NORDVIK

Olaf Bulls vei 28

4 soverom | 114 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Olaf Bulls vei 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
44	Om boligen
55	Nabolagsprofil
56	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Særdeles tiltalende & påkostet leil | 4 sov/2 bad | Vidstrakt utsikt | Renovert 2021 | Solrike uteplasser | Garasje (el)

Prisantydning	**8 650 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**8 983 892,-**
Fellesgjeld	**324 396,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 571,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Olaf Bulls vei 28! - En sjeldent flott og påkostet 5-roms endeleilighet på 114 kvm (BRA-i) med vestvendt beliggenhet, naturskjønn og vidstrakt utsikt, samt vinterhage i idylliske og rolige omgivelser i Holmenkollens solside. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2021, med nye bad, optimalisering av planløsning, lekkert og eksklusivt kjøkken fra Lidhults, og flotte en-stavs parkettgulv. Det er meget gode lys- og solforhold både dag og kveld.

Usjenert og frodig utsyn med vidstrakte siktlinjer
4 soverom (evt. 3 sov + tv-stue) og 2 bad
Store vindusflater
Vinterhage (varmekabler) og stor platting
Flere boder
Lave omkostn.

Kort gangavstand til busslinje 42 og 45 fra Olaf Bulls vei
Umiddelbar nærhet til marka med gode turmuligheter sommer som vinter

Planløsning

-3. Etasje
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 128 kvm

Tyder



En særdeles tiltalende og påkostet endeleilighet med vidstrakt utsikt





Leiligheten ble omfattende oppusset i 2021

Da ble det etablert nye bad, planløsning ble optimalisert, leiligheten fikk et lekkert og eksklusivt kjøkken fra Lidhults, og flotte en-stavs parkettgulv ble lagt





Det er etablert et flott kaffehjørne med sjalusidør i tilsvarende utførelse som kjøkkenfrontene, slik at kaffemaskin og tilbehør diskret kan skjules







Boligen har 4 fleksible og gode soverom



Vinterhagen har både varmekabler og glassfelt som kan trekkes helt til side - Dette gjør vinterhagen til en flott forlengelse av stuen året rundt





Leiligheten har en flott innglasset balkong (vinterhage) på 12 m²





I enden av vinterhagen er det en praktisk bod på ca. 2 m²


Usjenert og frodig utsyn med vidstrakte siktlinjer



Fra soverommet er det adkomst til en markterrasse på ca. 12 m²

Det er god plass til grill og utemøler





Eiendommen har en idyllisk beliggenhet på solsiden av Holmenkollen, i et attraktivt og fredelig boligstrøk ved Voksen skog



Leiligheten ble renovert i 2021, hvor planløsningen ble optimalisert og åpnet opp

Boligen har store vindusflater som inviterer lyset og utsikten inn!





Boligen er vestvendt og ligger i skrånende terreng, med en flott panoramautsikt









Leiligheten har lysmalte vegger og lekker limt en-stavs parkett fra Flotte Gulv med gulvvarme

Fra stuen er det videre adkomst til ett av boligens fire soverom



Rommet er allsidig, og egner seg også godt som en TV-stue





Soverommet vender ut mot usjenerte omgivelser



Det vil bli montert en dør med hvit ramme og fast glassfelt som står til boligens øvrige stil



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med flere soner





God plass til langbord



Leiligheten har et meget flott og påkostet kjøkken fra Lindhults som er spesialtilpasset leiligheten

Kjøkkenet er hjertet i boligen og har flotte profilerte fronter og slitesterk benkeplate i naturstein med nedfelt kum i kompositt





Den store kjøkkenøyen tilbyr godt med ekstra skap- og benkeplass og fungerer også som et naturlig sosialt midtpunkt


SALAD OIL
CHILI
SALT





Belysningen i leiligheten er smartstyrt (Phillips hue)





Det er høykvalitets hvitevarer, som omfatter stor platetopp fra Bora samt mikro, dampovn og vanlig ovn fra Miele - Oppvaskmaskin er også integrert i innredningen

Leilighetens hovedsoverom er av raus størrelse

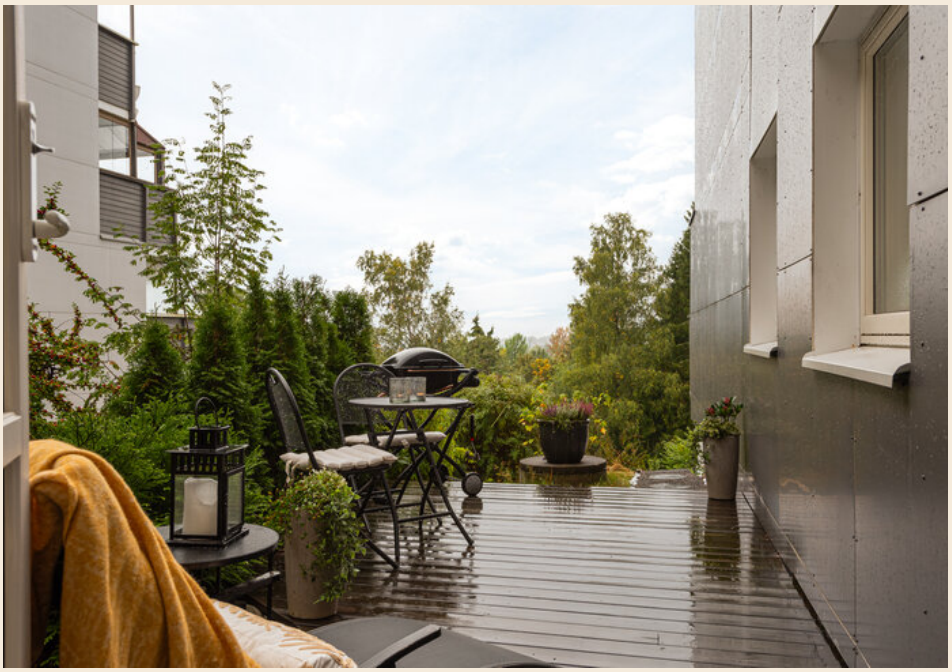




Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeinnredning

Fra hovedsoverommet er det videre adkomst til en flott vestvendt markterrasse på ca. 12 m²







Terrassen ligger på borettslagets fellesareal, men har kun blitt benyttet av selger - Terrassen er etablert etter godkjennelse fra styret





Bad en-suite med delikate fliser i stort format fra fagflis




Flotte plassbygde
skap

Det er spiletak, downlights i himling og varme i gulv





Badet er innredet med baderomsmøbler fra Corian, vegghegt wc, frittstående badekar, dusj med spesialtilpasset glassfelt og Tapwell kraner integrert

Integrerte kraner fra Tapwell







Soverom nr. 2 og 3 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor





Soverom nr. 2 er i dag i bruk som et walk-in closet






SIEMENS
SIEMENS



Badet har lyse store fliser, veggfestet wc, baderomsinnredning fra Corian, dusjhjørne og Tapwell kraner integrert


Flott og praktisk nisje
i dusjen



Entréen er lys og innbydende og har godt med lagring i flotte plassbygde garderobeskap

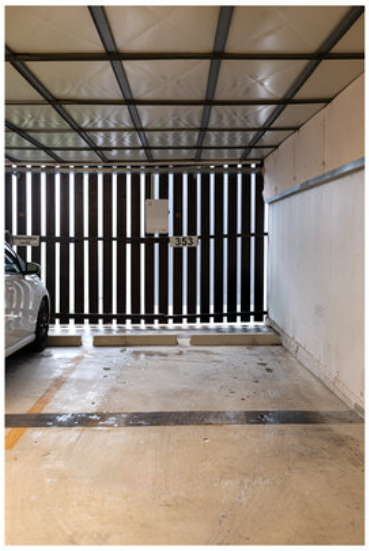




661425440671

Det medfølger en garasjeplass med el-billader i felles garasjeanlegg - Borettslaget har gjesteplasser i både øvre og nedre garasjeplan, samt utenfor nr 24/28





Nærområdet legger godt til rette for et aktivt friluftsliv gjennom hele året - Turstier tar til rett ved boligen, og både Bogstadområdet og Sørkedalen tilbyr flotte turmuligheter både sommer og vinter



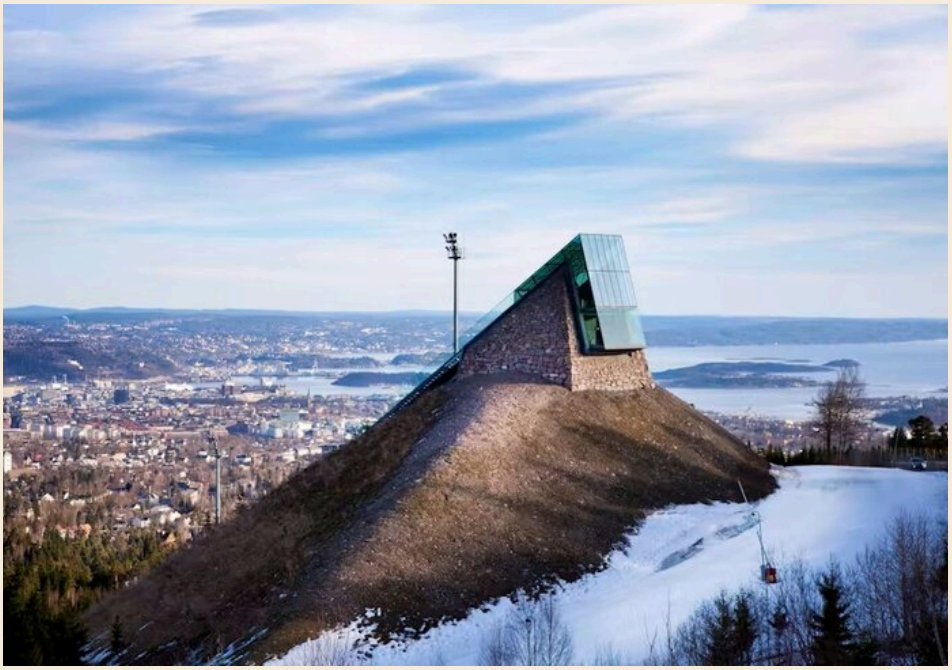


Borettslaget består av 140 andelsleiligheter

Golfinteresserte har Oslo Golfklubb i nærheten, med en bane som regnes blant landets beste



Holmenkollen har opplevelser å by på gjennom hele året, med klatrepark om sommeren og alpinbakke om vinteren

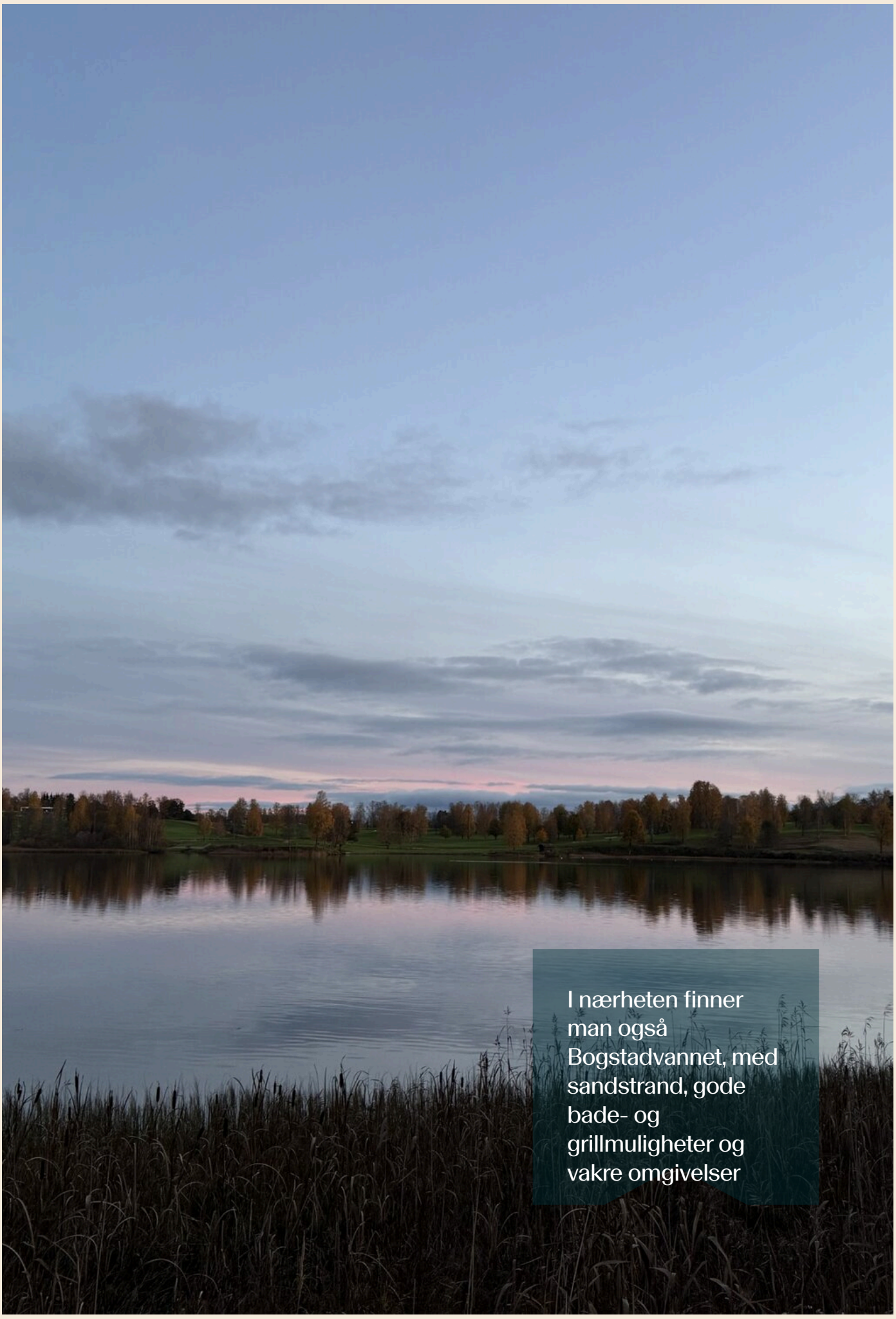




Oslo sitt beste skianlegg starter ved Tryvannstårnet og går helt ned til Sørkedalen

Holmenkollen nasjonalanlegg





I nærheten finner man også Bogstadvannet, med sandstrand, gode bade- og grillmuligheter og vakre omgivelser




Nærområdet byr på
en rekke flotte turstier

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0520/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Olaf Bulls vei 28, 0765 OSLO
Gnr 33, bnr 2167 i Oslo kommune
Andelsnr 46 i Himstadplassen Borettslag, org.nr. 952264184

Selger
Torunn Fagervold

Kjøpesum og omkostninger
8 650 000,- (Prisantydning)
324 396,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 974 396,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 983 892,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 993 392,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
-3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

-3. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Stue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, entré
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
BRA-b: 12 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 12 kvm. Markterrasse

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

Innhold
Leiligheten er 114 m² BRA-I og rommer stue, kjøkken, 4 soverom (hvorav et soverom benyttes som en meget hyggelig tv-stue), 2 gode baderom, gang og entré med god garderobeløsning.

Leiligheten ble renovert i 2021, hvor planløsningen ble optimalisert og åpnet opp. Leiligheten har et meget flott og påkostet kjøkken fra Lindhults som er spesialtilpasset leiligheten. Kjøkkenet er hjertet i boligen og har flotte profilerte fronter, slitesterk benkeplate i naturstein med nedfelt kum i kompositt, Quooker og en stor kjøkkenøy som foruten å tilby godt med ekstra skap- og benkeplass også fungerer som et naturlig sosialt midtpunkt. Det er høykvalitets hvitevarer, som omfatter stor platetopp fra Bora samt mikro, dampovn og vanlig ovn fra Miele. Oppvaskmaskin er også integrert i innredningen. Det er etablert et flott kaffehjørne med sjalusidør i tilsvarende utførelse som kjøkkenfrontene, slik at kaffemaskin og tilbehør diskret kan skjules.

Leiligheten har lysmalte vegger, lekker limt en-stavs parkett fra Flotte Gulv med gulvvarme, og store

vindusflater som inviterer lyset inn. Belysningen i leiligheten er smartstyrt (Phillips hue). I stuen er det god plass til sofamøblement med tilhørende mediemøblement, samt et stort langbord. Fra stuen er det videre adkomst til en flott innglasset terrasse med varme i gulv og glassfronter som kan skyves helt til siden. Terrassen fungerer som et ekstra rom i leiligheten og kan brukes året rundt.

Leiligheten har 4 gode soverom, hvorav hovedsoverom med tilhørende en-suite bad. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeinnredning. Fra hovedsoverommet er det videre adkomst til en flott vestvendt markterrasse på ca. 12 m² med god plass til utemøbler og beplantning. Badet er delikat flislagt med fliser i stort format fra fagflis, har spiletak, downlights i himling og varme i gulv. Badet er innredet med baderomsmøbler fra Corian, vegghegt wc, frittstående badekar, dusj med spesialtilpasset glassfelt og Tapwell kraner integrert. Soverom nr. 2, 3 og 4 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Soverom nr. 2 er i dag i bruk som et walk-in closet. Soverom nr. 4 ligger i tilknytning til stuen og kan også brukes som en ekstra TV-stue.

Bad nr. 2 har lyse store fliser, veggfestet wc, baderomsinnredning fra Corian, dusjhjørne og Tapwell kraner integrert. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Entréen er lys og innbydende, har godt med lagring i flotte plassbygde garderobeskap og er tilknyttet calling-anlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Like utenfor leiligheten går det en sti rett ut i marka.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskiller i betong. Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 17 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 22 mm. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko. Forhøyede fuktverdier kan variere med årstid og nedbørsmengde. Det anbefales å holde forholdet under oppsyn. Dersom det oppstår lukt, misfarging eller andre tegn til fuktproblematikk, bør forholdet undersøkes nærmere.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stakeluke er lokalisert i inspeksjonsluke i bad. Funksjon på avløp er testet og funnet ok. ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Kjøkken > Underetasje 3 > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke etablert annet forsert/mekanisk avtrekk fra kokesonen. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenet er senere flyttet, og den opprinnelige avtrekksventilen som betjente kjøkkenområdet er i dag plassert på soverommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Underetasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført. Vegger i våtsone grenser mot fellesareal og områder med fast innredning. Hulltaking fra tilstøtende rom lot seg ikke gjennomføre på grunn av innredningens utforming og plassering. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert ved hulltaking. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen
- Stakeluke er lokalisert i inspeksjonsluke i bad
- Naturlig ventilasjon med friskluftventiler/spalteventiler i vinduer i oppholdsrom
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør
- Fordelerskap er lokalisert i bad. Synlig drensrør fra

fordelerskapet ut i badet
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap
- Automatisk vannstopper i kjøkken
- Sikringsskap med jordfeilautomater

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med el-billader i felles garasjeanlegg. Hver leilighet i borettslaget har bruksrett på en parkeringsplass i garasjen.

Dersom man har behov for flere plasser er det mulig å avtale dette via styret (som disponerer et mindre antall plasser), eller direkte via andre beboere.

Borettslaget har gjesteplasser i både øvre og nedre garasjeplan, samt utenfor nr 24/28.

Plassene styret disponerer leies ut for kr 600 per måned, pluss kr ~1 000 i saksbehandlings- og registreringskostnader i Obos.

Modernisering og påkostninger
Boligen ble totalrenovert i 2021 i regi av nåværende eier:
- Nytt elektrisk anlegg (Phillips Hue)
- Varme i alle gulv
- Tregulv fra Flotte gulv
- Spesialtilpasset kjøkken fra Lidhults med Quocker og flott benkeplate i stein
- Stor platetopp fra Bora, ovner fra Miele, mikro, dampovn og vanlig ovn
- Full størrelse på fryseskap og kjøleskap
- To bad, hvor det ene også har frittstående badekar i tillegg til dusj med fliser fra Fagflis og Tapwell kraner integrert
- Baderomsmøbler fra Corian
- Integrerte garderobeskap

Samtlige vinduer og dører ble byttet ut av borettslaget i 2019.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mai 2020

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG våtromsgruppen ASA 2020/2021 Full renovering av bad, nye rør, varmekabler, elektrisk, fliser etc.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Våtromsgruppen

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Våtromsgruppen

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Elektro

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? BOVG Elektro 2021 I forbindelse med renovering av leilighet ble alt elektrisk skiftet ut.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget/tidligere eier

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG våtromsgruppen

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved tidligere salg

Det er fremvist samsvarserklæring fra BOVG Ele3ktro AS datert 16.07.2021, arbeidene gjelder:
- Elektroarbeider ved renovering av leilighet. Lys stikk og varme.

Byggemåte
Femroms eierseksjon i terrasseblokk med bod i tilknytning til innglasset terrasse. Leiligheten ligger i 3. underetasje og har terrasse og markterrasse. Bygningen har grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er oppført i betong-, stål- og trekonstruksjoner, med trepanel og pussede/malte overflater. Yttertak er utført som oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg med montert

elbillader. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gardiner
- Fritthengende lamper over kjøkkenøy og på soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme i alle rom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 571,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 04.09.25 utgjør kr. 6 571,-
Internett: kr. 132,-
Felleskostnader: kr. 6 439-

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, gartner, bredbånd, vaktmester, vask oppgang, renovasjon, forretningsførsel, kommunale utgifter felles forsikring etc.

Leiligheten er ilagt eiendomsskatt, hvilket faktureres med kr. 566,75,- via felleskostnader i månedene; mai, juni, september og november.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Avdragsfrihet opphører i november 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån». I henhold til informasjon mottatt av forretningsfører vil de månedlige felleskostnadene øke med kr. 700 fra og med 01.12.2026.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Kommunale avgifter
Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 226 280,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 905 119,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

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

- 1 Hjelpende Hånd utfører vaktmestertjenester
- Obos er forretningsfører
- Styret har inngått avtale med Ulvin for beskjæring og beplantning på grøntområder

Ifølge årsberetningen er det de senere årene utført en rekke vedlikeholds- og oppgraderingstiltak i borettslaget. Dette omfatter blant annet vedlikehold av grøntområder og beplantning, rydding av busker og kratt, trefelling og beskjæring, utskifting av gjerder mellom punktblokkene, rensing av sluk, kummer og tette rør ved behov, samt installasjon av vannmålere for måling av faktisk vannforbruk. Det er videre opplyst at Elvia har gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget, og at alle avvik og pålegg er utbedret. I tillegg er det etablert HMS-system for borettslaget.

Det fremgår også at tidligere avdekket fukt- og råteskade i Olaf Bulls vei 12 er utbedret, og at det ved etterfølgende fuktmålinger ikke ble avdekket ytterligere avvik i de kontrollerte leilighetene. Videre er det gjennomført kontroll og oppgradering av brannvernutstyr, herunder utskifting av brannslukkingsapparater og kontroll av brannvarslere. TV- og internettavtalen ble reforhandlet med ny avtale gjeldende fra 1. juli 2024.

Det er blant annet opplyst om lekkasjer fra øvre garasjedekk, hvor nødvendige arbeider er under vurdering/planlegging. I tillegg er det igangsatt vurdering av oppgradering av låssystemer i fellesdører, boder og garasje. Årsmøtepapirene omtaler også forslag om legionellatesting og videre vurdering av løsninger knyttet til varmtvannsanlegget.

De fleste av dørene i borettslaget har ikke blitt skiftet siden borettslaget var nytt på 80-tallet. Styret har igangsatt en langsiktig plan for å skifte ut alle dørene i borettslaget de kommende årene. Arbeidet ble igangsatt i 2026 sammen med Byggmester Rune Ranvik, hvor de 8 mest slitte dørene skiftes ut i første omgang. Deretter vil styret systematisk igangsette utskiftning av dører i øvrige oppganger de kommende årene.

Svar fra styret per 10.09.2026: Styret har per i dag ikke vedtatt nye låneopptak eller en særskilt økning i felleskostnadene knyttet til planlagte vedlikeholdsarbeider. Ett av borettslagets lån er avdragsfritt til 1. november 2026. Eventuelle endringer i felleskostnadene vurderes i den ordinære budsjettbehandlingen.

Garasjeanlegget er fortsatt under kartlegging. Betongskjøtene i øvre garasjeplan ble fornyet i 2025, men enkelte skjøter fikk skader og følges opp videre. Styret innhenter faglige vurderinger før det tas stilling til omfang, oppstart, kostnad og finansiering av eventuelle større tiltak. Det er ikke vedtatt lånefinansiert rehabilitering.

En samlet oppgradering til elektronisk låssystem er ikke gjennomført, og det er heller ikke vedtatt en slik oppgradering nå. Eksisterende låser følges opp og vedlikeholdes ved behov.

Borettslagets utleieplasser koster 600 kroner per måned, i tillegg til eventuelt registrerings- og saksbehandlingsgebyr hos OBOS. Styrerommet viser for øyeblikket to plasser uten registrert leietaker, men styret må bekrefte at de faktisk er tilgjengelige før en plass kan tilbys.

Telia er fortsatt borettslagets leverandør. Dagens avtale løper til 30. juni 2027, og styret har ikke til hensikt å avslutte avtalen før bindingstiden er utløpt. Spørsmålet om eventuell senere overgang til en annen leverandør skal behandles på neste styremøte. Det er derfor ikke besluttet noen overgang nå.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 324 396,-pr. 04.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208054872
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,28%
Restsaldo 1 134 303,00
Innfrielsesdato: 30.12.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208235710
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,38%
Restsaldo 42 294 180,00
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med november 2026

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

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208054872
Restsaldo: 8 470,07
Kapitalkostnader: 82,89
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208235710
Restsaldo: 315 926,00
Kapitalkostnader: 1 443,94
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 29 025,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I henhold til fremlagt årsregnskap hadde borettslaget et positivt årsresultat i 2025 på kr 2 771 111. Budsjettert årsresultat for 2025 var opplyst til kr 1 037 000, og er i 2026 budsjettert til kr 1 024 084.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget praktiserer dugnad to ganger i året. Dugnadene er ikke obligatoriske, men fungerer som en sosial møteplass for beboerne hvor det utføres mindre vedlikehold og renhold.

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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90075404

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 195 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har et stort felles uteareal med mulighet for fotball, lek og grilling.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Det gjøres oppmerksom på at markterrassen som er etablert ligger på borettslagets areal (fellesareal). Markterrassen brukes i praksis kun av selger. Styret har godkjent oppføringen av markterrassen, og det er flere andelseiere som har etablert en tilsvarende løsning tilknyttet sine leiligheter.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen.
Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en idyllisk beliggenhet på solsiden av Holmenkollen, i et attraktivt og fredelig boligstrøk ved Voksen skog. Området byr på vakre naturomgivelser og gode solforhold, samtidig som det er kort avstand til et godt utvalg av service, skoler, barnehager og kollektivtransport. Boligen er vestvendt og ligger i skrånende terreng, med en flott panoramautsikt.

Nærområdet legger godt til rette for et aktivt friluftsliv gjennom hele året. Turstier tar til rett ved boligen, og både Bogstadområdet og Sørkedalen tilbyr flotte turmuligheter både sommer og vinter. Om vinteren blir det preparert skiløyper i marka, mens sommeren gir gode muligheter for fotturer, sykling og naturopplevelser. I nærheten finner man også Bogstadvannet, med sandstrand, gode bade- og grillmuligheter og vakre omgivelser. Bogstad gård tilbyr kafé og aktiviteter for hele

familien. Det er flotte turstier via Strømsdammen og videre til Tryvannsstua, hvor det også selges hjemmelagde bakevarer og nybakt brød.

Holmenkollen har opplevelser å by på gjennom hele året, med klatrepark om sommeren og alpinbakke om vinteren. Golfinteresserte har Oslo Golfklubb i nærheten, med en bane som regnes blant landets beste. På Røa finnes også gode trenings- og aktivitetstilbud, blant annet SATS Røa og Røa bad, som har treningsrom, barnebasseng, vannsklie, svømmebasseng og velværeavdeling.

Dagligvarer kan enkelt handles hos KIWI Bogstad, som holder åpent alle ukens dager og ligger omtrent én kilometer unna. Rema 1000 på Voksen ligger også i kort avstand. En kort kjøretur tar deg til Røa sentrum, hvor du finner et godt utvalg av butikker og tjenester som apotek, vinmonopol, post i butikk, MENY og flere koselige kaféer. For et enda bredere handelstilbud ligger CC Vest en kort kjøretur unna, med et variert utvalg av kjede- og spesialbutikker.

Kollektivtransport er lett tilgjengelig via busslinje 45 til Majorstuen og 42 til Tjuvholmen fra Olaf Bulls vei (ca. 100 meter fra boligen), som gir god forbindelse videre mot sentrum og andre deler av byen. T-banen på Røa tar deg også raskt inn til sentrum. Samlet sett er dette et attraktivt og rolig område som forener naturnær beliggenhet med enkel tilgang til byens tilbud.

Skoler og barnehager
Olaf Bulls vei 28 sogner til populære Grindbakken barneskole. Elevene går videre til Midtstuen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.1983.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldte tegninger er innhentet og ligger vedlagt salgsoppgaven.
- Vegg mellom byggemeldt bod i entré og entré er fjernet. Å innlemme en bod (tilleggsdel) i entréen (hoveddel) er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke søknadspliktig å fjerne en lettvegg.
- Gjestebadet er utvidet i opprinnelig gang. Ikke søknadspliktig da både bad og gang er å kategorisere som hoveddel.
- Kjøkken er flyttet ut i en del av stuen. Tiltaket er i seg selv ikke søknadspliktig. Det er usikkert hvorvidt tekniske krav til ventilasjon er oppfylt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig med tilhørende anlegg i henhold til S-3979, vedtatt 15.02.1979.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Olaf Bulls vei 24A - innglassing av balkong
Saksnummer: 2026/06401 - Byggesak
Mottatt sak: 03.06.2026
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Ankerveien 123 - Friområder som erstatning for Husebyjordet-Himstadjordet
Saksnummer: 202451336 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.01.2024, Avsluttet: 31.08.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06715
Oslo kommune, ved Vann- og avløpsetaten (VAV), bygger ny reservevannforsyning stor nok til å gi hele Oslo tilgang på rent drikkevann. Dette prosjektet gir varig tap av friområder på Husebyjordet (gnr. 29, bnr. 4) som følge av etablering av driftsbygning. I behandling av reguleringsplanen for tiltaket (plan S-5058, vedtatt 13.11.2019) vedtok Bystyret at det måtte søkes erstatningsarealer for tapte friarealer på Husebyjordet. VAV har allerede omregulert det nedlagte Hovseter renseanlegg til friområde, men det er behov for å finne ytterligere arealer for å imøtekomme bystyrets vedtak. I bystyremøte av 22.11.2023, ble det vedtatt at også deler av Himstadjordet skal søkes omregulert til friområde som erstatning for tap av friområder på Husebyjordet. Planarbeid innenfor Marka krever tillatelse fra Statsforvalteren. Forslagsstiller har allerede innhentet en slik tillatelse.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/33/2167:
08.05.1981 - Dokumentnr: 11625 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Servitutten ble tinglyst i forbindelse med ferdigstillelse og salg av leilighetene tilbake i 1980/81, og viser til rettigheter og plikter for gnr. 33 bnr. 1801, 2167, 2168 og 2169, herunder at eiendommenes ubebygde areal skal være felles for strøkets beboere.

25.11.1981 - Dokumentnr: 30714 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Oslo kommune gis rett til â ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer på eiendommene. Ledningene ligger delvis i adkomstveier,ifellesar,aler, nder bebyggelsen og gjennom garasjer.

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

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

17.03.1994 - Dokumentnr: 15000 - Målebrev

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 119,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 171 519,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2026

Ansvarlig megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Olaf Bulls vei 28

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	13 min 0.9 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.4 km

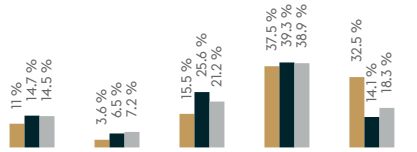
Offentlig transport

Liabakken Linje 42, 42N, 45	2 min 0.2 km
Holmenkollen Linje 1	26 min 1.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	47 min

Barnehager

Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	12 min 0.8 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	19 min 1.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Olaf Bulls vei 28, 0765 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2167
Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13202-1026 **Referansenummer:** SS2232

Autorisert foretak: Tyder AS

Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

Rapportansvarlig



Kristian Haraldseth

Uavhengig Takstingeniør

kh@tyder.no

924 47 727

Tyder

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med gjennomgående god standard etter omfattende oppussing i perioden 2020–2021. Innvendige overflater, kjøkken og to bad er oppgradert. Innglasset balkong er av eldre dato.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Femroms eierseksjon i terrasseblokk med bod i tilknytning til innglasset terrasse. Leiligheten ligger i 3. underetasje og har terrasse og markterrasse. Bygningen har grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er oppført i betong-, stål- og trekonstruksjoner, med trepanel og pussede/malte overflater. Yttertak er utført som oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg med montert elbillader.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

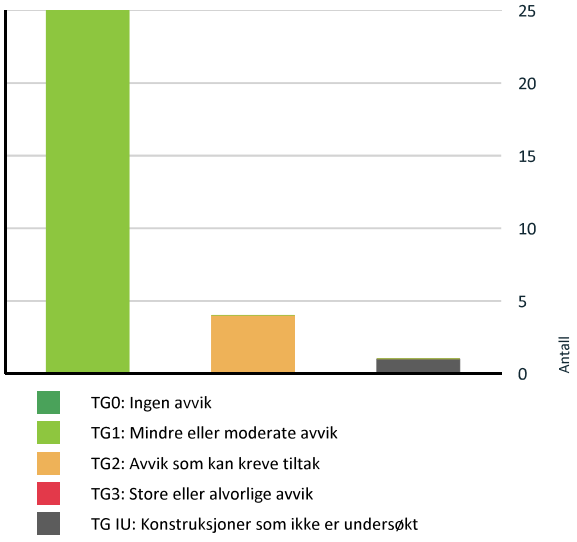
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist godkjente plantegninger fra Oslo kommune datert 22.10.1980.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat radon aktsomhet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Underetasje 3 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Skyvedør til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2017.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 14 m². Dekke i betong belagt med fliser og rekkverk utført i betong blomsterkasse. Rekkverkshøyden er målt til 55 cm.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 12 m². Terrassebord på bjelkelag.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig gulv er belagt med parkett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vegger har sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling har pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue/kjøkken

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong

Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 17 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 22 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Punktet omfatter en vurdering av boligens forhold knyttet til radon. Radon kan ikke påvises ved visuell befaring, og faktisk radonnivå må dokumenteres ved måling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat radon aktsomhet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er utforet og kledd med plater, og konstruksjonen inneholder organiske materialer. Gulvet er av betong belagt med fliser. Veggene har sparklede og malte plateoverflater.

Følgende rom har utforede vegger under utvendig terrengnivå: ett soverom og ett bad.

Det ble foretatt hulltaking i vegg på soverom. Det ble utført fuktmåling med pigger i treverk, hvor det ble registrert ca. 16 vekt-%. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold i det undersøkte området.

Vurdering av avvik:

• Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyede fuktverdier kan variere med årstid og nedbørsmengde. Det anbefales å holde forholdet under oppsyn. Dersom det oppstår lukt, misfarging eller andre tegn til fuktproblematikk, bør forholdet undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilt skadedyrkontroll, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes

Fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap I entré med speilfronter.
Åpent garderobeskap i ett soverom med stang, skuffer og hyller.
Åpent garderobeskap i ett soverom med hyller og skuffer.

VÅTROM

UNDERETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Badet er fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE 3 > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon i forbindelse med rehabilitering av våtrommet i 2021. Det foreligger sluttrapport fra BOVG med bildedokumentasjon av våtrommets oppbygging og utførelse av membranarbeid, herunder membran, tettebånd, rørmansjetter og slukmansjett. Det er dokumentert bruk av Schönox 1K-DS HA membran.

Det er videre fremlagt dokumentasjon fra Veas Rør AS på utførte rørleggerarbeider samt FDV-dokumentasjon på benyttede rørprodukter. Det er også fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider og garantiskjema for varmekabler.

UNDERETASJE 3 > BAD

Tilstandsrapport

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte. Himlingen har spilekledning i treverk.

UNDERETASJE 3 > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE 3 > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 29 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE 3 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE 3 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Lufte spalte under dørblad.

UNDERETASJE 3 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Vegger i våtsone grenser mot fellesareal og områder med fast innredning. Hulltaking fra tilstøtende rom lot seg ikke gjennomføre på grunn av innredningens utforming og plassering. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert ved hulltaking

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE 3 > BAD 2

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Badet er fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE 3 > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon i forbindelse med rehabilitering av våtrommet i 2021. Det foreligger sluttrapport fra BOVG med bildedokumentasjon av våtrommets oppbygging og utførelse av membranarbeid, herunder membran, tettebånd, rørmansjetter og slukmansjett. Det er dokumentert bruk av Schönox 1K-DS HA membran.

Det er videre fremlagt dokumentasjon fra Veas Rør AS på utførte rørleggerarbeider samt FDV-dokumentasjon på benyttede rørprodukter. Det er også fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider og garantiskjema for varmekabler.

UNDERETASJE 3 > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjsonen, sparklede malte plater for øvrig. Himling er med spiler i trekonstruksjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE 3 > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt.
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Nei
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE 3 > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 26 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE 3 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE 3 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

UNDERETASJE 3 > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking. Fuktmåling er utført gjennom eksisterende inspeksjonsluke i vegg mot dusjsonen. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i tilgjengelig treverk, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier på befaringsdagen.



KJØKKEN

UNDERETASJE 3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i naturstein med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator integrert i induksjonstopp. Induksjonstopp, stekeovn, kombi damp/stekeovn, kombi mikro/stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Kjøkkeninnredning fra Lidhults, fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE 3 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke etablert annet forsert/mekanisk avtrekk fra kokesonen. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenet er senere flyttet, og den opprinnelige avtrekksventilen som betjente kjøkkenområdet er i dag plassert på soverommet.

Ved flytting av kjøkken uten tilsvarende tilpasning av ventilasjonen endres det opprinnelige ventilasjonsprinsippet med avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til oppholdsrom. Dette kan medføre noe redusert luftutskifting ved kjøkkenet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende avtrekk fra dagens kjøkken/kokesone.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk er testet og funnet ok.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stakeluke er lokalisert i inspeksjonsluke i bad.
Funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Årstall: 1981 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftventiler/spalteventiler i vinduer i oppholdsrom.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Ifølge eier er det etablert varmekabler i to bad og varmefolie i øvrige rom.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 05.06.2020, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Det er fremvist samsvarserklæring fra BOVG Ele3ktro AS datert 16.07.2021, arbeidene gjelder:
- Elektroarbeider ved renovering av leilighet. Lys stikk og varme.

Tilstandsrapport

Elektroanlegget i følgende deler av leiligheten er ikke omfattet av denne samsvarserklæringen:

Sikringsskap da eksisterende jordfeilautomater er benyttet videre
Utvendige installasjoner da det ikke er utført noe arbeider her utover tilførsel fra sikringsskap

BOVG Elektro tok kontakt med borettslag for å undersøke mulighet for å oppgradere størrelsen på overbelastningsvernet. Dette var ikke aktuelt på daværende tidspunkt. Byggherre ble på bakgrunn av dette gjort klar over at mye samtidig forbruk kan føre til overbelastning av overbelastningsvernet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat på 6 kg pulver produsert i 2011, kontrollert i 2024. Røykvarsler er montert i stue/kjøkken.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat radon aktsomhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

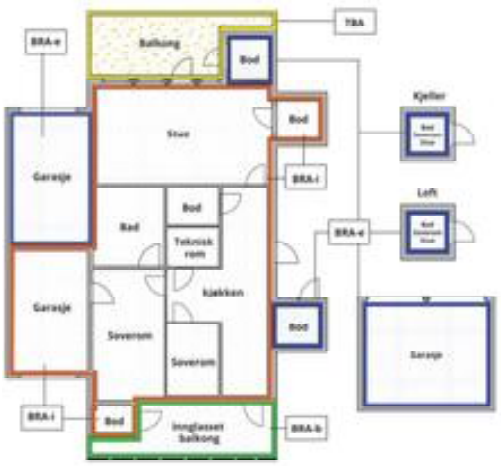
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje 3	114	2	12	128	12
SUM	**114**	**2**	**12**		**12**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje 3	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4/omkledningsrom, bad, bad 2	Ekstern bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger fra Oslo kommune datert 22.10.1980.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2020-2021:
- Pusset opp hele leiligheten to nye bad og kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Kristian Haraldseth	Takstingeniør
	Torunn Fagervold	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Olaf Bulls vei 28

Hjemmelshaver
Himstadplassen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0301/HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG	952264184	U0301		Fagervold Torunn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
46

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Voksen/Grindbakken i Oslo. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har nærhet til marka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til skoler, barnehager og dagligvarehandel. Området har gode kollektivforbindelser med buss og T-bane, med forbindelse videre mot Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomtegrunn er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, plenarealer, trær og øvrig beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2026	Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torunn Fagervold	9578-5999-4-1642978	2026-09-04 13:07:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0520/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaf Bulls vei 28, 0765 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Torunn Fagervold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG våtromsgruppen ASA 2020/2021 Full renovering av bad, nye rør, varmekabler, elektrisk, fliser etc.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Våtromsgruppen

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Våtromsgruppen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? BOVG Elektro 2021 I forbindelse med renovering av leilighet ble alt elektrisk skiftet ut.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget/tidligere eier

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG våtromsgruppen

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved tidligere salg

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0520/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Torunn Fagervold	**2026-09-04**

Identifikasjon

Torunn Fagervold

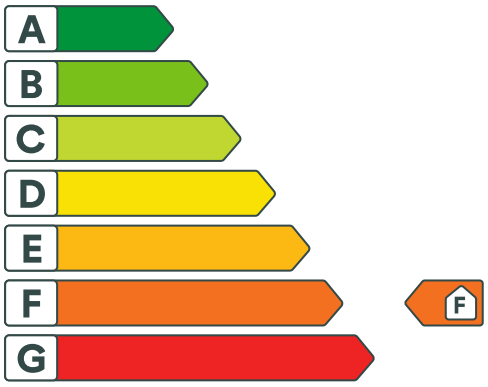
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Olaf Bulls vei 28, 0765 OSLO**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347755**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80862768**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2167**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **250,17**

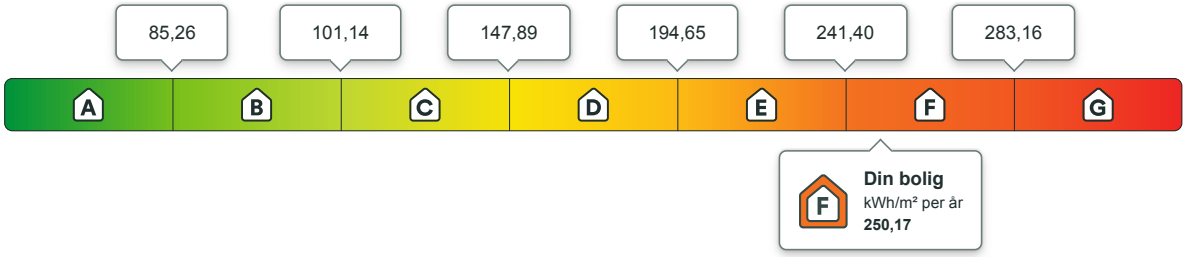
Olaf Bulls vei 28, 0765 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 518,87	**250,17**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Olaf Bulls vei 28, 0765 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Olaf Bulls vei 28, 0765 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Sloreby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.sloreby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0520/26 . Vår ref.: 0511-1-353 Dato: 04.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Himstadplassen Borettslag
Organisasjonsnr:	952264184
Andelseier:	Fagervold, Torunn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	353
Adresse:	Olaf Bulls Vei 28, 0765 OSLO
Andelsnummer:	46
Gnr.	33
Bnr.	2167

Borettsinnskudd: Kr. 197 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94169972.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Generalforsamlingen vedtok 16.5.95 at styret har fullmakt til å tillate sammenslåing av leiligheter og innløsing av de tilhørende andeler. Det er tilknyttet garasjeplass i fellesanlegg til hver leilighet. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Det er inngått en ny avtale om tv og internett. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Internettkostnader øker med kr 33,-/mnd pr. andel fra og med 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208054872
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	1 134 303,00
Innfrielsesdato:	30.12.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208235710

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,38%
Restsaldo	42 294 180,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med november 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 137,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		566,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt	566,75	
Internett	132,00	
Felleskostnader	6 439,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	721,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 661,-
Annen formue:	29 025,-
Gjeld:	324 759,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208054872
Restsaldo:	8 470,07
Kapitalkostnader:	82,89
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208235710
Restsaldo:	315 926,00
Kapitalkostnader:	1 443,94
IN-avtale:	Nei

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 324 396,07,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 511
HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2026 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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Anders Nicolai Trætteberg velges som 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 Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Himstadplassen borettslag - Årsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000. Honoraret er inflasjonsjustert i 2025.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000. Styret foreslår samtidig at honoraret vil inflasjonsjusteres i tråd med SSBs konsumprisindeks i kommende år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000, og planlegges inflasjonsjustert i kommende år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Espen Franzon Amundsen, styremedlem Torunn Fagervold, og varamedlem Johan Borchgrevink stiller ikke til gjenvalg til sine respektive verv. Det må derfor velges (1) ny styreleder, (2) to nye styremedlemmer (dersom kandidat til styreleder velges inn, da han allerede sitter i styret), og (3) to nye varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Mats Ekran

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

- Felix Lillejord-Nygård
- Lars Marius Walbye

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

- Hilde Ljostveit
- Svein Arne Jensen

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

- Agnar Ståle Kvellestad
- Arve Minde
- Benedicte Vik

Vedlegg

1. Himstadplassen borettslag - Innstilling fra Valgkomite.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Mats Ekran

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

- David Viktor Brösmark

Til generalforsamlingen i Himstadplassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HIMSTADPLASSEN B/L
ORG.NR. 952264184, KLIENTNR. 511

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 033 430**	**229 550**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 771 111	1 110 009
Tilbakeføring av avskrivning	14	64 630	64 630
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-68 406	-368 432
Innsk. øremerk. bankkto		-1 621	-2 328
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 765 714**	**803 879**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 799 144**	**1 033 429**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 061 344	1 435 220
Kortsiktig gjeld		-262 199	-401 790
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 799 144**	**1 033 430**

HIMSTADPLASSEN B/L
ORG.NR. 952264184, KLIENTNR. 511

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 761 992	10 576 002	10 588 000	10 644 584
Ladeinntekter elbil		177 782	60 959	150 000	150 000
Andre inntekter	3	89 841	21 925	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 029 615**	**10 658 886**	**10 738 000**	**10 794 584**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-56 325	-41 000	-46 500
Styrehonorar	5	-320 000	-290 000	-320 000	-330 000
Avskrivninger	14	-64 630	-64 630	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-15 575	-13 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-188 770	-181 510	-192 000	-197 000
Konsulenthonorar		-66 305	-74 311	-125 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-1 722 534	-1 052 684	-1 552 000	-2 557 000
Forsikringer		-684 805	-656 325	-803 000	-696 000
Kommunale avgifter	8	-1 330 614	-2 332 788	-2 403 000	-1 712 000
Energi/fyring	9	-396 300	-943 744	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 012	-550 687	-166 000	-221 000
Andre driftskostnader	10	-969 034	-948 110	-882 000	-941 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 990 624**	**-7 166 689**	**-7 247 000**	**-7 542 500**
DRIFTSRESULTAT		**5 038 991**	**3 492 197**	**3 491 000**	**3 252 084**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	96 459	77 963	0	0
Finanskostnader	12	-2 364 339	-2 460 151	-2 454 000	-2 228 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 267 880**	**-2 382 188**	**-2 454 000**	**-2 228 000**
ÅRSRESULTAT		**2 771 111**	**1 110 009**	**1 037 000**	**1 024 084**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		2 771 111	1 110 009		

HIMSTADPLASSEN B/L
ORG.NR. 952264184, KLIENTNR. 511

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 624 120	49 624 120
Tomt		1 265 880	1 265 880
Andre varige driftsmidler	14	1 098 716	1 163 346
Øremerkede bankinnskudd		58 207	93 327
SUM ANLEGGSMIDLER		**52 046 922**	**52 146 673**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	1 364
Forskuddsbetalte kostnader		77 018	62 537
Driftskonto OBOS-banken		3 613 104	1 012 609
Sparekonto OBOS-banken		371 222	358 710
SUM OMLØPSMIDLER		**4 061 344**	**1 435 220**
SUM EIENDELER		**56 108 266**	**53 581 893**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Udekket tap	15	-11 416 906	-14 188 017
SUM EGENKAPITAL		**-11 402 906**	**-14 174 017**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 477 041	43 545 447
Borettsinnskudd	17	23 718 800	23 718 800
Annen langsiktig gjeld		53 132	89 873
SUM LANGSIKTIG GJELD		**67 248 973**	**67 354 120**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		249 386	387 823
Skyldige offentlige avgifter		0	68
Påløpte renter		12 213	13 414
Annen kortsiktig gjeld	18	600	485
SUM KORTSIKTIG GJELD		**262 199**	**401 790**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 108 266**	**53 581 893**
Pantstillelse	19	76 148 800	76 148 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2026
Styret i Himstadplassen B/l

Espen Franzon Amundsen /s/ Henrik Hansen /s/ David Viktor Brösmark /s/

Mats Ekran /s/ Torunn Fagervold /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	185 288
Felleskostnader	10 344 384
Garasje	66 000
Internett	166 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 761 992**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd fra OBOS	80 840
Nøkler	9 001
SUM ANDRE INNTEKTER	**89 841**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 120**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-320 000
SUM STYREHONORAR	**-320 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-307 401
Drift/vedlikehold VVS	-196 629
Drift/vedlikehold elektro	-120 254
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-526 330
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 718
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 053
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-441 625
Egenandel forsikring	-64 000
Kostnader dugnader	-2 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 722 534**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-186 896
Vann- og avløpsgebyr	-660 688
Renovasjonsgebyr	-483 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 330 614**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-396 300
SUM ENERGI / FYRING	**-396 300**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-5 796
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 878
Annet driftsmateriale	-4 641
Vaktmestertjenester	-572 942
Renhold ved firmaer	-254 107
Andre driftskostnader	-31 594

Kontor- og datarekvisita	-637
Trykksaker	-7 462
Andre kontorkostnader	-8 039
Telefon, annet	-4 818
Porto	-4 350
Kontingenter	-28 000
Bank- og kortgebyr	-2 950
Velferdskostnader	-18 820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-969 034**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	67 348
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 727
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 133
Andre renteinntekter	7 251
SUM FINANSINNTEKTER	**96 459**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-65 115
Pantegjeldsrenter	-2 299 224
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 364 339**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Solcelleanlegg		
Tilgang 2022	1 012 500	
Tilgang 2023	280 107	
Avskrevet tidligere	-129 260	
Avskrevet i år	-64 630	
		1 098 716
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 098 716**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-64 630**

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,03 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	448 733	
Nedbetalt i år	68 406	
		-1 182 861
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,13 %. Løpetiden er 25 år., avdragsfritt frem til 01.11.26		
Opprinnelig 2023	-42 294 180	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-42 294 180
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 477 041**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr OBOS-banken AS Første avdrag: 30.12.2026 Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.12.2026	
130, 132, 133, 134, 142, 145	600
151, 153, 154, 155, 230, 233	600
242, 245, 254, 330, 333, 341	600
342, 343, 344, 345, 346, 354	600
429, 430, 431, 432, 433, 434	600
1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034	600
1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046	600
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 2041	600
2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047	600
2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 3023	600
3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3035	600
3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3047	600
3048, 3049, 3050, 4025, 4026, 4027	600
4028, 4035, 4036, 4037, 4038, 4039	600
4040	600
129, 131, 141, 143, 144, 146	700
147, 148, 149, 150, 152, 229	700
231, 232, 234, 241, 243, 244	700
246, 253, 255, 329, 331, 332	700
334, 353, 355, 1023, 1024, 1025	700
1026, 1027, 1028, 1035, 1036, 1037	700
1038, 1039, 1040, 1047, 1048, 1049	700
1050, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027	700
2028, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039	700

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-23 718 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 718 800**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-600**

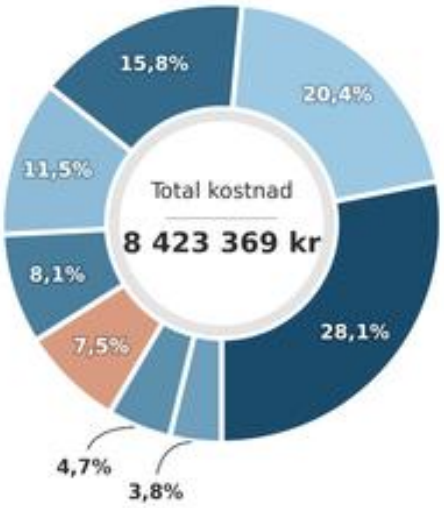
NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 718 800
Pantelån	43 477 041
	67 195 841

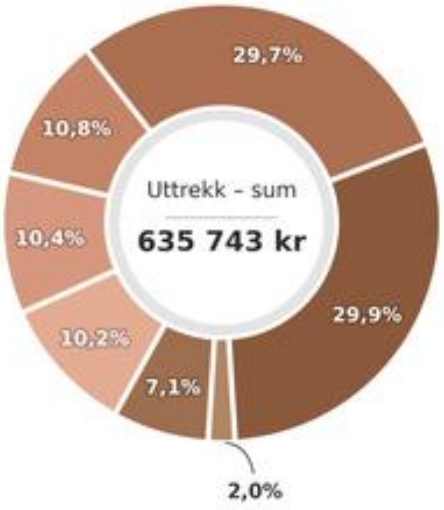
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram HIMSTADPLASSEN B/L



Finanskostnader	2 364 339 kr
Drift og vedlikehold	1 722 534 kr
Kommunale avgifter	1 330 614 kr
Andre driftskostnader	969 034 kr
Forsikringer	684 805 kr
Mindre kostnader	635 743 kr
Energi/fyring	396 300 kr
Styrehonorar	320 000 kr



TV-anlegg/bredbånd	190 012 kr
Forretningsførerhonorar	188 770 kr
Avdrag på lån	68 406 kr
Konsulenthonorar	66 305 kr
Avskrivninger	64 630 kr
Personalkostnader	45 120 kr
Revisjonshonorar	12 500 kr

Kostnadsforklaring – Himstadplassen Borettslag 2025

Drift og vedlikehold

Beløp: 1,722,534 kr

Kostnader til løpende drift og planmessig vedlikehold av bygninger, tekniske anlegg og fellesarealer. Regelmessig vedlikehold er avgjørende for å opprettholde bygningsmessig standard og redusere risiko for større uforutsette utgifter over tid.

Kommunale avgifter

Beløp: 1,330,614 kr

Lovpålagte gebyrer fastsatt av kommunen, herunder vann- og avløpsgebyrer, renovasjon og eiendomsskatt. Disse kostnadene ligger i hovedsak utenfor borettslagets kontroll og kan variere med kommunale satser og forbruk.

Andre driftskostnader

Beløp: 969,034 kr

Samlepost for øvrige nødvendige driftskostnader som ikke naturlig hører inn under andre hovedkategorier, for eksempel vaktmestertjenester, renhold, kontorkostnader og bankgebyrer.

Forsikringer

Beløp: 684,805 kr

Premie for borettslagets felles bygningsforsikring. Forsikringskostnaden påvirkes av bygningstype, dekning, skadeshistorikk og generelt prisnivå i markedet.

Energi/fyring

Beløp: 396,300 kr

Energikostnader til drift av fellesarealer og tekniske installasjoner, inkludert strøm og eventuell fyring. Utgiftene påvirkes av energipriser, værforhold og tiltak for energieffektivisering.

Styrehonorar

Beløp: 320,000 kr

Styrehonoraret er fastsatt av generalforsamlingen og skal kompensere styrets medlemmer for ansvar, møtevirksomhet og oppfølging av borettslagets drift. Honoraret reflekterer arbeidsomfang, kompleksitet i saker og ansvar etter borettslagsloven.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 190,012 kr

Kostnad knyttet til kollektiv avtale for TV- og bredbåndstjenester. Felles avtale gir forutsigbarhet for beboerne og kan bidra til lavere samlet kostnad enn individuelle abonnement.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 188,770 kr

Vederlag til forretningsfører som dekker regnskapsføring, budsjettering, innkreving av felleskostnader, betalingsformidling og rådgivning overfor styret. God forretningsførsel bidrar til stabil drift og god økonomistyring.

Konsulenthonorar

Beløp: 66,305 kr

Posten gjelder kjøp av ekstern fagkompetanse utover ordinær drift, for eksempel juridisk bistand, tekniske vurderinger eller prosjektrådgivning. Slike kostnader kan variere betydelig fra år til år avhengig av saksmengde.

Avskrivninger

Beløp: 64,630 kr

Avskrivninger er en regnskapsmessig kostnad som uttrykker verdiforringelse på varige driftsmidler over tid, som for eksempel tekniske installasjoner. Posten påvirker resultatet, men innebærer ingen faktisk kontantutbetaling i året.

Personalkostnader

Beløp: 45,120 kr

Posten omfatter arbeidsgiveravgift og eventuelle lønnsrelaterte kostnader knyttet til styrearbeid eller innleid arbeidskraft. Borettslaget har ikke egne ansatte, og kostnaden varierer derfor med størrelsen på styrehonoraret og eventuelle ekstraordinære aktiviteter i året.

Revisjonshonorar

Beløp: 12,500 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet. Revisjonen skal gi trygghet for at regnskapet er korrekt ført i samsvar med gjeldende regelverk og at borettslagets økonomiske stilling er riktig presentert.

Kommunikasjon til beboere

Styret kommuniserer aktivt med beboere via Vibbo (dem som ikke har anledning til å logge inn på Vibbo mottar kommunikasjon i postkassen). Kommunikasjonen fra styret inkluderer både månedlige nyhetsbrev og løpende informasjon ved behov. I tillegg bruker beboerne Vibbo aktivt for å søke nabohjelp, informere om renovering og støyende prosjekter, eller melde eiendeler savnet eller funnet. Vi observerer at de alle fleste aktivt leser all dialog som forekommer på Vibbo, men at noen beboere sjelden eller aldri holder seg oppdatert. Vibbo er den viktigste kanalen for dialog mellom både styret og borettslaget, og internt mellom naboer. Vi håper derfor at alle beboerne vil følge aktivt med for å være observant på alt som rører seg i borettslaget.

Vaktmestertjenester

1 Hjelpende Hånd utfører vaktmestertjenester for oss. Styret har et godt samarbeid med ansvarlig vaktmester, og vi opplever at innspill, ris og ros fra beboere tas imot på en god måte. Avtalen med 1 Hjelpende Hånd blitt forlenget med ytterligere 1 år.

Uteområder

Styret har inngått avtale med Ulvin for beskjæring og beplantning på våre grøntområder. I løpet av året har Ulvin vært aktive i borettslaget med å fjerne busker og kratt, beplantning av lindetrær ut mot Olaf Bulls vei, lagt ut nye blomstertrau, og ellers holde områdene rene og representative.

I tillegg til dette har det blitt bygget et nytt gelender mellom nr 12 og 16, for å forbedre tilgjengeligheten på glatte dager og for beboere med fremkommelighetsvansker.

Garasjeanlegg

De siste årene har garasjedekket blitt gradvis mer slitt. I løpet av det siste året har drenering av vann blitt forbedret i innkjøringen til nedre garasjeplan. Samtidig har skjøtene i tunnelene mellom parkeringsplassene i øvre garasjeplan blitt fornyet. Som følge av store temperaturendringer etter at skjøtene ble fornyet har noen av disse imidlertid sprukket, før fugen fikk mulighet til å sette seg. Styret følger dette opp med entreprenør og vil få dette forbedret i løpet av sommersesongen 2026. Samtidig vurderer styret behovet for å skifte ut hele garasjedekket i øvre garasjeplan, da dette over mange år har blitt slitt. Dette er imidlertid et omfattende og kostbart prosjekt, hvor styret vil bruke tid med ulike entreprenører på å vurdere pris og omfang før en endelig beslutning rundt fremdrift tas.

Gjesteplasser: Styret minner om at borettslaget har gjesteplasser i både øvre og nedre garasjeplan, samt utenfor nr 24/28. Styret ønsker at alle beboere oppfordrer besøkende til å benytte seg av oppmerkede plasser, da parkering utenfor disse kan redusere fremkommelighet for nødetater.

Utleieplasser: Hver leilighet har bruksrett på en parkeringsplass i garasjen. Dersom man har behov for flere plasser er det mulig å avtale dette via styret (som disponerer et mindre antall plasser), eller direkte via andre beboere. Plassene styret disponerer leies ut for kr 600 per måned, pluss kr ~1 000 i saksbehandlings- og registreringskostnader i Obos.

Elbilladere: Om lag halvparten av parkeringsplassene i borettslaget har elbilladere. Nye elbilladere kan kjøpes fra borettslagets elektriker (for beboers regning). Det siste året har vi hatt utfordringer med lav driftsstabilitet på laderne, noe som blant annet skyldes mangelfull kapasitet på strømnettet i garasjene. Dette har spesielt vært et problem når det har vært kaldt, og mange har ladet samtidig. For å løse dette har produsent av laderne våre, selskapet som

drifter laderne og flere elektrikere vært involvert. Det har imidlertid tatt tid å finne en løsning som muliggjør langsiktig forbedring innenfor økonomisk fornuftige rammer. I samråd med elektriker har styret imidlertid funnet en mulig løsning som vil implementeres i løpet av mars og april 2026, noe vi håper vil forbedre stabiliteten fremover.

Elektrisk arbeid

Vi har inngått en rammeavtale med Elektro-Eliten for alt løpende, elektrisk arbeid og oppfølgning i borettslaget. Elektrikerne deres er tilgjengelige for borettslagets beboere til reduserte priser. Etter at avtalen ble inngått høsten 2025 har Elektro-Eliten gjennomført en grundig sjekk av det elektriske anlegget, og gjort flere oppgraderinger og utbedringer av elementer som ikke var av tilstrekkelig standard. Av arbeid synlig for beboere har Elektro-Eliten skiftet ut alle utelampene i borettslaget, etter ønske fra både beboere og styre.

Brannvern

Norsk Brannvern gjennomførte den årlige branninspeksjonen i årsskiftet 2025/2026. Til glede for styret var rapporten positiv og viste forbedring sammenlignet med tidligere år i de ulike leilighetene. For fellesområdene var tilbakemeldingene overordnet i tråd med forventningene[, og vi har dialog med Norsk Brannvern om utvalgte tiltak for å rette opp i avvik den kommende tiden].

Styremøter

Styret har avholdt månedlige styremøter gjennom det siste året.

Oppfølgning av andre saker fra forrige årsmøte

Sikkerhetsvurdering: Styret har gjennomført en sikkerhetsvurdering av borettslagets fellesinnganger i samråd med både Unloc (som leverer elektroniske låser) og Access Låsspesialisten. Tilbakemeldingene fra begge aktørene er at sikkerheten mot innbrudd i borettslaget er overordnet god. For å unngå innbrudd i borettslagets fellesområder og fellesboder er vi imidlertid avhengig av felles innsats fra alle beboere, og oppfordrer derfor alle til å alltid låse fellesboder, ikke holde gatedører åpne uten tilsyn, og å ikke slippe uvedkommende inn i oppgangene.

Legionellavurdering: Styret har i samråd med Sperre Data (som drifter varmtvannet vårt) fått bekreftet at det ikke er risiko for legionella i borettslaget. Denne konklusjonen er basert på vurderinger av temperatur på vann som forlater varmtvannsberederne. Styret har heller ikke hørt om noen tilfeller av legionella, hverken i år eller tidligere.

Dugnad

Det siste året har dugnadskomiteen arrangert [2] dugnader i borettslaget. I dugnadene har det blant annet blitt raket løv, ryddet i fellesområder, og luket ugress. Styret er takknemlige for både godt oppmøte og engasjement på dugnadene, og den gode innsatsen dugnadskomiteen har lagt ned i forberedelser og gjennomføring.

Andre saker

- Rørspyling av leilighetene ble gjennomført under høsten. Dette er et viktig vedlikeholdsarbeid for å unngå at avfall samler seg og at rør tetter seg. Styret takker beboere for samarbeidet med å gi håndverkerne fra Norva24 tilgang til leiligheter.

- Befaring av ventilasjonsanlegget gjennomføres vinteren 2026. Dette er en del av periodisk oppfølgning for å sikre godt inneklima i borettslaget. Styret takker beboerne som har gitt håndverkerne fra Aktiv Ventilasjon tilgang til leilighetene for samarbeidsvilligheten.
- Utskiftning av dører til leiligheter: De fleste av dørene i borettslaget har ikke blitt skiftet siden borettslaget var nytt på 80-tallet. Styret har igangsatt en langsiktig plan for å skifte ut alle dørene i borettslaget de kommende årene. Vi har i 2026 igangsatt arbeidet sammen med Byggmester Rune Ranvik, hvor de 8 mest slitte dørene vil skiftes ut i første omgang. Deretter vil styret systematisk igangsette utskiftning av dører i øvrige oppganger de kommende årene
- [Renovering av balkongkasser: Styret har høsten 2025/våren 2026 gjenopptatt arbeidet med å renovere balkongkasser som vender ut mot Bogstadvannet, da mange av disse er svært slitte. Prosjektet forventes å skride fremover utover 2026]

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling:

Styreleder (på valg for 1 år):

Mats Ekran	Olaf Bulls vei 24B

Styremedlemmer (på valg for 2 år):

Lars Marius Walbye	Olaf Bulls vei 24A
Felix Lillejord Nygård	Olaf Bulls vei 12

Styremedlemmer (ikke på valg – ble valgt inn for 2 år i 2025)

Henrik Hansen	Olaf Bulls vei 28
David Brösmark	Olaf Bulls vei 18B

Varamedlemmer (på valg for 1 år):

Svein Arne Jensen	Olaf Bulls vei 22
Hilde Ljostveit	Olaf Bulls vei 18C

Valgkomiteen (på valg for 1 år):

Agnar Kvellestad	Olaf Bulls vei 14C
Arve Minde	Olaf Bulls vei 22
Benedicte Vik	Olaf Bulls vei 16

Valgkomiteen
08.04.26

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 511 **Selskapsnavn:** HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952264184
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Voksen kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Anders Nicolai Trætteberg velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anders Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Odd Harald Kvammen og Kjetil Reinem Lindheim foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000. Honoraret er inflasjonsjustert i 2025.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000. Styret foreslår samtidig at honoraret vil inflasjonsjusteres i tråd med SSBs konsumprisindeks i kommende år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000, og planlegges inflasjonsjustert i kommende år.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Espen Franzon Amundsen, styremedlem Torunn Fagervold, og varamedlem Johan Borchgrevink stiller ikke til gjenvalg til sine respektive verv. Det må derfor velges (1) ny styreleder, (2) to nye styremedlemmer (dersom kandidat til styreleder velges inn, da han allerede sitter i styret), og (3) to nye varamedlemmer.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Mats Ekran

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mats Ekran

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Felix Lillejord-Nygård
Lars Marius Walbye

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Felix Lillejord-Nygård
Lars Marius Walbye

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Arne Jensen
Hilde Ljostveit

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Svein Arne Jensen
Hilde Ljostveit

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Agnar Ståle Kvellestad
Arve Minde
Benedicte Vik

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Agnar Ståle Kvellestad
Arve Minde
Benedicte Vik

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mats Ekran

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mats Ekran

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
David Viktor Brösmark

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
David Viktor Brösmark

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Lagets navn
Lagets navn er Himstadplassen borettslag.

1-2 Formål
Himstadplassen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Se Burettslagsloven §5-4.

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

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder feste til utvendige fasadeplater, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, gass for gasspeis og innglassing av terrasser er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Installasjon av varmepumpe er ikke tillatt uten godkjennelse av generalforsamlingen. Plattinger står på borettslagets eiendom og kan benyttes av alle beboere. Egne retningslinjer for plattinger må følges.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, vannrør, sikringsskap/fordelingsskap fra og med hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på terrasse, balkong og lignende. Andelseier har plikt til å vedlikeholde sin veranda/terrasse. Dvs. male treverk og blomsterkasse innvendig, der man kommer til.

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

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

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

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

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

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

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

(2) Felles vannrør, stigeledninger fra hovedsikring og frem til hovedbryter sikringsskap/fordelingskap, ventilasjonskanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 3 og høyst 4 andre medlemmer. Ref.: Burettslagslova §8-1.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmene velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

(3) Styremøtet ledes av styrelederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Konstituering med
- Opptaking av navnefortegnelse
- Valg av referent og av 2 personer til å undertegne protokollen.
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomite bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Funksjonstiden er ett år. Medlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Husordensregler for Himstadplassen Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Malingskoder til terrasse og balkong

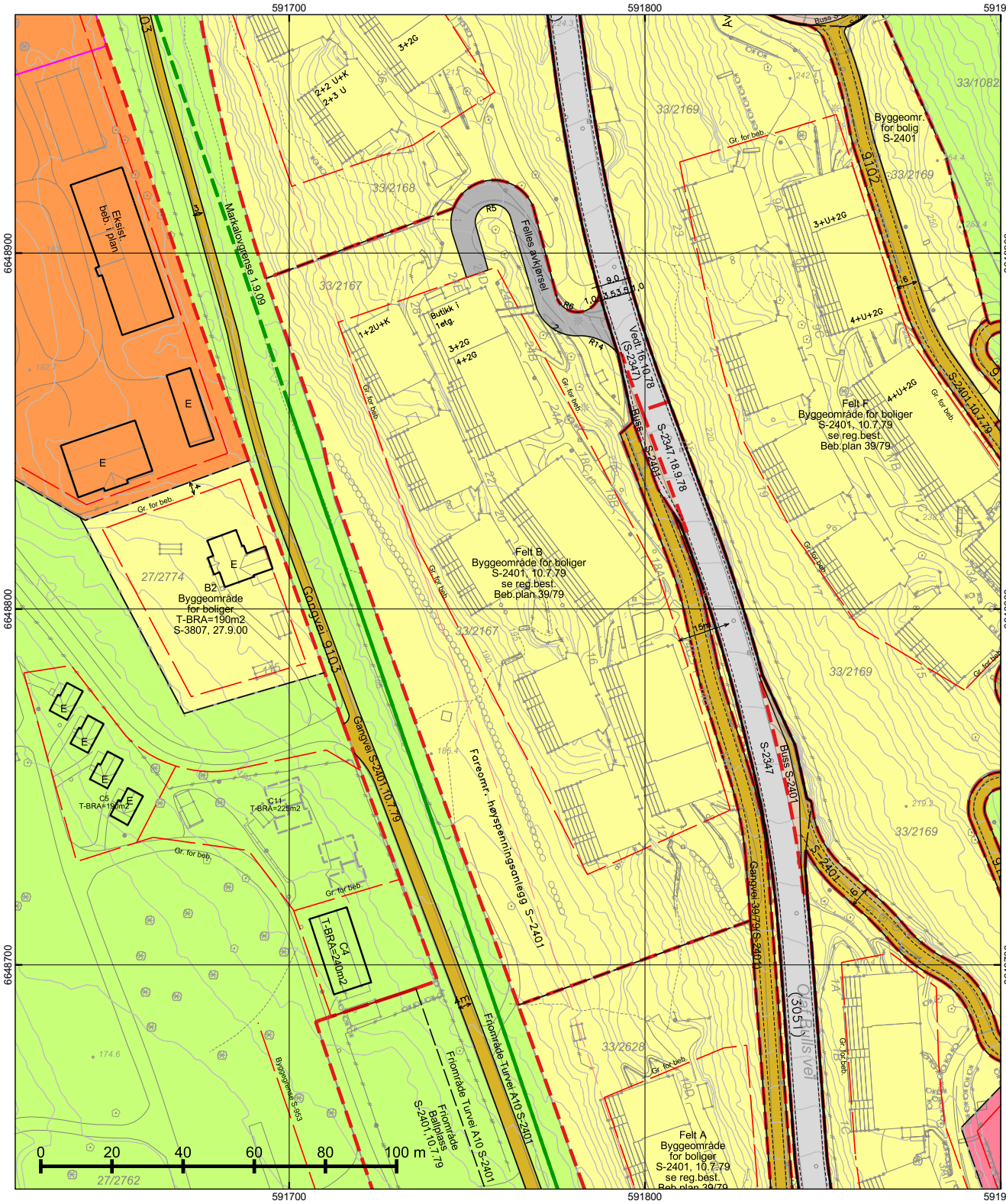
- Terrasse mot Bogstad

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

- Balkong mot Olaf Bulls Vei

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

Det må ikke brukes maling for treverk på betong



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

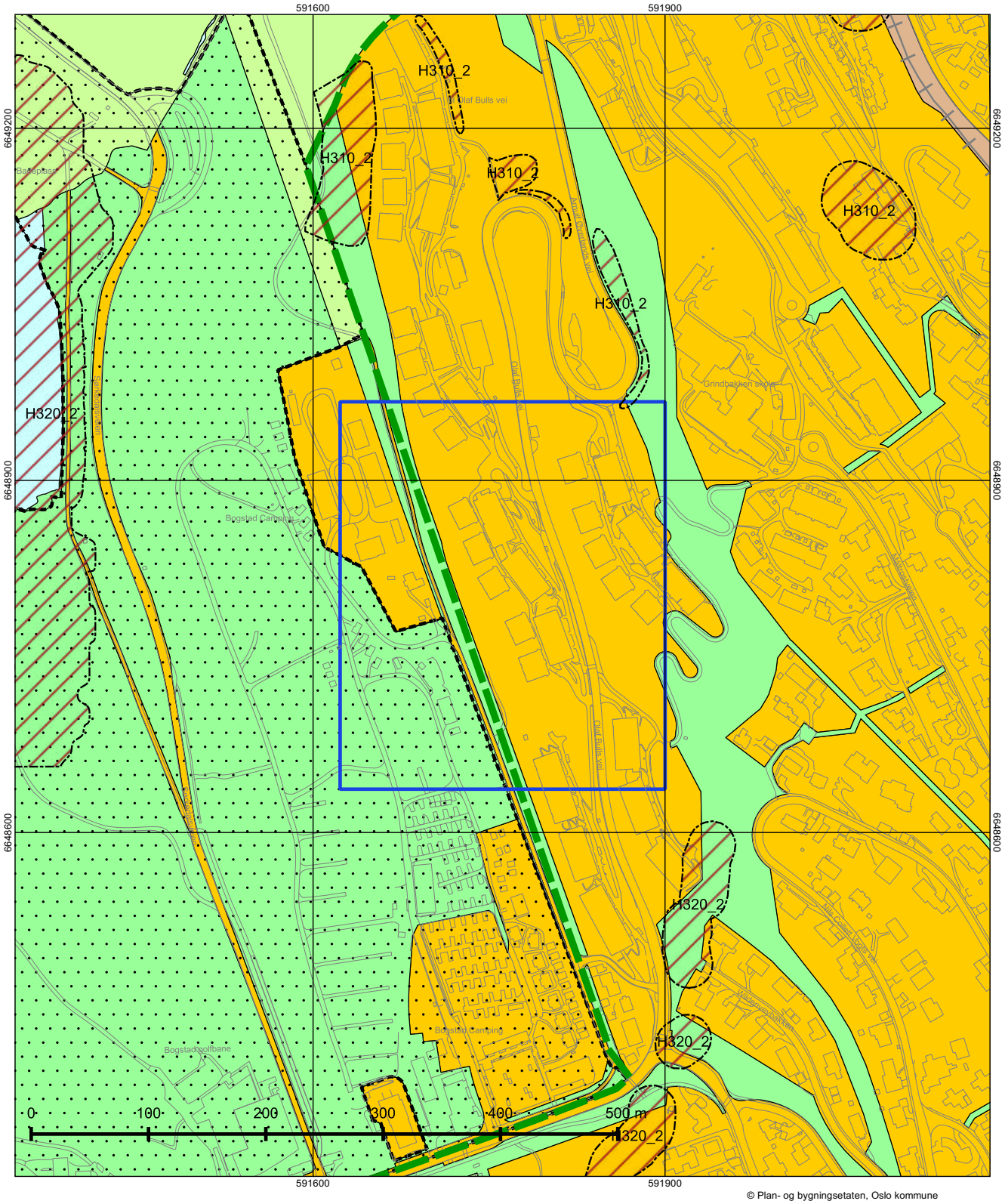
PlottID/Best.nr: 162614/ 86539281
Deres ref.:
Adresse: Olaf Bulls vei 28
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2167

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162614/86539281
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539281
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 2167.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 33, bnr. 2167.

GNR. 33 BNR. 2167

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

17195 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

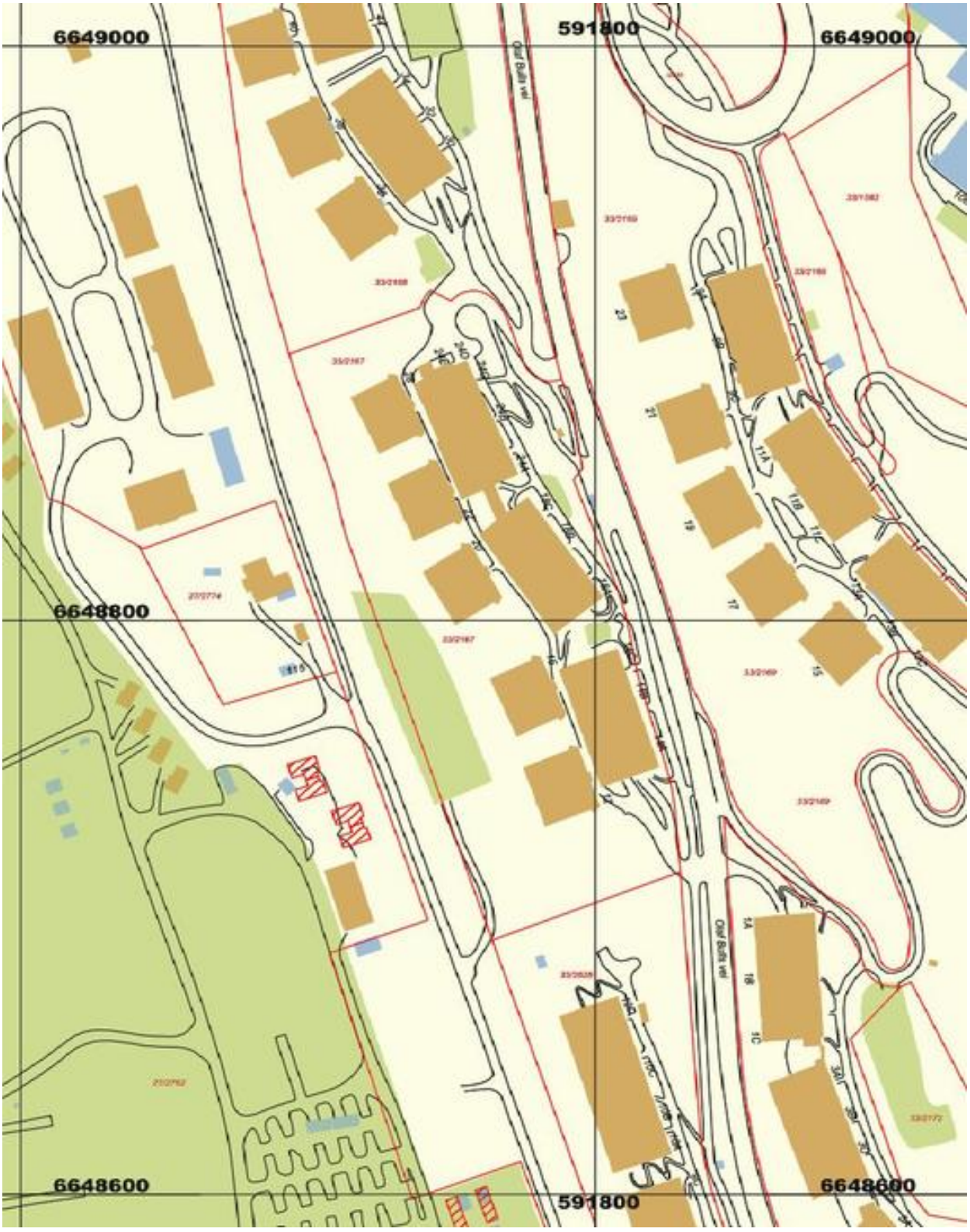
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2401

Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senteområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27,bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

Vedtaksdato: 10.07.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901621
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13, BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokk-rekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5.
Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.
Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:
Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m2.
Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m2 bruttoareal.
Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1.1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

for barneskolen	ca. 8 - 10 bilplasser
for ungdomsskolen	ca. 12 - 14 bilplasser

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% 2-roms leiligheter
25% 3-roms leiligheter
50% 4-roms leiligheter
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:
20% 2-roms leiligheter
20% 3-roms leiligheter
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).
Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.
Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.
Barnehagen i felt E skal ha kjørbar atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.
Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parktanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse. Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

3979

Forslag til bebyggelsesplan for feltene A,B,C,E og F, Utbyggingsområdene Voksen Skog.

3979 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197903018

Vedtaksdato: 15.02.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

DAGBOKFØRT

25. NOV. 81 30714

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommene gnr. 33, bnr. 2167, gnr. 33, bnr. 2168, gnr. 33, bnr. 2169, gnr. 33, bnr. 2174 på Voksen Skog og Oslo kommune v/Oslo vann- og kloakkvesen, inngås denne overenskomst.

Oslo kommune gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer på eiendommene. Ledningene ligger delvis i adkomstveier,i fellesarealer, under bebyggelsen og gjennom garasjer.

Ledningsanleggene vil bli innmålt og inntegnet på Oslo vann- og kloakkvesens kartverk.

Oslo kommune gis fri adgang til eiendommene for å foreta tilsyn med ledningene og foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle gravearbeider vil Oslo kommune erstatte skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og sette terrenget i den stand det var før arbeidet ble påbegynt, sålangt dette er mulig.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2,0 meter eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre disse utilgjengelige.

Oppfylling eller nedplanering av terrenget over ledningene må ikke foretas uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av eventuelle erstatninger eller fortolkning av denne overenskomst, avgjøres tvisten ved skjønn av tre skjønnsmenn oppnevnt av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten tinglyses på eiendommene.

Oslo, 23/10 - 1981
Oslo vann- og kloakkvesen

K. S. Bakstad
Vannverksjefen

Oslo, 7/11 1981

Arne S. Aas
Eier

Avskriftens riktighet bekreftes AK

A/S Solveagbygg, Postboks 100. Vinderen. Oslo 3.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 1801, BNR. 2167, BNR. 2168, BNR. 2169, BNR. 2170 OG BNR. 2171.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 2171
skal ha bruksrett til felles avkjørsel
over gnr. 33 bnr. 2168
fram til vei 3051.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 33 bnr. 2171
skal ha rett til 10 biloppstillingsplasser i forbindelse med boligparkering på gnr. 33 bnr. 2168.

Gnr. 33 bnr. 2172
skal ha rett til 10 biloppstillingsplasser i forbindelse med boligparkering på gnr. 33 bnr. 2169.

FELLESAREAL

Gnr. 33 bnr. 1801, bnr. 2167, bnr. 2168, bnr. 2169 og bnr. 2170 skal ha gjensidig bruksrett til ubebygget areal på eiendommene. Ubebygget areal skal være felles for strøkets beboere.

Denne erklæring tinglyses på egne og framtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 33 bnr. 1801, bnr. 2167, bnr. 2168, bnr. 2169 og bnr. 2170, og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 28. april 1981

Hjemmelsinnehavere:
Gnr. 33 bnr. 1801 : A/S HOLMENKOLBANEN

Som fester: A/S SKOGEN

Gnr. 33 bnr. 2167, bnr. 2168, bnr. 2169 og bnr. 2170 :

Arne G. Ruud

DAGBOKFØRT
08. MAI 81 11625
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes AK

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 3 ☎ 46 50 60

OV/BS

KOPI

Oslo, den
28.januar 1983.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 33 bnr.2167 bl.14 Olaf Bulls vei 28

Journalnr.
80/735

Avsluttende synsforretning
29.12.82

Nybygg

Boligblokk

A/S Selvaagbygg,Holmenveien 19,Oslo 3
Byggemelder

Selvaag-Bygg,Holmenveien 19,Oslo 3.

Overing. Harald Buhs,Holmenveien 19,Oslo 3.

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

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

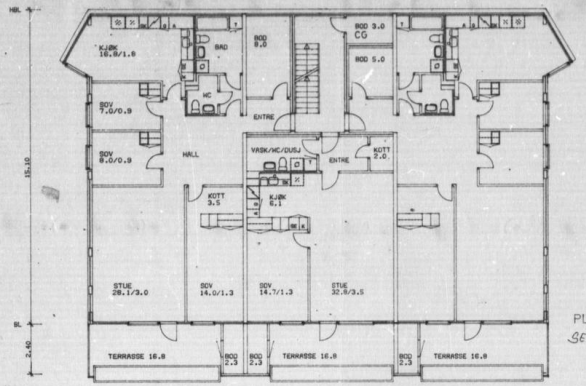
For bygningssjefen

ONL

Overingeniør
Olav Vevle

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

SK. - 15 KNEVORD 40/00



PLAN 3.U.ETASJE
SER. 1.U.-ETASJE

CF1 CG CF

REV. DATO REV.OMFATTER REV.AV KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT B GARDS NR. 33 BRUKS NR. 988

TEGNING OMFATTER PLANER

MÅL 1:100 DATO 22/2/80 TEGNET AV KONTROLL

TEGN. NR. PROSJEKT NR. 1408 GRUPPE A HUSKE 14 NR. 2 REV.

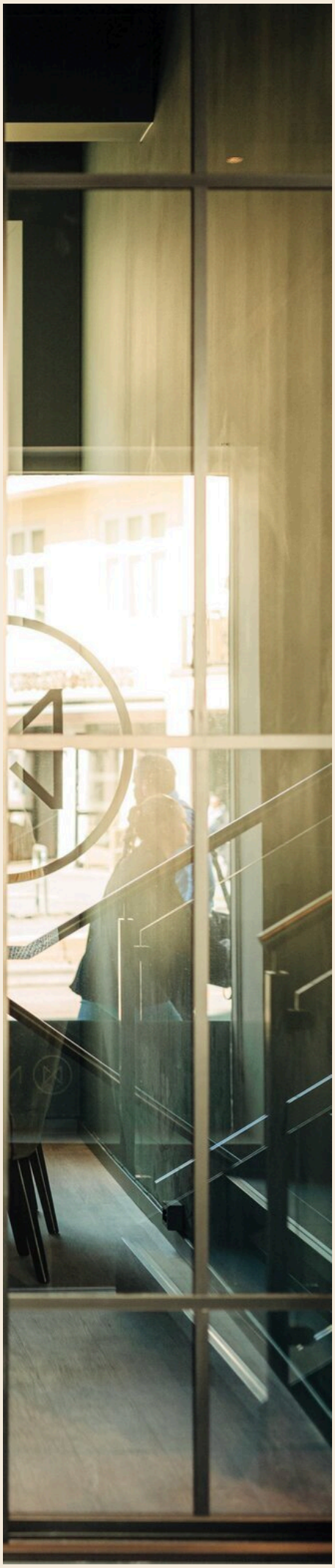
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0520/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaf Bulls vei 28 0765 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2167 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: