside. Gulvet er forseglet med polyuretanbelegg (type NOR60), vanntett belegg.
1996 - 1996	Gjennomført "den store vannsjekken".	Skiftet 3 defekte blomsterkasser.
1995 - 1995	Betongundersøkelse	Gjennomført utvidet betongundersøkelse av hele bygningsmassen. Fullført alle vedlikeholdsarbeider anbefalt i rapport etter tilstandsrapport fra 1994, utenom betongarbeider . Betongrehabiliteringen planlegges utført i 1996 og 1997. Fylt opp masse under bygningen i OBv 20.
1994 - 1994	Tilstandsvurdering av bygningsmasse	Gjennomført tilstandsvurdering av den totale bygningsmasse. Gjennomført betongundersøkelse. Montert nye stoppekraner for kaldt- og varmtvannstilførsel i alle leiligheter. Påbegynt de vedlikeholdsarbeid som er anbefalt i rapport etter tilstandsvurderingen. Bygget kjøretunnel mellom OBv 18 og 24, slik at garasjeanlegget ble fullstendig innebygget. Skiftet ut alle dører i garasjeanleggene til selvlukkende, låsbare jerndører.
1993 - 1993	Bygget nytt styrerom i gar.anlegget	Beiset alle sydvendte trevegger. Gjennomført følgende Enøk-tiltak: - Installert sparedusjer i alle leiligheter

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innstallert fotoceller til lys i garasjene</li> <li>- Montert tidsur til kontakter for motorvarmere</li> <li>- Isolert nedgravde varmtvannsledninger</li> <li>- Skiftet til energisparende lys i oppganger</li> </ul>
1992 - 1992	Nye varmtvannsberedere	<p>Montert 4 nye varmtvannsberedere (fellesanlegg).</p> <p>Beiset vegger på terrasser og verandaer.</p> <p>Gjennomført ENØK-analyse.</p> <p>Fullførte reparasjonsarbeid, anbefalt etter tilstandsvurderingen i 1989.</p>
1991 - 1991	Brannsikringsutstyr	<p>Installert røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter.</p> <p>Vedlikehold og reparasjon av alle takluker.</p> <p>Ettersyn og vedlikehold av kummer og røropplegg for varmtvannstilførsel .</p> <p>Malt utvendige vinduskarmer.</p> <p>Forbedret og montert betydelig flere lysarmaturer i garasjeanleggene.</p>
1990 - 1990	Leke- og aktivitetsplass	<p>Opparbeidet og ferdigstilt gressbelagt leke- og aktivitetsplass i skogområdet nedenfor borettslaget.</p> <p>Påbegynt de vedlikeholdsarbeider som er anbefalt i rapport etter tilstandsvurderingen i 1989.</p>
1989 - 1989	Tilstandsvurdering	Gjennomført tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse.
1988 - 1988	Oppussing	<p>Pusset opp og malt garasjeanleggene.</p> <p>Pusset opp alle inngangspartiene.</p>

**Himstadplassen B/L**

**Generalforsamling 04.06.24**

**Valgkomiteens innstiller følgende personer til styret:**

**A. Som leder foreslås: 2 år**

Navn: Gro Haaversen Barth

Adresse: Olaf Bullsvei 18a

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Elisabeth Hansteen

Adresse: Olaf Bullsvei 18b

Navn: Sindre Myrlund

Adresse: Olaf Bullsvei 14b

Som styremedlemmer foreslås: 2 år

Navn: Ken Robin Brox

Adresse: Olaf Bullsvei 12

Navn: Espen Franzon Amundsen

Adresse: Olaf Bullsvei 24b

**C. Som varamedlemmer foreslås: lår**

Navn: Brita Heiersjø

Adresse: Olaf Bullsvei 14a

Navn: Ellen Ingrid Colbjørnsen

Adresse: Olaf Bullsvei 18b

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Gro Haaversen Barth

Adresse: Olaf Bullsvei 18a

**Vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Espen Franzon Amundsen

Adresse: Olaf Bullsvei 24b

**Dato: 15.04.2024 I valgkomiteen for Himstadplassen BIL**

  
-----

**Ellen Tønsager**

  
-----

**Marianne Christophersen**

*19 d at.* **VIAICULS" w-e\**

**Odd Harald Kvammen**

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 511 Selskapsnavn: Himstadplassen B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:


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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Olaf Bulls vei 12  
0765 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Scott Fredrik BergmanTelefon: 980 03 338  
E-post: scott.bergman@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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