



Lars Husmanns gate 9

— Velkommen til

Lars Husmanns gate 9



— Vollebekk

Stor, stilsikker 4-roms i nybygg fra 2022 | Romslig balkong | Rå felles takterrasse | Garasje plass

Prisantydning	4 350 000,-
Fellesgjeld	2 750 000,-
Omkostninger	17 774,-
Totalpris	7 117 774,-
Fellesutgifter pr. mnd	15 786,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2022
Ansvarlig megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no

Megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.fløan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Truls Martin Nygaard v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Lars Husmanns gate 9. Dette er en moderne og stilren 4-roms andelsleilighet fra 2022 med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og en høy standard med smarthus-funksjoner.
- Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med entré, delikat bad, separat WC, tre soverom og en åpen, lys stue-/kjøkkenløsning med utgang til solrik, sydøstvendt balkong - perfekt for morgenkaffen. Her bor du rolig og familievennlig, samtidig nær sentrum, kollektivtransport, parker, skole og dagligvare.
- Alt er vurdert til TGI.
- Akonto varmtvann og oppvarming inkl.
- IN-ordning for fleksibel nedbetaling
- Garasjeplass med mulighet for lader
- Bod på ca. 5 kvm
- Smarthus

Arealer og innhold

BRA-i: 80 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 85 kvm

TBA: 7 kvm

Beskrivelse

2. etasje:

BRA-i: 80 kvm. Entré, bad, toalettrom, tre soverom og stue/kjøkken.

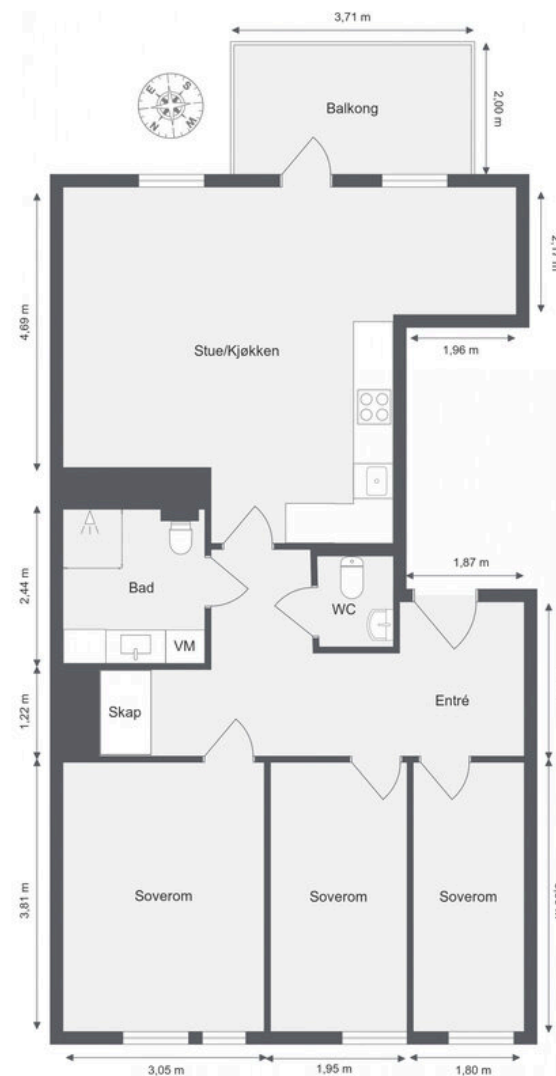
Total BRA: 80 kvm.

TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 5 kvm.



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.





























Informasjon

Lars Husmanns gate 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0196/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Lars Husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123, bnr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 49 i Humla Borettslag, org.nr. 924021519

Selger

Zishan Ul Haque

Kjøpesum og omkostninger

4 350 000,- (Prisantydning)
2 750 000,- (Andel av fellesgjeld)

7 100 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

16 424,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

17 774,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

27 074,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 117 774,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 127 074,- (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

2022

Etasje

2

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 80 kvm. Entré, bad, toalettrom, tre soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 80 kvm.

TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt

BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2 etasje og har følgende romfordeling: Entré, bad, toalettrom, tre soverom og stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Velkommen til en moderne og praktisk leilighet beliggende i byggets 2. etasje, med en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning. Leiligheten består av entré, bad, separat toalettrom, tre soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m², som gir god lagringsplass.

Leiligheten har komfortabel oppvarming via radiatorer tilknyttet byggets felles varmeanlegg. På badet er det vannbåren gulvvarme, også koblet til det samme anlegget, som gir behagelig varme året rundt. Ventilasjon skjer ved tilluft via ventil

i stuen, samt avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Gulvene i oppholdsrom er belagt med klassisk trestavs parkett, som gir en lun og naturlig atmosfære. Veggene er sparklet, pusset og malt i nøytrale farger som gir et lyst og tidløst uttrykk. Himlingshøyden i stuen er ca. 2,50 meter, noe som gir en god romfølelse.

Stuen er romslig og har en åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper en sosial og luftig sone for både avslapning og måltider. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, noe som bidrar til å forlenge oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet fra Sigdal har et moderne og stilrent skandinavisk uttrykk, med integrerte hvitevarer og en funksjonell planløsning.

Alle hvitevarene ble oppgradert ved kjøp, og holder derfor en høyere standard enn det som normalt leveres.

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap. De to andre soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alle rommene har samme gjennomgående stil og materialvalg som resten av boligen.

Badet er utført som et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Overflatene består av fliser på både gulv og vegger, med fliser lagt direkte på betong i gulvet. Himlingen er utført i hvite metallplater. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter og servant i helstøpt plate. Det er veggfestet toalett med innbygget sisterne og dusjhjørne med dører i herdet glass. I tillegg finnes det opplegg for vaskemaskin.

Toalettrommet har flislagt gulv, med sparklet og malte plater på øvrige flater. Det

er utstyrt med vegghengt toalett med synlig systerne og servant i helstøpt plate – et praktisk tillegg som bidrar til en funksjonell hverdag, spesielt i husholdninger med flere beboere.

Balkongen er på ca. 7 m² og har sørøstvendt beliggenhet som gir gode solforhold fra morgentimene og utover dagen. Den har betongdekke belagt med terrassebord, og rekkverk i metall kombinert med glassplater, som både skjermer og slipper inn lys. Her er det god plass til utemøbler og planter – et hyggelig sted å nyte morgenkaffen.

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.

Fordeler med å kjøpe nytt

- Leiligheten omfattes fortsatt av den opprinnelige 5-årige reklamasjonsretten etter nybygg, med ca. 2 år igjen – noe som gir økt trygghet og forutsigbarhet.
- Alt TG-1. Det foreligger ingen avvik med TG2 eller TG3 – noe som gir en ekstra trygghet for kjøper.

Tilvalg

Alle vinduer er utstyrt med elektrisk solskjerming (styrt via fjernkontroll eller app), noe som gir økt komfort og energieffektivitet.

Leiligheten har også smarte dimmere i oppholdsrom, som kan kobles til app for moderne lysstyring etter behov og stemning.

Alt TG-1. Det foreligger ingen avvik med TG2 eller TG3 – noe som gir en ekstra trygghet for kjøper.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Utvendig > Andre utvendige forhold: Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

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

Parkering

Det medfølger en garasje plass med mulighet for lader. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Daniel Snare

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussede fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendig

- Etasjeskiller i betong. - Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

B - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Vannbåren gulvvarme i bad tilknyttet felles varmeanlegg.

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

Techem er leverandør av avregningen som kommer én gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det avleses av måler for varme og varmtvann, samt fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider på Techem.no. Gjelder både ved innflytt/utflytt. Ta kontakt med Techem på e-post: kundeservice@techem.no eller tlf.: 22 02 14 59 (man-fre 09-14), ved spørsmål.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 15 786,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader 3.047,-

Garasjeplass 300,-

Akonto oppvarming 764,-

Lån nr: 9820803047; IN lån 1 - Akonto renter 11.675,-

Sameiet har vedtatt en 6% økning i poste "felleskostnader", gjeldende fra 1.1.26. Ny kjøper må dermed regne med noe høyere felleskostnader f.o.m 2026.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 607 637,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 430 549,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV- og Internett er levert av OBOS OpenNet.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 184 andelsleiligheter.

Humla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924021519, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 2022. Tomten ble kjøpt i 2022.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Techem er leverandør av avregningen som kommer én gang årlig.

Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det avleses av måler for varme og varmtvann, samt fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider på Techem.no. Gjelder både ved innflytt/utflytt. Ta kontakt med Techem på e-post: kundeservice@techem.no eller tlf.: 22 02 14 59 (man-fre 09-14), ved spørsmål.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene og for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektene punkt 3-3.

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 2 750 000,- pr. 28.10.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208030477

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,00%

Restsaldo 438 592 611,-

Andel gjeld: 2 750 000,-

Innfrielsesdato: 30.10.2062

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet til og med oktober 2027. Ny eier må derfor regne med at felleskostnadene vil øke i forbindelse med dette. Det er estimert en økning i felleskostnadene på kr. 2 250,- for denne leiligheten når avdragene begynner å løpe (Ref. Innkalling til Årsmøte 2025)

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Fellesformue

Kr 22 386,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 44 305 007,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 636 000,-

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.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 8128428

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 355 kvm (Eiertomt)

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Lars Husmanns gate 9 – en fredelig adresse i et etablert og populært boligområde, kjent for sitt trygge bomiljø og sentrale beliggenhet. Her bor du i et nabolag som kombinerer det beste av to verdener: en rolig atmosfære med lite gjennomgangstrafikk og grønne omgivelser, samtidig som du har nærhet til byliv, fasiliteter og kollektivtransport.

Leiligheten ligger i et familievennlig område med kort gangavstand til både barnehager og skoler. Vollebekk barnehage, en moderne kommunal barnehage med fokus på miljø og bærekraft, ligger rett ved, og tilbyr et variert uteområde med blant annet grønnsakshage og klatrestativer.

Rett ved barnehagen finner du Vollebekk skole, en kombinert barne- og ungdomsskole fra 1. til 10. trinn. Skolen ble åpnet i 2017 og tilbyr moderne fasiliteter samt en spesialavdeling for elever med særskilte behov

Sentralt men tilbaketrukket i et rolig og etablert område med kort gangavstand til både buss og T-bane, noe som gir enkel tilgang til sentrum og resten av byen. I nærområdet finner du også dagligvarebutikker, kafeer, treningssenter og andre praktiske tilbud som gjør hverdagen enkel.

Boligen ligger i nærhet til flere fine turområder, parker og lekeplasser. På få minutter kan du nyte rolige spaserturer i grønne omgivelser eller benytte deg av nærliggende idrettsanlegg og aktivitetsparker. Dette gir gode muligheter for et aktivt og sosialt liv, uansett alder og livssituasjon.

Lars Husmanns gate preges av hyggelige naboer og et inkluderende nærmiljø. Her er det lett å finne roen, samtidig som alt du trenger er innen rekkevidde. Enten

du er førstegangskjøper, småbarnsfamilie eller godt etablert, vil denne beliggenheten kunne tilby både trygghet, komfort og tilgjengelighet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende oppføring datert 10.11.2022.

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.

Det er satt opp noen lettvegger på det ene soverommet for å få et ekstra soverom. På de byggemeldte tegningene er det kun 2 soverom.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Veggene til en garderobe er flyttet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning.

Offentlige Planprogram:

Planprogram for Vollebek:

Planprogrammet legger til rette for at Vollebekk utvikles til et tett og mangfoldig byområde med blandet arealbruk. Planprogrammet ligger til grunn for videre planarbeid i området. Det vil bli fulgt opp gjennom flere detaljreguleringsplaner.

Offentlige plansaker:

Saksnummer 201706524 - Reguleringssak

Mottatt sak 25.04.2017

Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06844

Status Saken er avsluttet

Brobekkveien 62 C og 62 D - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn:

Saken gjelder Brobekkveien 62C og 62D. Boliger. "Stasjonskvartalet".

OBOs Nye hjem AS foreslår å omregulere Brobekkveien 62 C og D,

«Stasjonskvartalet», fra byggeområde for industri til boliger med næringsarealer i de nederste etasjene mot Tbaneperrongen på Vollebekk. Det foreslås 13 400 m² BRA over terreng, hvorav minimum 700 m² til næring. Det tilsvarer ca. 147 boliger og høyder på 4-8 etasjer. Forslaget innebærer etablering av en ny trasé for offentlig gang- og sykkelvei over torg, oppgradering av et eksisterende grøntareal «Lundenparken» i nord og oppgradering av deler av perrongområdet knyttet til Vollebekk T-banestasjon. Plan- og bygningsetaten (PBE) mener planforslaget bidrar til en ønsket utvikling av Vollebekk og Vollebekk T-banestasjon til et bymessig område, men kan ikke anbefale planforslaget fordi det ikke følger opp viktige overordnede føringer når det gjelder utnyttelse, høyder, formålsfordeling og areal til offentlige byrom. Plan- og bygningsetaten vil vurdere å stille alternativ til politisk behandling.

Saksnummer 201707919 - Reguleringssak

Mottatt sak 19.05.2017

Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06712

Status Saken er avsluttet

Østre Aker vei 29 - utarbeidelse av planforslag:

Saken gjelder Østre Aker vei 29. Næring og boliger

Transformasjon av eksisterende bensinstasjonstomt på Økern til flerfunksjonell by med hovedvekt på næring, høy grad av utnyttelse og mulighet for utbygging av boliger i tråd med føringer i Strategisk plan for Hovinbyen og VPOR Haraldrud. Planforslaget søker å koble sammen flere av Hovinbyens akser og delområder.

Pågående byggesaker:

Midtveien 57 - 71 - Oppføring av boligbygg - Brobekkveien - Felt C2a

Saksnummer 2025/09382 - Byggesak

Mottatt sak 13.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201709528

Status Under behandling

Brobekkveien 58 - 60 - oppføring av bolig- og næringsbygg

Saksnummer 2025/04186 - Byggesak

Mottatt sak 02.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202108797

Status Under behandling

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

301/123/7:

26.02.1848 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale

BEST OM GJERDE

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1936 - Dokumentnr: 8482 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerdeplikt

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1965 - Dokumentnr: 14900 - Erklæring/avtale

VEDR TILL TIL INNREDNING AV MIDLERT BILVERKSTED I UTHUS

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1966 - Dokumentnr: 10260 - Erklæring/avtale

VEDR TILL TIL Å BEBYGGE D.E.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerdeplikt

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1966 - Dokumentnr: 17140 - Erklæring/avtale

VEDR MIDLERT UNNTAK FRA BYGGEFORSKRIFTENE VEDR GARASJE

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1987 - Dokumentnr: 20777 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR UTSKILLELSE/BEBYGGELSE M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2000 - Dokumentnr: 69424 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr. 1843
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Erklæring/avtale
Bruk av nød. grunn for rep. og vedlikehold
av vaskehall
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etat
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208641 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208662 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830057
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G4
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1858 - Dokumentnr: 900016 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 123 BNR 6
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

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 boretts 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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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. 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.

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.

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 dekningsalg 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:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 828,-

Samlet skal selger betale kr. 137 018,- 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,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. november 2025

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 47629151

Ansvarlig megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 90215515

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Lars Husmanns gate 9

Tilstandsrapport

📍 Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 7

Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 22392-1091

Referansenummer: YT2850

Foretak: Snare Boligvurdering AS



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

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger. Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av
NITO

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 fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsure 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 åndsverkløven 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 (<https://verdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var delvis møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussede fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

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

INNENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Vannbåren gulvvarme i bad tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

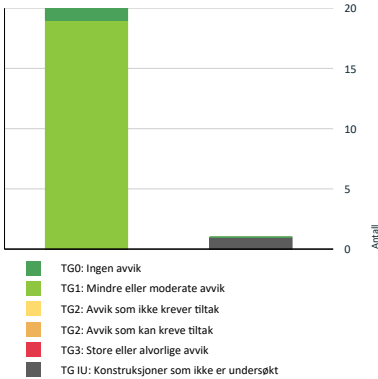
Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:
Veggen til en garderobe er flyttet.

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

[?](#) Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vel 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Dører

Type: Entrédør i brannklasse EI30, med 43 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke, belagt med terrassebord. Rekkverk i metall med glassplater.
Størrelse: ca. 7 m²
Himmelretning: Sørøst.

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,20 meter.

Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

Overflater

Gulv: Trestavs parkett.

Oppdragsnr.: 22392-1091

Befaringsdato: 27.10.2025

Side: 7 av 19

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vel 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i entré og wc. Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde:
Ca. 2,50 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue og gang.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det ble målt lokalt avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm, som etter NS 3600:2018 tilsvarer tilstandsgrad 1 (TG 1). Stikkprøvene viste enkelte skjevheter, men uten å overskride grensene i dette tilfellet.

Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>

Dokumentasjon:
Det er registrert teknisk godkjenning (TG 2453) på selve baderomskabinen.
Dette er en generell godkjenning fra SINTEF som gjelder type bad, men beskriver ikke utførelsen på det aktuelle badet.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Hvite metallplater.

Banketest:
En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Oppdragsnr.: 22392-1091

Befaringsdato: 27.10.2025

Side: 8 av 19

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

101 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:
En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

2. ETASJE > BAD

101 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Fra byggeåret.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

En eventuell membran, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere i rommets våte soner, ligger bak overflatene og er skjult i konstruksjonen, og kan derfor ikke inspiseres ved en visuell kontroll. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

2. ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Veggfestet klosett med innebygget siste. Dusj med dører i herdet glass. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin.

Det er fremvist dokumentasjon på typen sistene. Denne typen kan ha innvendig lekkasjesikring, hvor eventuelle lekkasjer skal synliggjøres i rommet. Vurderingen er basert på en forutsetning om at sistene er lekkasjesikret, da dette ikke kan bekreftes ved visuell inspeksjon.



Noe påbegynte svellinger i baderomsinnredning.

2. ETASJE > BAD

101 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

101 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Alder på innredning: Fra byggeåret.
Produsent innredning: Sigdal.
Integreerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

101 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i stue.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

101 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.
Servant i helstøpt plate.
Vegghengt klosett med synlig sistene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

101 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i badet.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekraner er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

10.1 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

10.1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Balansert.
Avtrekk: Fra wc, bad og kjøkken.
Tilluft: I oppholdsrom.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

10.1 Vannbåren varme

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Vannbåren gulvarme er lagt i badet, ifølge eier.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

10.1 Elektrisk anlegg

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.
Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er fra byggeåret. Enkelte arbeider ble utført i 2024.

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

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

Ekstisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- Nytt anlegg fra byggeåret.

- 2025:
Montering og tilkobling av 4 stykk vegglamper.
Montering av Plajjd dimmer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt sløkkeutstyr med tilsvarende sløkkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

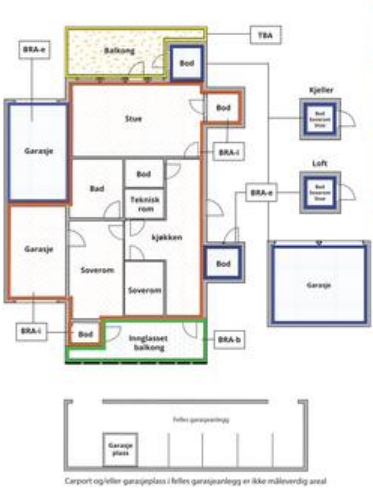
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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

Bruksareal for bygningen er bruttoarealet minus areal som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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.

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjeveheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 kvadrater 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 byggetekniske 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.

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
2. Etasje	80			80	7
Kjeller		5		5	
SUM	80	5			7
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik: Veggene til en garderobe er flyttet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

☒ Ja ☐ Nei

Det er fremvist dokumentasjon på:

2025: Montert sprinkel i nytt soverom. Montert ventilasjonsutkast i nytt soverom. Arbeider på elektrisk anlegg tilknyttet etablering av nytt soverom.

2023: Montert håndduj i WC.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:

2024: Montert nye fastmonterte lamper.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Daniel Snare	Takstingenjør
	Zishan Ul Haque	Kunde
28.4.2025	Daniel Snare	Takstingenjør
	Zishan Ul Haque	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	7		0	6355 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lars husmanns gate 9

Hjemmelshaver

Humla Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HUMLA BORETTSLAG	924021519			Haque Zishan Ul

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

49

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	09.04.2025		Fremvist		Nei
Eier	28.04.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.04.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	
3	28.04.2025	
4	02.05.2025	
5	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens deknning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

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

Befaring begrenses 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.

Stikkprøvetakinger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 fukttinnhold 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 siltasjegrad: Forventet siltasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

Lars husmanns gate 9, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 7
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimater for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haque.Zishan UI	9578-5995-4-1150946	2025-10-30 09:21:45
-----------------	---------------------	---------------------

RHONICAT

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.

Utstyrt dato
30. okt. 2025
Oppdragsnummer
8-0196/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lars Husmanns gate 9, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Zishan UI Haque

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8128428
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Det er installert en bidé på det ene badet av fagfolk. Dokumentasjon medfølger

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ferdigbefarings rapport ved overtakelse ble gjennomført i 2022, med takstmann til stede.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ved overlevering i

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: 8-0196/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Haque,Zishan UI

Dato

2025-10-30

Identifikasjon



Haque,Zishan UI



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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0196/25 . Vår ref.: 0748-1-2016 Dato: 28.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: HUMLA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 924021519
Andelseier: Haque, Zishan UI
Medeier:
Leilighetsnummer: 2016
Adresse: Lars Husmanns Gate 9, 0598 OSLO
Andelsnummer: 49
Gnr. 123
Bnr. 7

Borettsinnskudd: Kr. 2 100 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8128428.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje/Parkering: Ja. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til humla@styrerrommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Påløper kr. 300 for garasjeplass. Eilbllading: Ja. Kontakt styret for mer informasjon, Bod: Ja. Følger andelen.

Styret: Kontakt på Vibbo Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 5% fom. 01.01.2025. Fellesvaskeri: Nei. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Borettslaget har grønt lån i Obos-banken. Kraftleveranse: Entelios. Energiavregning: Ja. Techem er leverandør av avregningen som kommer • n gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det avleses av måler for varme og varmtvann, samt fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider på Techem.no. Gjelder både ved innflytt/utflytt. Ta kontakt med Techem på e-post: kundeservice@techem.no eller tlf.: 22 02 14 59 (man-fre 09-14), ved spørsmål. IN-ordning: Ja. Se årsrapporten for mer informasjon. Mulighet for innfrielse 30.01 og 31.07. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november OBOS Bostart: Enkelte leiligheter i borettslaget har inngått avtale om OBOS Bostart. Se borettslagets vedtekter for mer informasjon. OBOS Deleie: For enkelte leiligheter gjelder særlig OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. TV- og Internett: OBOS OpenNet. Kontakt OBOS OpenNet på tlf.: 21 01 61 50 eller e-post: service@opennet.no, ved spørsmål. Drift- og vedlikehold: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Revisjonskostnad påløper i tillegg til pris for nøkkel. Vaktmester: Kontakt styret. Godkjenne andelseiere:

Sendes til styret på e-post: humla@styrerrommet.no. Reklamasjoner - Dersom man mener det foreligger en reklamasjon skal varslng av dette skje skriftlig ved bruk av Viscenario. Benytt tilsendt brukernavn og passord for å logge deg inn i Viscenario: https://product.viscenario.com/. Har du ikke mottatt e-post med påloggings-informasjon, ta kontakt: support@viscenario.com. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208030477
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 438 592 611,00
Innfrielsesdato: 30.10.2062
Type rente: Flytende rente
Terminert i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med oktober 2027

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: 15 485,85,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	764,00	
Lån nr: 9820803047; IN lån 1 - Akonto renter	11 674,85	
Lån nr: 9820803047; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 047,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 0,-
Fradragsberettigede kostnader: 149 281,-
Annen formue: 22 386,-
Gjeld: 2 750 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208030477
Restsaldo: 2 750 000,00
Kapitalkostnader: 11 091,78
IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet opphører i oktober 2027 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 2 750 000,00,-, 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.

Enkelt 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 rentebetinger 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 Majken Bjerknes Hjalmarssen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarssen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår 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 betalingsd. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anne Irene Nesteby Pedersen, e-post: ain.pedersen@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelse som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besøker tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgs melding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8212,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift _____

HUSORDENSREGLER FOR

HUMLA BORETTSLAG

Vedtatt 20.05.2022

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspiktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlig berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol- eller andre antenner som virker skjæmmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

På taket av hus K og Hus I er det opparbeidet felles takterrasser. Disse har adkomst fra oppgang K, I-1, I-2, I-3, I-7 og I-8. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grønplanter m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

....., den/..... Styrets leder:

Vedtekter

for Humla borettslag org. nr. 924 021 519

vedtatt i stiftelsesmøte 30.10.2019.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 29.06.2020 og i ordinær generalforsamling 05.08.2021.

Sist endret i ordinær generalforsamling 28.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Humla borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Vollebekk. Det legges opp til at kostandene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) 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.

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

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

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

(5) 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.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte 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.

(5) 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.

(6) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

- Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.
- Den prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.
- Den prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert opprinnelig kjøpesum

- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen

= prisregulert kjøpesum

- Bruktboligprisstatistikken som utgis av Eiendom Norge i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no skal legges til grunn for prisreguleringen av opprinnelig kjøpesum. Følgende indeksvariabler legges til grunn:

- Månedsindeks (Jan.2003=100).
- Område Oslo, og hvis Oslo ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
- Boliger i alt

- Ved beregning av Indeksregulert opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste Prisindeksen som foreligger henholdsvis på tidspunktet opprinnelig kjøpekontrakt for andelen ble inngått og på tidspunktet fristen for å benytte forkjøpsretten begynner å løpe, jf. lov om borettslag § 4-15. Dersom OBOS BBL kjøper andelen iht. et kjøpstilbud fra andelseier, anvendes Prisindeksen på det tidspunkt tilbudet om kjøp ble mottatt av OBOS BBL.

- Dersom statistikken som inngår i definisjonen av prisindeksen, ikke finnes på tidspunktet når OBOS BBL skal kjøpe andelen, må indeksjusteringen skje etter (i prioritert rekkefølge):

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf. punkt 21.3.1. bokstav b).
2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
 - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
 - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
 - Oslo og Bærum (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
 - Blokkleiligheter (boligtype)

- En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.
- Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(7) For andeler som OBOS BBL (OBOS), org.nr. 937 052 766, har en eierandel i, gjelder særlige bestemmelser om forkjøpsrett til fordel for OBOS, jf. punkt 3-1 og 3-3.

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én 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

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene og for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektene punkt 3-3.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) 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.

(2) 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 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

(1) 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), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 valselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

(5) 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.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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, til OBOS BBL, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) 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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) 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.

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienners, parabolantenners og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap to takterrasser. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassene alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

(8) Enkelte av garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassene. Disse plassene vil fremkomme av listen i Vedlegg 1. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget eller andelseier i Humla borettslag. Er den omsettelige plass en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassene omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

OBOS Nye Hjem eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Humla borettslag. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Humla borettslag.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret eller via en underleverandør som fakturerer beboer direkte for faktisk forbruk.

Andelseier som ikke disponerer ladepunkt, men som ønsker dette, kan med styrets godkjenning installere dette.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelen.

Forordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) 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 opptil 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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 oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning 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 veranda, balkong og lignende.

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

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

(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.

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 rør, ledninger, kanaler 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 andelseiere. 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, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf 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 tvangsfullbyrdeslovens 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 en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett 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 vedtektenes er lagt til andre organer.

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

(3) 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, jf 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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- endring av bestemmelsene som gjelder OBOS Bostart og andeler som OBOS BBL har en eierandel i
- 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, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 HUMLA BORETTSLAG OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 25.10.2022

Andel	Leil.nr.	P-plassnr.	Merknad	MC-plassnr.	Merknad	Bodnr.	Merknad
1	101	2				B181	
2	102					B096	
3	103					B089	
4	1001	54	EL			B176	
5	1002	53				B175	
6	1003	52	EL			B169	
7	1005	67	EL			B170	
8	1006	43	EL			B160	
9	1007					B124	
10	1008					B136	
11	1009					B153	
12	1010	29	Omsettelig, EL			B122	
13	1011					B107	
14	1012					B112	
15	1013					B111	
16	1014					B086	
17	1015					B090	
18	1016					B088	
19	1018					B068	
20	1019					B067	
21	1020					B183	
22	1022					B042	
23	1024	89	Omsettelig			B027	
24	1025					B055	
25	1026	87	Omsettelig			B034	
26	1027					B010	
27	1028					B025	
28	1029					B155	
29	1030	81	Omsettelig			B022	
30	1031					B144	
31	1032					B005	
32	1033					B157	
33	1034	86	Omsettelig			B147	
34	2001	51				B171	
35	2002	47	EL			B180	
36	2003	55	EL			B168	
37	2004					B108	
38	2005					B129	
39	2006	41				B159	
40	2007					B151	
41	2008					B152	
42	2009	68	Omsettelig, EL			B137	
43	2010	35	Omsettelig, EL			B100	

44	2011					B106	
45	2012					B121	
46	2013	79	Omsettelig			B110	
47	2014					B082	
48	2015					B080	
49	2016					B077	
50	2018					B070	
51	2019					B069	
52	2020	25	Omsettelig, EL			B050	
53	2021	22	Omsettelig			B046	
54	2022					B184	
55	2023					B039	
56	2024					B019	
57	2025					B007	
58	2026					B033	
59	2027					B026	
60	2028					B016	
61	2029					B146	
62	2030	11	Omsettelig, EL			B023	
63	2031					B164	
64	2032					B002	
65	2033					B156	
66	2034					B154	
67	3001	49	EL			B172	
68	3002	3	EL			B179	
69	3003	5	EL			B167	
70	3004					B113	
71	3005					B128	
72	3006	38	HC, EL			B165	
73	3007					B149	
74	3008	69	Omsettelig			B150	
75	3009					B135	
76	3010	70	Omsettelig, EL			B099	
77	3011					B105	
78	3012					B120	
79	3013	74	Omsettelig, EL			B102	
80	3014					B085	
81	3015					B098	
82	3016					B081	
83	3017	30	Omsettelig, EL			B076	
84	3018	15	Omsettelig, EL			B066	
85	3019					B064	
86	3020	24	Omsettelig			B056	
87	3021	58	EL			B047	
88	3022					B044	
89	3023					B040	
90	3024					B028	
91	3025					B008	
92	3026					B031	

93	3027					B009	
94	3028	57	Omsettelig, EL			B015	
95	3029					B131	
96	3030	6	Omsettelig, EL			B003	
97	3031					B132	
98	3032	7	Omsettelig, EL			B004	
99	3033					B145	
100	3034					B143	
101	4001	4	EL			B173	
102	4002	1	EL			B178	
103	4003	48	EL			B162	
104	4004					B114	
105	4005					B127	
106	4006	42	HC			B163	
107	4007					B142	
108	4008	39	Omsettelig			B148	
109	4009					B126	
110	4010	40	Omsettelig, EL			B095	
111	4011	80	Omsettelig			B104	
112	4012					B119	
113	4013	36	Omsettelig			B101	
114	4014	82	Omsettelig			B087	
115	4015					B093	
116	4016					B079	
117	4017	28	Omsettelig, HC, EL			B075	
118	4018	64	Omsettelig, EL			B065	
119	4019					B049	
120	4020	32	Omsettelig, EL			B057	
121	4021	78				B048	
122	4022					B043	
123	4023	83	EL			B041	
124	4024	65				B029	
125	4025					B011	
126	4026					B032	
127	4027					B051	
128	4028	59	EL			B014	
129	4029					B166	
130	4030	56	Omsettelig			B020	
131	4031					B133	
132	4032					B001	
133	4033					B158	
134	4034					B134	
135	5001	50	EL			B116	
136	5002	46	EL			B177	
137	5003	45				B161	

138	5004					B130	
139	5005					B117	
140	5006	44				B115	
141	5007					B141	
142	5008					B140	
143	5009	75	Omsettelig, EL			B125	
144	5010	37	Omsettelig, HC			B094	
145	5011					B103	
146	5012	85	Omsettelig			B118	
147	5013	33	Omsettelig, EL			B109	
148	5014	27	Omsettelig			B084	
149	5015					B091	
150	5016					B092	
151	5017	34	Omsettelig, EL			B074	
152	5018	16	Omsettelig, EL			B062	
153	5019					B063	
154	5020	26	Omsettelig, EL			B058	
155	5021	60	EL			B038	
156	5022					B053	
157	5023	61	EL			B037	
158	5024	17	EL			B030	
159	5025					B052	
160	5026	62	EL			B024	
161	5027					B012	
162	5028	63	EL			B013	
163	5029	9	Omsettelig			B021	
164	5030					B174	
165	5031					B006	
166	5032	8	Omsettelig, EL			B182	
167	6007					B139	
168	6008	73	Omsettelig, EL			B138	
169	6009	66	Omsettelig, EL			B123	
170	6014	84	Omsettelig			B083	
171	6015					B097	
172	6016					B078	
173	6017	31	Omsettelig, EL			B073	
174	6018	20	Omsettelig			B071	
175	6019	88	Omsettelig			B054	
176	6020	23	Omsettelig			B059	
177	6021	12	EL			B045	
178	6022	10	EL			B036	
179	6024	18				B035	
180	6026	14				B018	
181	6027					B061	
182	6028	13				B017	

183	7019	92	Omsettelig, HC			B072	
184	7020	19	Omsettelig			B060	



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 748
 HUMLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUMLA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 2. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/748>

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Vollebekk skole (Adresse: Brobekkveien 50, 0598 Oslo).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

HYBRID GENERALFORSAMLING

I år avholdes generalforsamlingen som et hybrid møte.

Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å inkludere en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt.

Denne hybride løsningen, innebærer at borettslaget gjennomfører generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk møte.

På det fysiske møtet, vil vi gå gjennom sakene på agendaen i innkallingen - på lik linje som vi har gjort i en fysisk generalforsamling tidligere. Unntaket, er at vi kun skal gjennom diskusjoner til sakene, altså ikke fatte vedtak underveis.

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må delta på beboermøte og levere stemmesedlene til rådgiver (Obos Eiendomsforvaltning) på slutten av møtet. Det er ikke anledning for å levere analoge stemmesedler utenom dette.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet.

Det er KUN anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Protokollen vil dernest tilgjengeliggjøres på Vibbo for alle andelseierne, med vedtakene som ble fattet.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og inntil to protokollvitner
3. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag A: Innkjøp og plassering av lekeapparater for barn
7. Forslag B: Installasjon av bom for å regulere biltrafikk i gårdsrommet
8. Forslag C: Rengjøring av garasjeanlegg
9. Forslag D: Boning av gulv i ganger og trapper
10. Forslag E: Beholde bytting av dørmatter to ganger i måneden året rundt
11. Forslag F: Installasjon av fartsdempere ved garasjeinngangen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i HUMLA BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering: 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.

Majken Bjerknes Hjalmarsen vil stille som ordstyrer i beboermøtet.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som digital møteleder.

Sak 2

Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og inntil to protokollvitner

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

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører. Protokollvitnene utnevnes i beboermøtet.

Sak 3

Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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 opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 0748 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000.

Sak 6

Forslag A: Innkjøp og plassering av lekeapparater for barn

Forslag fremmet av:

Angelica Sorich og Martin Spalder Dahlstrøm

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Angelica Sorich foreslår innkjøp og plassering av 1–2 lekeapparater for mindre barn i borettslaget.

Begrunnelsen er at det er flere barn i borettslaget, og mange av disse drar til Bekketrappa for å leke på apparater der. Innsender ønsker at borettslaget får egne lekeapparater for å avlaste Bekketrappa og gi barna et nærliggende lekeområde.

Martin Spalder Dahlstrøm viser til at borettslaget vant et lekestativ eller gavekort fra OBOS, og han spør om det er avgjort hva som skal gjøres med dette. Han foreslår at borettslaget benytter seg av dette, og mener det

bør være nok plass på deler av gressplen i bakgården, men har ikke konkrete innspill til plassering eller type apparat.

Styrets innstilling

Humla Borettslag vant en vippe i en konkurranse arrangert av OBOS, som kan brukes som et lekeapparat for mindre barn. Vippens installasjon krever en sikkerhetssone på 3x3 meter, og det må graves 60cm ned for å sikre forsvarlig montering. Borettslaget må selv dekke kostnadene for installasjonen (graving, montering og eventuelle sikkerhetstiltak).

Denne saken er relativt kompleks, da det kreves god plass, og både installasjon av lekeapparater og en eventuell beslutning om å endre blomsterengen til gressplen krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Det er betydelig usikkerhet knyttet til blomsterengens fremtid, da det må undersøkes om vi har lov til å gå fra blomstereng til gressplen eller andre formål. Det er mulig at blomsterengen var en del av søknadsprosessen for å sette opp hele bygget, noe som kan innebære juridiske og planmessige begrensninger som må avklares for en endelig beslutning om gårdsrommets utforming tas.

Styret ser verdien i å styrke leketilbudet for barn i borettslaget og anser at den vunnede vippen kan være et godt tilskudd til gårdsrommet. Samtidig må installasjonen skje innenfor klare rammer for å sikre at den er juridisk, økonomisk og praktisk gjennomførbar.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer FOR installasjon av vippen, men kun under følgende forutsetninger:

Blomsterengens status:

Det må avklares om det er juridisk og planmessig tillatt å endre blomsterengen til gressplen eller andre formål. Dette er en avgjørende forutsetning, da det er betydelig usikkerhet knyttet til om blomsterengen kan fjernes eller endres uten å bryte vilkår fra byggeprosessen.

Styret vil innhente nødvendig dokumentasjon og rådføre seg med relevante parter for å få dette avklart. Dersom det kreves en ny avstemning med 2/3 flertall for å endre blomsterengen, vil styret kalle inn til en ekstraordinær

1. generalforsamling for å sikre at saken kan behandles raskt, slik at vi unngår å måtte vente til neste årsmøte.

Økonomi:

De totale installasjonskostnadene (graving, montering, sikkerhetstiltak og eventuelt andre kostnadsdrivere) må ikke overskride miljømiddelkontoen, som per i dag er på 39 230 NOK. Dersom kostnadene overstiger dette beløpet, må saken bringes tilbake til et nytt årsmøte eller en ekstraordinær generalforsamling for godkjenning

2. av et tilleggsbudsjett.

Plassering:

Det må være tilstrekkelig plass i gårdsrommet til å oppfylle sikkerhetssonen på 3x3 meter, samtidig som fremtidige planer for gårdsrommet tas hensyn til.

Styret vil i forkant av installasjonen foreta en grundig vurdering av plassering i samråd med fagfolk for å sikre

3. at sikkerhetskravene overholdes.

Dersom én eller flere av disse forutsetningene ikke kan oppfylles, vil vippen ikke bli installert, og styret vil i stedet utrede alternative løsninger for lekeapparater som en del av en langsiktig plan for gårdsrommet.

Styret vil informere beboerne om resultatet av vurderingene knyttet til blomsterengens status, økonomi og plassering, slik at det er full åpenhet om prosessen.

Styret anser at installasjon av vippen under disse betingelsene er et positivt tiltak som kan komme barna i borettslaget til gode.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å utrede og installere vibben i gårdsrommet, forutsatt at det er juridisk og planmessig tillatt, og at kostnadene ikke overskrider midlene på miljøkontoen. Det må også være tilstrekkelig plass til å oppfylle sikkerhetssonen samtidig som fremtidige planer for gårdsrommet ivaretas.

Sak 7

Forslag B: Installasjon av bom for å regulere biltrafikk i gårdsrommet

Forslag fremmet av:

Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli har sendt inn forslag om å installere en bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Sorich begrunner forslaget med behovet for å redusere økende biltrafikk av hensyn til personer som ferdes i området, samt å minske støy, støv og ubehag for beboere i første etasje og naboborettslaget. Hun ønsker at bommen skal plasseres for å begrense trafikken i Lars Husmannsgate, ikke kun inne i gården.

Østli ønsker at saken behandles på nytt, da den ble behandlet i fjor, men møtetiden ble endret på kort varsel, som kan ha hindret deltakelse.

Styrets innstilling

Styret har etter nøye vurderinger og diskusjoner over lengre tid kommet frem til at vi innstiller mot å installere bom i Lars Husmannsgate eller i gårdsrommet.

Vi ønsker å være tydelige på vårt standpunkt og gi en grundig redegjørelse for hvorfor vi har landet på denne beslutningen, slik at beboerne kan forstå at dette er en sak vi har tenkt nøye gjennom og undersøkt grundig.

Først og fremst er det viktig å påpeke at Lars Husmannsgate ikke er en del av grunnen til Humla Borettslag. For å installere en bom her kreves det 2/3 flertall både i Humla Borettslag og i Bekketrappa Borettslag. Videre vil et slikt tiltak kreve en god avtale med Bekketrappa Borettslag for å sikre drift og vedlikehold av bommen, samt en klar ansvarsfordeling i forbindelse med eventuelle skader på bommen. Dette alene innebærer en stor koordinerings- og administrasjonsbyrde som styret mener vil være krevende å håndtere over tid.

Styret er meget opptatt av barns sikkerhet og anerkjenner at redusert biltrafikk kan bidra til et tryggere miljø i gårdsrommet. Samtidig har vi et ansvar for å ivareta behovene til alle beboergrupper i borettslaget, som eldre, personer med funksjonsnedsettelse og andre som er avhengige av bil for daglige gjøremål. Vi har vurdert at en bom vil skape praktiske utfordringer for disse gruppene. For eksempel vil en bom kunne vanskeliggjøre adgang for tekniske tjenester som snømåking, snødeponering, inn- og utflytting, utrykningskjøretøy, hjemmehjelp, varelevering og renovasjon. Dette er viktige funksjoner som må fungere for å opprettholde et velfungerende borettslag, og en bom kan potensielt forstyrre disse tjenestene.

Videre har styret vurdert de økonomiske aspektene ved å installere bom. Vi har innhentet priser som viser en engangskostnad på mellom 150 000 og 175 000 kroner i år 1 for installering av to bommer. I tillegg kommer løpende kostnader for drift og vedlikehold, som er uforutsigbare og kan bli betydelige over tid. Installering

av bom vil også sannsynligvis påvirke andre driftskostnader, som økte kostnader til måking og costing, da adkomst for maskiner kan bli begrenset. Disse kostnadene vil belaste borettslagets budsjett og kan føre til økte felleskostnader for beboerne, noe styret ønsker å unngå med mindre tiltaket er helt nødvendig.

Styret har allerede iverksatt flere tiltak for å adressere bekymringene rundt biltrafikk og sikkerhet. Styret har rådført seg med instanser som Statens Vegvesen, Garda Sikring, Trafikkjentene og OBOS for å få gode råd i denne saken. Vi har kjøpt og installert skilt som regulerer farten i gårdsrommet, og vi har via Vibbo oppfordret beboerne til å kjøre forsiktig og vise hensyn. I tillegg har vi vurdert alternative tiltak som blomsterkasser, humper og dumper, som kan bidra til å redusere farten og øke sikkerheten uten å begrense adkomsten så drastisk som en bom gjør. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i gårdsrommet.

Det er også verdt å merke seg at et forslag om bom ble stemt ned av beboerne på forrige årsmøte. Dette indikerer at det er en stor andel av beboerne som ikke ønsker et slikt tiltak, og styret ønsker å respektere dette synet.

Basert på denne totalvurderingen innstiller styret at det ikke installeres bom i Lars Husmannsgate eller inne i gårdsrommet. Vi ønsker å understreke at vi tar sikkerhetsbekymringene på alvor, og vi vil fortsette å jobbe med alternative tiltak for å redusere biltrafikkens påvirkning i borettslaget.

Styret inviterer også beboerne til å komme med innspill til hvordan vi kan forbedre sikkerheten i gårdsrommet på andre måter, og vi forplikter oss til å følge opp dette arbeidet i tiden fremover.

Styret anbefaler derfor de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å etablere bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Sak 8

Forslag C: Rengjøring av garasjeanlegg

Forslag fremmet av:

Angelica Sorich

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Angelica Sorich foreslår at garasjeanlegget rengjøres to ganger i året.

Begrunnelsen er at periodisk renhold forhindrer oppsamling av skitt, støv og skadelige avsetninger som kan erodere overflaten over tid. Videre påpekes det at garasjeanlegget trafikkeres av mange, og oppsamlet støv og skitt fører til at spor dras videre til ganger og heiser, noe som påvirker renholdet i fellesområdene.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens ordning med årlig vask av garasjeanlegget på våren fungerer godt og er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt nivå av renhold. En økning til to vasker per år vil medføre en ekstra kostnad på ca. kr 22 500 inkl. mva. årlig, i tillegg til praktiske utfordringer, da beboerne må flytte bilene sine fra garasjen under vask.

Styret foreslår derfor å opprettholde dagens praksis med én årlig vask.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å rengjøre garasjeanlegget to ganger i året.

Sak 9

Forslag D: Boning av gulv i ganger og trapper

Forslag fremmet av:

Angelica Sorich

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Angelica Sorich foreslår at gulvene i ganger og trapper bones med jevne mellomrom (hvert 1–3 år, avhengig av bruk og slitasje).

Begrunnelsen gitt av beboer er at boning angivelig forlenger gulvets levetid ved å beskytte mot skader fra stor trafikk, salt fra vinterværet, samt hakk og riper.

Innsender mener at bonede gulv øker beboernes trivsel og gir et bedre inntrykk for besøkende.

Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med utbygger, som har informert om at boning av gulvene ikke er å anbefale for de aktuelle gulvtypene i vårt borettslag.

Styret mener at dagens rengjøringsrutiner er tilstrekkelige for å opprettholde gulvenes tilstand og foreslår å ikke innføre boning som en del av vedlikeholdet.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar boning av gulvene i gangene og trappene med jevne mellomrom.

Sak 10

Forslag E: Beholde bytting av dørmatter to ganger i måneden året rundt

Forslag fremmet av:

Angelica Sorich

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Angelica Sorich foreslår at bytting av dørmatter ved hovedinngang og underetasje opprettholdes to ganger i måneden året rundt, i stedet for å ha ulike rutiner (to ganger om vinteren, én gang om vår/sommer).

Begrunnelsen er at trafikken i gangene er like stor året rundt, og mattene blir like skitne, bare på forskjellige måter. Videre påpekes det at mattene ikke rengjøres eller støvsuges av renholdspersonell, da dette ikke er en del av deres oppgaver, noe som fører til oppsamling av støv og skitt som reduserer mattens funksjon.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens matterservice er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt renholds nivå i fellesområdene.

Det er ikke mottatt klager fra andre beboere angående mattene, og styret ønsker ikke å påta seg dyrere avtaler unødvendig. Styret foreslår derfor å opprettholde dagens rutine for bytting av dørmatter.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bytte dørmattene ved hovedinngangen og underetasjen, to ganger i måneden, året rundt.

Sak 11

Forslag F: Installasjon av fartsdempere ved garasjeinngangen

Forslag fremmet av:

Surendra Sangachhen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Surendra Sangachhen har observert at noen biler kjører for fort inn fra garasjeporten, spesielt nedover bakken ved inngangen, som kan være farlig for barn som krysser området. Selv om det allerede er satt opp et trafikkspeil, foreslås det å installere fartsdempere på bakken ved inngangen for å øke sikkerheten.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at høy hastighet i garasjen utgjør en sikkerhetsrisiko. Etter en vurdering har styret imidlertid konkludert med at installasjon av fartsdempere ikke er gjennomførbart. Garasjeinngangen har en høydebegrensning på kun 2,15 meter, og flere biler har allerede tatt bort taket ved inn- og utkjøring. En hump vil derfor øke risikoen for skader på både biler og garasjens struktur.

Styret har allerede iverksatt tiltak for å adressere sikkerhetsbekymringene. Det er installert et trafikkspeil ved inngangen for å gi bedre sikt, og styret har oppfordret beboerne til å senke farten når de kjører inn og ut av garasjen. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i området. Derfor støtter ikke styret forslaget om å installere fartsdempere.

Styret foreslår at saken tas videre som en del av det generelle styrearbeidet, hvor vi vil fortsette å vurdere andre mulige tiltak for å bedre sikkerheten.

Styret anbefaler av denne årsak, de stemmeberettigede å stemme IMOT saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å etablere fartsdempere ved garasjeinngangen.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater**

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Josef Skar

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maja Eidsør Viken
- Stian Alexander Andreassen

Sak 13

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:

- Anne Irene Nesteby Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Joakim André Stenbakken

Sak 14

Valg av valgkomité**Roller og kandidater**

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Åpen Stilling

Stillingen kan benkes i årets beboermøte.

- Åpen Stilling

Stillingen kan benkes i årets beboermøte.

- Ingrid Mathisen Hvidsten
-

Styrets årsrapport

Styrets beretning for Humla Borettslag 2024–2025

Styret i Humla Borettslag ønsker å gi en oversikt over arbeidet og utviklingen i borettslaget gjennom det siste året.

Vi har hatt et aktivt år med fokus på å ivareta beboernes interesser, holde kostnadene nede, forbedre borettslagets funksjonalitet og styrke fellesskapet.

Styremøter og arrangementer:

- Det har vært avholdt 9 styremøter, samt et budsjett- og et regnskapsmøte med forretningsfører OBOS, totalt 11 møter. I tillegg har styreleder og nestleder deltatt i fellesmøter med de andre borettslagene i nærområdet for å kartlegge mulige samarbeid og diskutere diverse byggeprosjekter i området.
- Borettslaget deltok igjen på julearrangementet i regi av OBOS.
- Styret fasiliterte og deltok på dugnad. Det ga en god anledning til å møte beboerne og vedlikeholde fellesområdene sammen.
- Styreleder deltok på OBOS sin generalforsamling for å representere Humla Borettslag.

Vedlikehold og prosjekter:

- Gjennomførte HMS-runder har bidratt til å opprettholde og forbedre sikkerhetsstandarden i borettslaget.
- Styret har hatt dialog med Rambøll og Bymiljøetaten angående tilknytning til overvannsrør; for å gi Oslo kommune tilgang til våre private overvannsrør.
- Styret har tatt på seg ansvaret for å holde dialogen med Renovasjonsetaten på vegne av Humla Borettslag og de andre borettslagene i nærområdet, knyttet til drift av søppelsjaktene. Dette har medført en del ekstraarbeid, men har bidratt til en mer koordinert håndtering av avfallstjenestene.
- Dokumentasjon av dyrehold er vedlikeholdt og nye søknader er behandlet.
- Styret har støttet drivhusgruppen ved å gi tilgang til de som har meldt seg inn i gruppen, og vi ser positivt på dette initiativet som fremmer miljø og fellesskap.
- Styret har hatt løpende dialog med leverandør for å håndtere problemer med heisen og sikre at utfordringer blir løst raskest mulig.
- Styret har gjennomført befaringsrunder med Coor for å innhente tilbud på utvidede tjenester.

Økonomi:

- Godkjenning av fakturaer og løpende oppfølging med leverandører – med god økonomistyring som rettesnor.
- Styret har kartlagt avtaler og fulgt opp feilfakturerer fra enkelte leverandører.
- Økonomimøter er gjennomført med forretningsfører (budsjett og regnskap), for å følge opp og sikre en sunn økonomi i borettslaget.

Kommunikasjon og samarbeid:

- Daglig dialog har vært opprettholdt med beboerne gjennom Vibbo og telefon. Totalt er 1 303 dialoger besvart siden vi flyttet inn i Humla, og det er besvart 407 unike samtaler bare det siste året.
- I tillegg til Vibbo har styret ansvaret for styrets epost-konto, hvor vi har mottatt 1 182 e-poster og sendt 492 e-poster siden forrige årsmøte.

- Temaer på Vibbo er oppdatert og vedlikeholdt for å sikre god og relevant informasjon til beboerne.
- Samarbeidet med naboborettslagene er styrket gjennom fellesmøter, noe som har bidratt til bedre fellesskap og samarbeid på tvers av grensene.

Sikkerhet og forbedringer:

- Forbedring av innbruddssikkerhet og fysisk sikring av borettslaget har vært en prioritet. Vi har fortsatt det gode samarbeidet med Aker Lås, og vi har opplevd få innbrudd i perioden siden forrige årsmøte.
- Anticimex er onboardet som ny leverandør av skadedyrsfeller til borettslaget for å styrke arbeidet med skadedyrkontroll.
- Nøkkelbestillinger fra beboere er håndtert og bestilt fra leverandør.

Kurs og utdanning:

- Styreleder og nestleder har meldt seg på HMS-kurs i regi av OBOS for å øke kompetansenivået rundt HMS og sikre at borettslagets rutiner er oppdaterte og følges.

Endringer i avtaler:

- Elaway er onboardet som ny leverandør av ladeløsning i parkeringsgarasjen. Dette var en omfattende prosess som krevde en del innsats fra styret.

Oppsummering:

Det siste året har vært preget av et høyt aktivitetsnivå og et sterkt engasjement for å ivareta borettslagets interesser. Styret har jobbet målrettet med både daglige driftsoppgaver og større prosjekter, samtidig som vi har styrket kommunikasjonen og samarbeidet med beboerne og naboborettslagene.

Vi ønsker å takke alle beboere for deres bidrag, enten det er gjennom dugnad, dialog på Vibbo eller innspill til styret.

Sammen fortsetter vi å bygge et trygt og trivelig bomiljø i Humla Borettslag.

Med vennlig hilsen,
Styret
Humla BRL



Til generalforsamlingen i Humla Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 924 021 519, KUNDENR. 748

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
		2 427 330	1 939 958

B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		44 305 007	30 077 372
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-43 314 429	-29 590 000
Innsk. øremerk. bankkto		-20	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		990 558	487 372

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 417 888	2 427 330
-----------------------------------	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 115 529	5 225 814
Kortsiktig gjeld		-697 641	-2 798 484
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 417 888	2 427 330

HUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 924 021 519, KUNDENR. 748

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		25 049 617	22 677 566	26 134 992	24 670 356
Innkrevde felleskostnader	2	5 923 312	5 647 332	5 913 008	6 192 644
Ladeinntekter EL-bil		204 063	122 028	0	0
Andre inntekter	3	362 950	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		31 539 942	28 461 926	32 048 000	30 863 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-25 380	-51 000	-51 000
Styrehonorar	5	-360 000	-180 000	-360 000	-375 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 750	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-233 435	-221 685	-235 000	-247 000
Konsulenthonorar	7	-18 918	-9 125	-20 000	-15 000
Kontingenter		-36 800	-36 800	-36 800	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-1 232 002	-1 474 991	-1 085 000	-1 030 000
Forsikringer		-384 205	-366 672	-400 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-1 709 843	-1 699 218	-1 819 000	-2 054 000
Energi/fyring	10	-837 604	-826 157	-685 000	-685 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 965	-82 965	-85 000	-88 000
Andre driftskostnader	11	-635 349	-750 552	-800 000	-634 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 594 631	-5 686 295	-5 591 800	-5 712 000

DRIFTSRESULTAT FØR IN:	25 945 311	22 775 631	26 456 200	25 151 000
Innbetalt andel fellesgjeld	43 314 429	29 590 000	0	0
DRIFTSRESULTAT	69 259 740	52 365 631	26 456 200	25 151 000

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	95 035	40 016	0	0
Finanskostnader	13	-25 049 768	-22 328 275	-26 135 000	-24 515 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 954 733	-22 288 259	-26 135 000	-24 515 000

ÅRSRESULTAT	44 305 007	30 077 372	321 200	636 000
--------------------	-------------------	-------------------	----------------	----------------

Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	44 305 007	0		
Til annen egenkapital	0	30 077 372		

HUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 924 021 519, KUNDENR. 748

BALANSE		2024	2023
EIENDELER	Note		
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	735 709 901	735 709 901
Tomt		174 690 099	174 690 099
Miljøbankkonto, øremerket		39 230	0
SUM ANLEGGSMIDLER		910 439 230	910 400 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 063	0
Forskuddsbetalte kostnader		179 058	140 767
Andre kortsiktige fordringer	15	86 806	526 966
Driftskonto OBOS-banken		359 257	2 937 364
Sparekonto OBOS-banken		3 483 345	1 620 717
SUM OMLØPSMIDLER		4 115 529	5 225 814
SUM EIENDELER		914 554 759	915 625 814
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 184 * 5 000		920 000	920 000
Opptjent egenkapital	16	98 957 642	54 652 635
SUM EGENKAPITAL		99 877 642	55 572 635
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	449 780 266	493 094 695
Borettsinnskudd	18	364 160 000	364 160 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	39 210	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		813 979 476	857 254 695
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		408 384	502 633
Påløpte renter		131 493	2 291 202
Energiavregning	20	157 764	4 649
SUM KORTSIKTIG GJELD		697 641	2 798 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		914 554 759	915 625 814
Pantstillelse	21	910 400 000	910 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Humla Borettslag

Anne Irene Nesteby Pedersen Maria Øygarden Øverdøl Maja Eidsør Viken

Joakim André Stenbakken

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 582 448
Garasjeleie	331 200
Eiendomskatt	9 664
Kapitalkostnader på IN-lån	24 889 657
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	159 960
Overført til kapitalkostnader	-25 049 617
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 923 312

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør, kostnad 2023	361 469
Nettinnbetalinger	1 481
SUM ANDRE INNTEKTER	362 950

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 760

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 360 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 918
SUM KONSULENTHONORAR	-18 918

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-125 498
Drift/vedlikehold elektro	-5 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-357 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-174 236
Drift/vedlikehold brannsikring	-264 605
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-230 362
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 574
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-3 662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 232 002

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 683
Vann- og avløpsavgift	-1 034 922
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-664 694
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 709 843

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-333 020
Fjernvarme	-504 584
SUM ENERGI / FYRING	-837 604

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 095
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 167
Diverse leiekostnader/leasing	-2 088
Driftsmateriell	-4 062
Vaktmestertjenester	-165 360
Renhold ved firmaer	-259 680
Snørydding	-105 398
Andre fremmede tjenester	-53 914
Kontor- og datarekvisita	-780
Andre kontorkostnader	-9 870
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-635 349

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 387
Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 648
SUM FINANSINNTEKTER	95 035

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-25 049 617
Renter på leverandørgjeld	-151
SUM FINANSKOSTNADER	-25 049 768

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	735 709 901
SUM BYGNINGER	735 709 901
Tomten ble kjøpt i 2019/2022.	
Gnr. 123/bnr.7	
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	86 806
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	86 806

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 497 908
Egenkapital fra IN tidligere år	53 145 305
Egenkapital fra IN 2024	43 314 429
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	98 957 642

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet har avdragsfrihet fram til 2027.

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

Opprinnelig 2022	-546 240 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	53 145 305
Nedbetalt i år, IN	43 314 429

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-449 780 266
------------------------------	--------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS-banken

Første avdrag er 30/11-2027

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027

5003	450
2006	550
4032	650
3020	700
6014	800
1028	1 000
4021, 6026	1 250
5023	1 300
5015	1 350
1029, 1033, 2022	1 400
2033, 3022	1 450
2034, 4022	1 500
1025, 1027, 2015, 2025, 2027, 3033	1 550
5022	1 550
1031, 3027, 4033, 5030	1 600
102, 2031, 3005, 3015, 3025, 3034	1 650
2004, 3016, 4015, 4025, 4027, 4034	1 700
101, 103, 2026, 3004, 3031	1 750
4004, 5025, 5027	1 800
2005, 2029, 5016	1 850
1007, 1013, 4031, 5004, 6015	1 900
4005, 5031, 6016, 6027	1 950
1012, 1020, 1026, 3029, 4023, 5005	2 000
1008, 1018, 1019, 2007, 2012	2 050
2018, 2019, 3012, 3026, 4029	2 100
1005, 1009, 1030, 2023, 3019	2 150
1014, 1016, 3023, 4012, 4019, 4026	2 200
1011, 2008, 2016, 2030, 5019	2 250
2014, 2028, 3030, 4007, 5012	2 300
1010, 2011, 2020, 3008, 3014	2 350

1003, 4014, 5007	2 400
1001, 4003, 4030, 5001, 6024	2 450
4020, 5014, 5026, 6007	2 500
1024, 2009, 2013, 3021, 4008, 5020	2 550
1032, 3028, 4011	2 600
1002, 3009, 3013, 5008, 6008	2 650
2032, 6020	2 700
4009, 4028, 5011	2 750
5021	2 800
2001, 2024, 3032, 5018	2 850
1022, 3010, 3024, 5009, 5013, 5028	2 950
3003	3 000
4001, 6009	3 050
2002, 2003, 4010	3 150
1006	3 200
4024, 5010	3 250
3002	3 300
5002, 5024	3 400
3006	3 500
5032	3 600
3017, 5006	3 950
4017	4 050
7019	4 100
5017	4 150
6017	4 300

NOTE: 18

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 2022	-190 280 255
Opprinnelig 2019	-173 879 745
SUM BORETTSSINNSKUDD	-364 160 000

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-39 210
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-39 210

NOTE: 20

ENERGI- OG VARMEREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-933 272
SUM INNTEKTER	-933 272

KOSTNADER

Administrasjon	119 709
Fjernvarme	655 800
SUM KOSTNADER	775 508

SUM ENERGI- OG VARMEREGNING	-157 764
-----------------------------	----------

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

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

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	364 160 000
Pantelån	449 780 266
Beregnete IN-forpliktelser	96 459 734
TOTALT	910 400 000

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

Bygninger	735 709 901
Tomt	174 690 099
TOTALT	910 400 000

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 2.06.25

Selskapsnummer: 748 Selskapsnavn: HUMLA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering: Valg av møteleder Majken Bjerknes Hjalmarsen (Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som digital møteleder. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og inntil to protokollvitner Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører. Protokollvitnene utnevnes i beboermøtet. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000. ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Forslag A: Innkjøp og plassering av lekeapparater for barn

Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å utrede og installere vibben i gårdsrommet, forutsatt at det er juridisk og planmessig tillatt, og at kostnadene ikke overskrider midlene på miljøkontoen. Det må også være tilstrekkelig plass til å oppfylle sikkerhetssonen samtidig som fremtidige planer for gårdsrommet ivaretas.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Forslag B: Installasjon av bom for å regulere biltrafikk i gårdsrommet

Generalforsamlingen vedtar å etablere bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Forslag C: Rengjøring av garasjeanlegg

Generalforsamlingen vedtar å rengjøre garasjeanlegget to ganger i året.

☐ For
☐ Mot

Sak 9 Forslag D: Boning av gulv i ganger og trapper

Generalforsamlingen vedtar boning av gulvene i gangene og trappene med jevne mellomrom.

☐ For
☐ Mot

Sak 10 Forslag E: Beholde bytting av dørmatter to ganger i måneden året rundt

Generalforsamlingen vedtar å bytte dørmattene ved hovedinngangen og underetasjen, to ganger i måneden, året rundt.

☐ For
☐ Mot

Sak 11 Forslag F: Installasjon av fartsdempere ved garasjeinngangen Generalforsamlingen vedtar å etablere fartsdempere ved garasjeinngangen. ☐ For ☐ Mot
Sak 12 Valg av tillitsvalgte Styremedlem (kun 1 skal velges) ☐ Josef Skar Varamedlem (kun 2 skal velges) ☐ Maja Eidsør Viken ☐ Stian Alexander Andreassen
Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling Delegat (kun 1 skal velges) ☐ Anne Irene Nesteby Pedersen Varadelegat (kun 1 skal velges) ☐ Joakim André Stenbakken
Sak 14 Valg av valgkomité Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges) ☐ Åpen Stilling ☐ Åpen Stilling ☐ Ingrid Mathisen Hvidsten



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HUMLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 924021519

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 18:00 til 2. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Vollebekk skole (Adresse: Brobekkveien 50, 0598 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 100.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering: 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.

Majken Bjerknes Hjalmarsen vil stille som ordstyrer i beboermøtet.

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen (Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som digital møteleder.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 77
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og inntil to protokollvitner

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:
Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører. Elsa Kuvene Skaret og Maria Kristine Leikvam Østli er valgt som protokollvitner.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 78
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 80
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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 opptjent egenkapital.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 76
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 24
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000.
 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 65
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 28
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag A: Innkjøp og plassering av lekeapparater for barn

Fremmet av: Angelica Sorich og Martin Spalder Dahlstrøm

Angelica Sorich foreslår innkjøp og plassering av 1–2 lekeapparater for mindre barn i borettslaget. Begrunnelsen er at det er flere barn i borettslaget, og mange av disse drar til Bekketrappa for å leke på apparater der. Innsender ønsker at borettslaget får egne lekeapparater for å avlaste Bekketrappa og gi barna et nærliggende lekeområde.

Martin Spalder Dahlstrøm viser til at borettslaget vant et lekestativ eller gavekort fra OBOS, og han spør om det er avgjort hva som skal gjøres med dette. Han foreslår at borettslaget benytter seg av dette, og mener det bør være nok plass på deler av gressplenen i bakgården, men har ikke konkrete innspill til plassering eller type apparat.

Styrets innstilling
Humla Borettslag vant en vippe i en konkurranse arrangert av OBOS, som kan brukes som et lekeapparat for mindre barn. Vippens installasjon krever en sikkerhetssone på 3x3 meter, og det må graves 60cm ned for å sikre forsvarlig montering. Borettslaget må selv dekke kostnadene for installasjonen (graving, montering og eventuelle sikkerhetstiltak).



Denne saken er relativt kompleks, da det kreves god plass, og både installasjon av lekeapparater og en eventuell beslutning om å endre blomsterengen til gressplen krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Det er betydelig usikkerhet knyttet til blomsterengens fremtid, da det må undersøkes om vi har lov til å gå fra blomstereng til gressplen eller andre formål. Det er mulig at blomsterengen var en del av søknadsprosessen for å sette opp hele bygget, noe som kan innebære juridiske og planmessige begrensninger som må avklares før en endelig beslutning om gårdsrommets utforming tas.

Styret ser verdien i å styrke leketilbudet for barn i borettslaget og anser at den vunnede vippen kan være et godt tilskudd til gårdsrommet. Samtidig må installasjonen skje innenfor klare rammer for å sikre at den er juridisk, økonomisk og praktisk gjennomførbar.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer FOR installasjon av vippen, men kun under følgende forutsetninger:

Blomsterengens status:
Det må avklares om det er juridisk og planmessig tillatt å endre blomsterengen til gressplen eller andre formål. Dette er en avgjørende forutsetning, da det er betydelig usikkerhet knyttet til om blomsterengen kan fjernes eller endres uten å bryte vilkår fra byggeprosessen.

Styret vil innhente nødvendig dokumentasjon og rådføre seg med relevante parter for å få dette avklart. Dersom det kreves en ny avstemming med 2/3 flertall for å endre blomsterengen, vil styret kalle inn til en ekstraordinær

- 1. generalforsamling for å sikre at saken kan behandles raskt, slik at vi unngår å måtte vente til neste årsmøte.

Økonomi:
De totale installasjonskostnadene (graving, montering, sikkerhetstiltak og eventuelt andre kostnadsdrivere) må ikke overskride miljømiddelkontoen, som per i dag er på 39 230 NOK. Dersom kostnadene overstiger dette beløpet, må saken bringes tilbake til et nytt årsmøte eller en ekstraordinær generalforsamling for godkjenning av et tilleggsbudsjett.

Plassering:
Det må være tilstrekkelig plass i gårdsrommet til å oppfylle sikkerhetssonen på 3x3 meter, samtidig som fremtidige planer for gårdsrommet tas hensyn til.

Styret vil i forkant av installasjonen foreta en grundig vurdering av plassering i samråd med fagfolk for å sikre

- 3. at sikkerhetskravene overholdes.

Dersom én eller flere av disse forutsetningene ikke kan oppfylles, vil vippen ikke bli installert, og styret vil i stedet utrede alternative løsninger for lekeapparater som en del av en langsiktig plan for gårdsrommet.

Styret vil informere beboerne om resultatet av vurderingene knyttet til blomsterengens status, økonomi og plassering, slik at det er full åpenhet om prosessen.

Styret anser at installasjon av vippen under disse betingelsene er et positivt tiltak som kan komme barna i borettslaget til gode.

Forslag til vedtak:
 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 52
Antall stemmer mot vedtaket: 33
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Forslag B: Installasjon av bom for å regulere biltrafikk i gårdsrommet

Fremmet av: Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli

Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli har sendt inn forslag om å installere en bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Sorich begrunner forslaget med behovet for å redusere økende biltrafikk av hensyn til personer som ferdes i området, samt å minske støy, støv og ubehag for beboere i første etasje og naboborettslaget. Hun ønsker at bommen skal plasseres for å begrense trafikken i Lars Husmannsgate, ikke kun inne i gården.

Østli ønsker at saken behandles på nytt, da den ble behandlet i fjor, men møtetiden ble endret på kort varsel, som kan ha hindret deltakelse.

Styrets innstilling
Styret har etter nøye vurderinger og diskusjoner over lengre tid kommet frem til at vi innstiller mot å installere bom i Lars Husmannsgate eller i gårdsrommet.

Vi ønsker å være tydelige på vårt standpunkt og gi en grundig redegjørelse for hvorfor vi har landet på denne beslutningen, slik at beboerne kan forstå at dette er en sak vi har tenkt nøye gjennom og undersøkt grundig.

Først og fremst er det viktig å påpeke at Lars Husmannsgate ikke er en del av grunnen til Humla Borettslag. For å installere en bom her kreves det 2/3 flertall både i Humla Borettslag og i Bekketrappa Borettslag. Videre vil et slikt tiltak kreve en god avtale med Bekketrappa Borettslag for å sikre drift og vedlikehold av bommen, samt en klar ansvarsfordeling i forbindelse med eventuelle skader på bommen. Dette alene innebærer en stor koordinerings- og administrasjonsbyrde som styret mener vil være krevende å håndtere over tid.

Styret er meget opptatt av barns sikkerhet og anerkjenner at redusert biltrafikk kan bidra til et tryggere miljø i gårdsrommet. Samtidig har vi et ansvar for å ivareta behovene til alle beboergrupper i borettslaget, som eldre, personer med funksjonsnedsettelse og andre som er avhengige av bil for daglige gjøremål. Vi har vurdert at en bom vil skape praktiske utfordringer for disse gruppene. For eksempel vil en bom kunne vanskeliggjøre adkomst for tekniske tjenester som snømåking, snødeponering, inn- og utflytting, utrykningskjøretøy, hjemmehjelp, varelevering og renovasjon. Dette er viktige funksjoner som må fungere for å opprettholde et velfungerende borettslag, og en bom kan potensielt forstyrre disse tjenestene.

Videre har styret vurdert de økonomiske aspektene ved å installere bom. Vi har innhentet priser som viser en engangskostnad på mellom 150 000 og 175 000 kroner i år 1 for installering av to bomber. I tillegg kommer løpende kostnader for drift og vedlikehold, som er uforutsigbare og kan bli betydelige over tid. Installering av bom vil også sannsynligvis påvirke andre driftskostnader, som økte kostnader til måking og costing, da adkomst for maskiner kan bli begrenset. Disse kostnadene vil belaste borettslagets budsjett og kan føre til økte felleskostnader for beboerne, noe styret ønsker å unngå med mindre tiltaket er helt nødvendig.

Styret har allerede iverksatt flere tiltak for å adressere bekymringene rundt biltrafikk og sikkerhet. Styret har rådført seg med instanser som Statens Vegvesen, Garda Sikring, Trafikkjentene og OBOS for å få gode råd i denne saken. Vi har kjøpt og installert skilt som regulerer farten i gårdsrommet, og vi har via Vibbo oppfordret beboerne til å kjøre forsiktig og vise hensyn. I tillegg har vi vurdert alternative tiltak som blomsterkasser, humper og dumper, som kan bidra til å redusere farten og øke sikkerheten uten å begrense adkomsten så drastisk som en bom gjør. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i gårdsrommet.

Det er også verdt å merke seg at et forslag om bom ble stemt ned av beboerne på forrige årsmøte. Dette indikerer at det er en stor andel av beboerne som ikke ønsker et slikt tiltak, og styret ønsker å respektere dette synet.

Basert på denne totalvurderingen innstiller styret at det ikke installeres bom i Lars Husmannsgate eller inne i gårdsrommet. Vi ønsker å understreke at vi tar sikkerhetsbekymringene på alvor, og vi vil fortsette å jobbe med alternative tiltak for å redusere biltrafikkens påvirkning i borettslaget.

Styret inviterer også beboerne til å komme med innspill til hvordan vi kan forbedre sikkerheten i gårdsrommet på andre måter, og vi forplikter oss til å følge opp dette arbeidet i tiden fremover.

Styret anbefaler derfor de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Avstemning i saken:

✗ Saken falt

Antall stemmer for saken: 22

Antall stemmer mot saken: 67

Antall blanke stemmer: 11

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar å etablere bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for, og installasjon av, bom i borettslaget.

Antall stemmer for vedtak 1: 18

Antall stemmer for vedtak 2: 36

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Forslag C: Rengjøring av garasjeanlegg

Fremmet av: Angelica Sorich

Angelica Sorich foreslår at garasjeanlegget rengjøres to ganger i året.

Begrunnelsen er at periodisk renhold forhindrer oppsamling av skitt, støv og skadelige avsetninger som kan erodere overflaten over tid. Videre påpekes det at garasjeanlegget trafikkeres av mange, og oppsamlet støv og skitt fører til at spor dras videre til ganger og heiser, noe som påvirker renholdet i fellesområdene.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens ordning med årlig vask av garasjeanlegget på våren fungerer godt og er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt nivå av renhold. En økning til to vasker per år vil medføre en ekstra kostnad på ca. kr 22 500 inkl. mva. årlig, i tillegg til praktiske utfordringer, da beboerne må flytte bilene sine fra garasjen under vask.

Styret foreslår derfor å opprettholde dagens praksis med én årlig vask.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 83

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Forslag D: Boning av gulv i ganger og trapper

Fremmet av: Angelica Sorich

Angelica Sorich foreslår at gulvene i ganger og trapper bones med jevne mellomrom (hvert 1–3 år, avhengig av bruk og slitasje).

Begrunnelsen gitt av beboer er at boning angivelig forlenger gulvets levetid ved å beskytte mot skader fra stor trafikk, salt fra vinterværet, samt hakk og riper.

Innsender mener at bonede gulv øker beboernes trivsel og gir et bedre inntrykk for besøkende.

Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med utbygger, som har informert om at boning av gulvene ikke er å anbefale for de aktuelle gulvtypene i vårt borettslag.

Styret mener at dagens rengjøringsrutiner er tilstrekkelige for å opprettholde gulvenes tilstand og foreslår å ikke innføre boning som en del av vedlikeholdet.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 83

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag E: Beholde bytting av dørmatter to ganger i måneden året rundt

Fremmet av: Angelica Sorich

Angelica Sorich foreslår at bytting av dørmatter ved hovedinngang og underetasje opprettholdes to ganger i måneden året rundt, i stedet for å ha ulike rutiner (to ganger om vinteren, én gang om vår/sommer).

Begrunnelsen er at trafikken i gangene er like stor året rundt, og mattene blir like skitne, bare på forskjellige måter. Videre påpekes det at mattene ikke rengjøres eller støvsuges av renholdspersonell, da dette ikke er en del av deres oppgaver, noe som fører til oppsamling av støv og skitt som reduserer mattens funksjon.

Styrets innstilling



Styret mener at dagens matterservice er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt renholds nivå i fellesområdene.

Det er ikke mottatt klager fra andre beboere angående mattene, og styret ønsker ikke å påta seg dyrere avtaler unødvendig. Styret foreslår derfor å opprettholde dagens rutine for bytting av dørmatter.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak:

X

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Forslag F: Installasjon av fartsdempere ved garasjeinngangen

Fremmet av: Surendra Sangachhen

Surendra Sangachhen har observert at noen biler kjører for fort inn fra garasjeporten, spesielt nedover bakken ved inngangen, som kan være farlig for barn som krysser området. Selv om det allerede er satt opp et trafikkspill, foreslås det å installere fartsdempere på bakken ved inngangen for å øke sikkerheten.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at høy hastighet i garasjen utgjør en sikkerhetsrisiko. Etter en vurdering har styret imidlertid konkludert med at installasjon av fartsdempere ikke er gjennomførbart. Garasjeinngangen har en høydebegrensning på kun 2,15 meter, og flere biler har allerede tatt borti taket ved inn- og utkjøring. En hump vil derfor øke risikoen for skader på både biler og garasjens struktur.

Styret har allerede iverksatt tiltak for å adressere sikkerhetsbetryngningene. Det er installert et trafikkspill ved inngangen for å gi bedre sikt, og styret har oppfordret beboerne til å senke farten når de kjører inn og ut av garasjen. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i området. Derfor støtter ikke styret forslaget om å installere fartsdempere.

Styret foreslår at saken tas videre som en del av det generelle styrearbeidet, hvor vi vil fortsette å vurdere andre mulige tiltak for å bedre sikkerheten.

Styret anbefaler av denne årsak, de stemmeberettigede å stemme IMOT saken.

Forslag til vedtak:

X

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Josef Skar (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Josef Skar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stian Alexander Andreassen (63 stemmer)

Maja Eidsør Viken (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Alexander Andreassen

Maja Eidsør Viken

13. 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:

Anne Irene Nesteby Pedersen (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Irene Nesteby Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Joakim André Stenbakken (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joakim André Stenbakken

14. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Mathisen Hvidsten (64 stemmer)

Maria Kristine Leikvam Østli (58 stemmer)

Åpen Stilling (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ingrid Mathisen Hvidsten

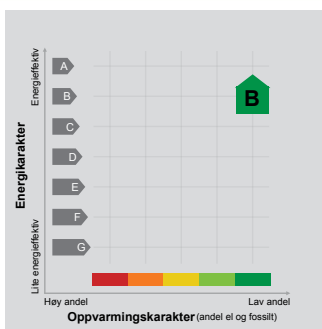
Maria Kristine Leikvam Østli

Åpen Stilling

ENERGIATTEST



Adresse	Lars husmanns gate 9
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300794162
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-102636
Dato	04.04.2025
Innmeldt av	Multiconsult AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2022
Bygningsmateriale:
BRA: 80
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.
Teknisk installasjon
Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstøttinger>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pluss: Hvilken energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lars husmanns gate 9	300794162	H0201	0	0	49

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2022

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Ennergivurdering	
Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	

Areal yttervegger	53 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	201 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,91 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	110,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	01.02.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,39 kW/(m³/s)
Spesifikk vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,39 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmedelingsystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,11
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,89
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivar

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.5.2022

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Multiconsult AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	17,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	88,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 451 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 626 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 451 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	3 053 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 398 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 451 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,9 %
--------------------------------------	--------

Plan- og bygningssetaten



LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 10.11.2022
Dorte Landmark 201916038 - 81 Mie Marie Jørstad
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: BROBEKKVEIEN 68 - VOLLEBEKK - Eiendom: 123/7/0/0
FELT C1B

Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Brobekkveien 68 - Vollebekk - Felt C1b

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker – Felt C1B, mottatt 07.11.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916038			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	-	-	18/2
Situasjonskart	D-2b	-	48/12
Plan kjeller	E-1e	30.04.2021	48/13
Plan 1	E-2d	30.04.2021	48/14
Plan 2	E-3d	30.04.2021	48/15
Plan 3	E-4d	30.04.2021	48/16
Plan 4	E-5d	30.04.2021	48/17
Plan 5	E-6d	30.04.2021	48/18
Snitt AA og BB	E-10f	30.04.2021	48/22
Snitt CC og DD	E-11g	30.04.2021	48/23



Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Saksnr.: 201916038-81

Side 2 av 2

Fasader mot C1A og C2B	E-13e	30.04.2021	48/25
Fasader for bygg K	E-15g -	30.04.2021	48/27
Landskapsplan tak L-10-10	E-22e	30.04.2021	48/28
Plan 6	E-7e	27.05.2021	50/2
Plan 7	E-8d	27.05.2021	50/3
Plan tak	E-9i	27.05.2021	50/4
Fasader mot Baneparken og Brovekkveien	E-12g	27.05.2021	50/5
Fasader mot gårdsrom	E-14g -	27.05.2021	50/6
Fargefasader mot Baneparken og Brovekkveien	E-25c	27.05.2021	50/7
Fargefasader mot gårdsrom sør og vest	E-27d	27.05.2021	50/8
Landskapsplan	L-10-01	23.06.2021	56/9
Landskapsnitt	L-90-01	23.06.2021	56/10

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:

OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO

Lars husmanns gate 9

Nabolaget Vallebekk - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vallebekk skole (1-10 kl.) 685 elever, 37 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Linderud skole (1-10 kl.) 410 elever, 26 klasser	11 min ⚡ 0.8 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	24 min ⚡ 1.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	25 min ⚡ 1.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	13 min ⚡ 1 km
Kuben videregående skole	17 min ⚡

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Vallebekkveien skole	8 min ⚡
Sverre refstads plass	10 min ⚡
PDL Center Oslo (Økem)	16 min ⚡
Feel24 Økem Brobekk	18 min ⚡

«Gram, bortgjent oase på Bjerke.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

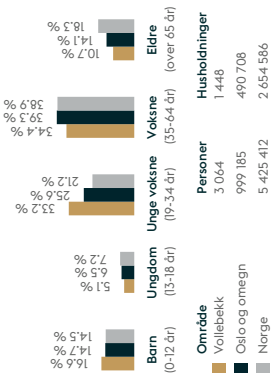
Offentlig transport

Nedre Vallebekk Linje 4B, 5B, 58	1 min ⚡ 0.1 km
Vallebekk Linje 4, 5	3 min ⚡ 0.2 km
Alna stasjon Linje L1	11 min ⚡ 0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 🚶 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶 6.3 km

Barnehager

Vallebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min ⚡ 0.6 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min ⚡ 0.6 km

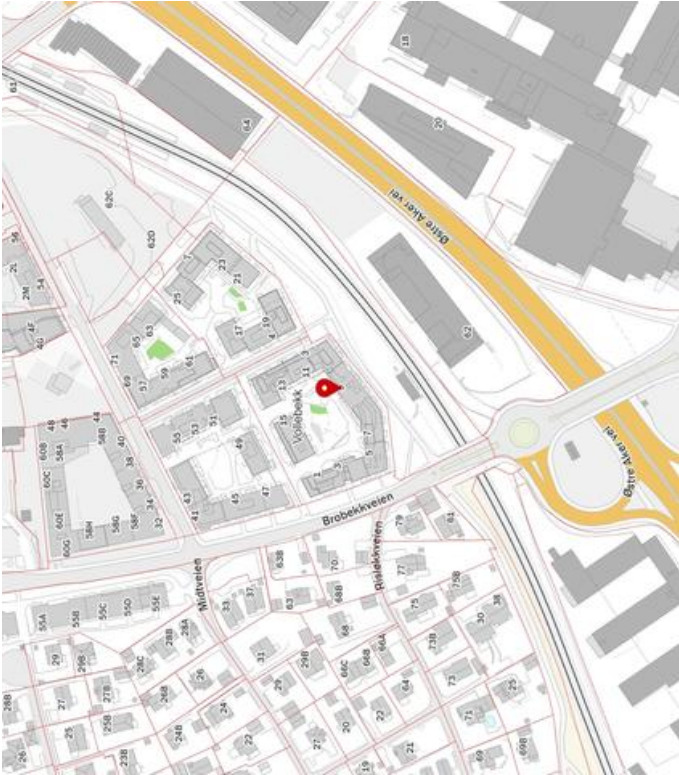
Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 65/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23332800



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

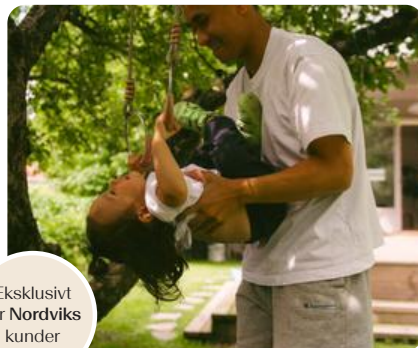
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



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 kjøpes 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 Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT

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

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20.

BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og

RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

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 budforhøyer, 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 budgiver 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Lars Husmanns gate 9 0598 OSLO

Betegnelse: Gnr 123, bnr 7 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

