NORDVIK

Olaf Bulls vei 18B

3 soverom | 100 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Olaf Bulls vei 18B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
172	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026









Nøkkelinformasjon

Drømmeutsikt! - Lys og lekker 4-roms pusset opp i 2020 - Solrik terrasse og veranda - Garasje med el - Ingen dok.avgift

Prisantydning	**8 450 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**8 773 701,-**
Fellesgjeld	**314 552,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 370,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys, lekker og gjennomgående 4-roms terrasseleilighet beliggende i vakre omgivelser på Holmenkollens solside! Leiligheten har en fantastisk utsikt og en stor og vestvendt terrasse og en veranda med morgensol. Leiligheten ble pusset opp i 2020 og holder en meget god standard. Barnevennlig med barnehage og skole like ved. Kort vei til marka som gir gode turmuligheter året rundt.

Her får du det beste av by og natur!

Høydepunkter:

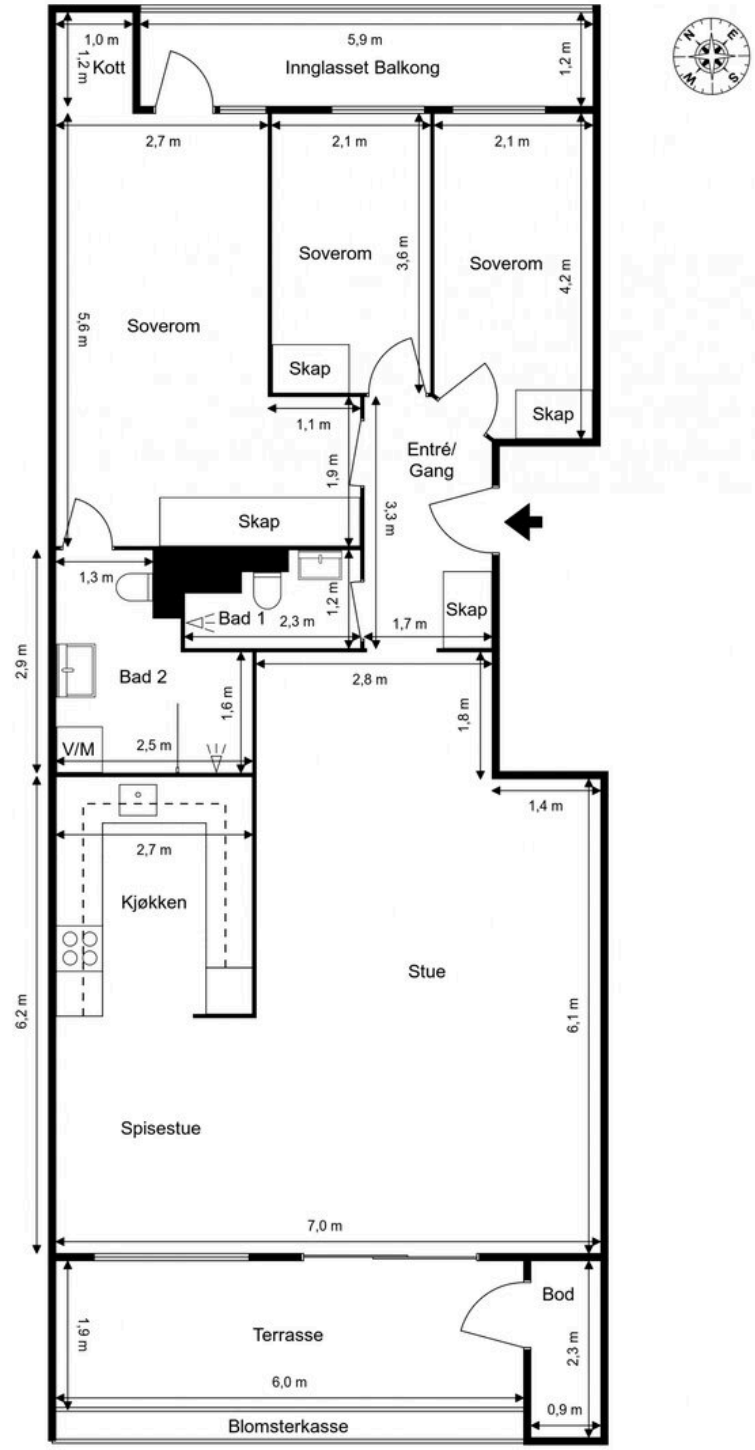
- Lekker 4-roms terrasseleilighet
- Pusset opp i 2020
- Storslått panoramautsikt
- Vestvendt terrasse på 12 kvm samt veranda med morgensol
- Meget god intern beliggenhet
- 2 lekre bad fra 2020
- 3 gode soverom
- Usjenert og rolig
- Ingen dok.avgift
- Barnehage og skole like ved
- Umiddelbar nærhet til buss samt søndagsåpen Kiwi på Bogstad

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 110 kvm

OLAF BULLS VEI 18B, 0765 OSLO

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



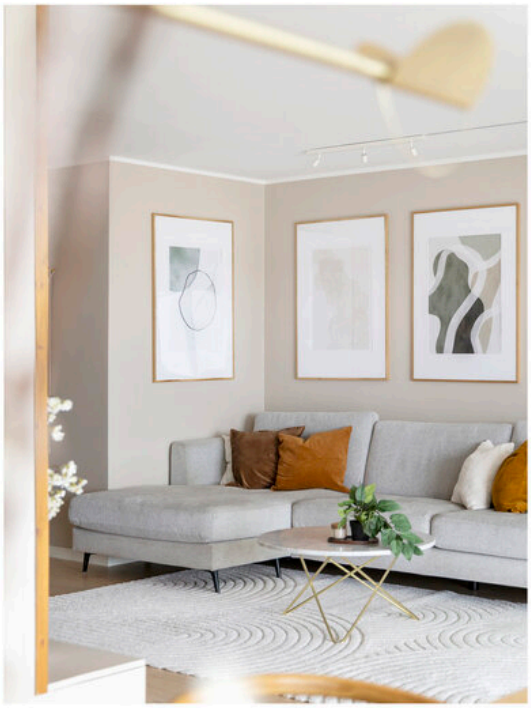










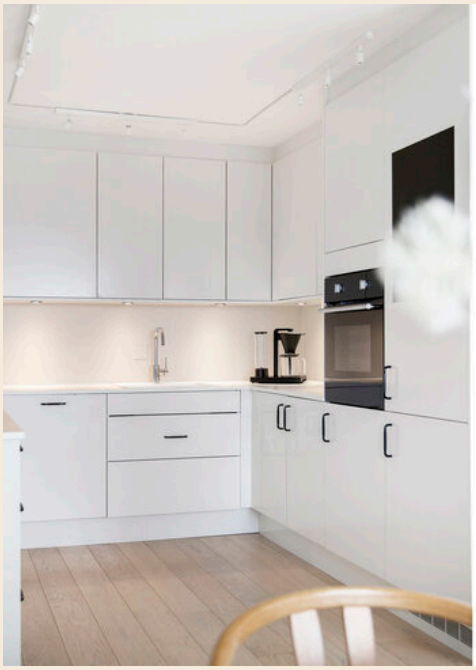






Lekker kjøkkeninnredning fra HTH, pusset opp i 2020, med glatte fronter og laminat benkeplate.







Kjøkkenet er funksjonelt utformet med gode arbeidsflater og rikelig skapplass.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum fra Franke, kullfiltervifte, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

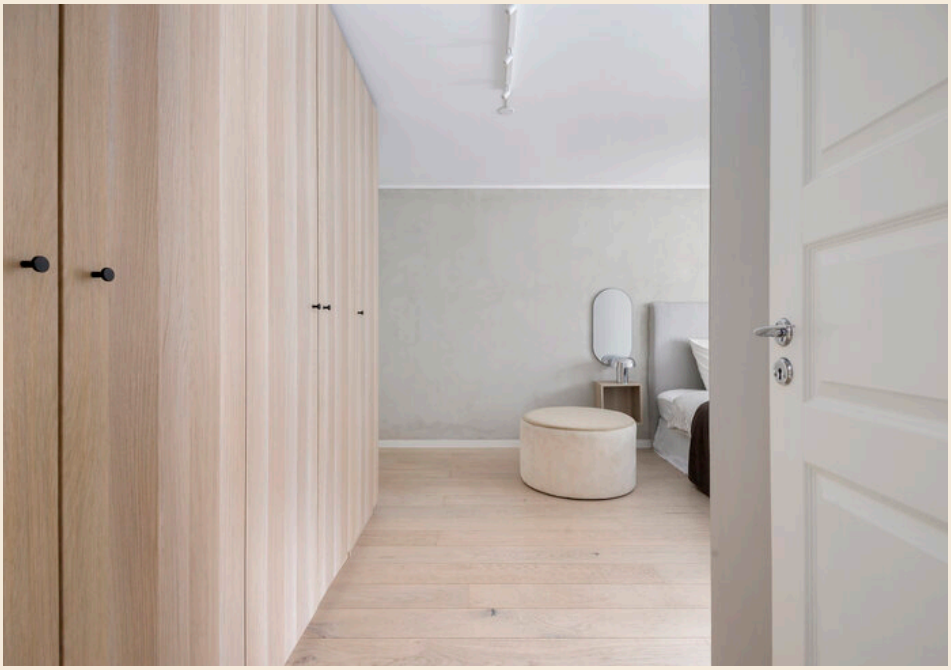




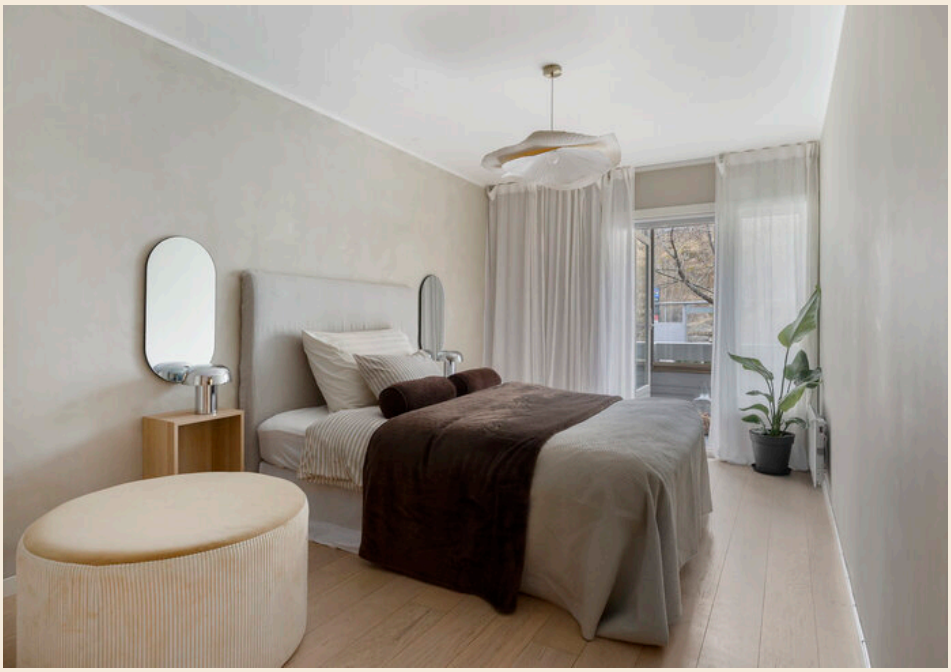


Leiligheten har tre gode soverom samlet i en egen del av boligen, adskilt fra oppholdsrommene for en skjermet og praktisk planløsning.





Hovedsoverommet er romslig og luftig, med god plass til dobbeltseng og det er etablert en romslig garderobeløsning.





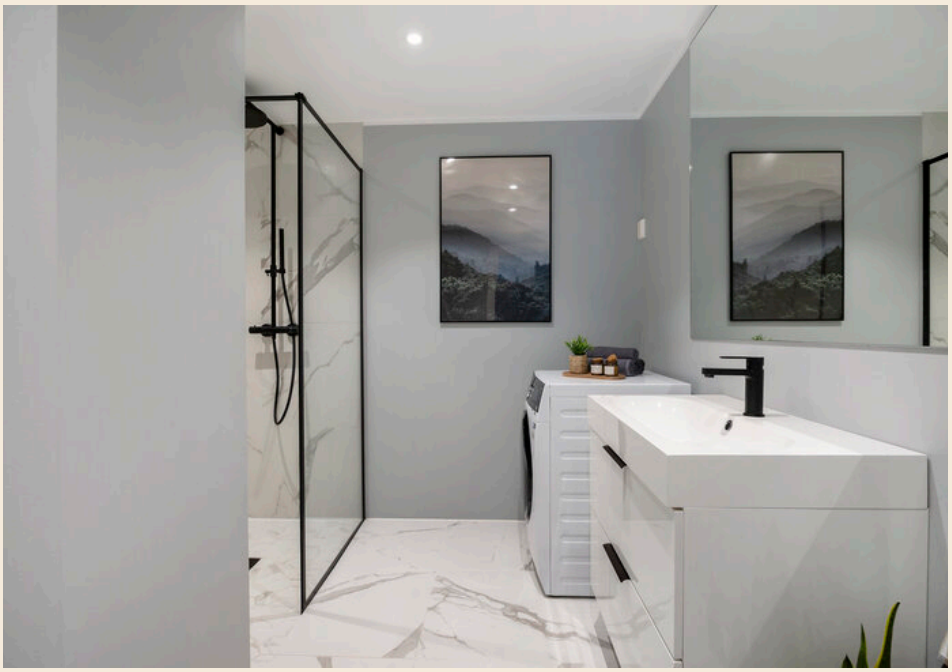
En hyggelig uteplass som egner seg perfekt til dagens første kaffekopp.





Soverommet har også direkte adkomst til eget bad i en praktisk en suite-løsning.

Lekkert bad fra 2020. Badet er innredet med servantskap, servant med armatur fra Tapwell, dusjnisje med glassdør og vegghengt wc.



Lyst og trivelig soverom med god størrelse. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har en behagelig plassering skjermet fra oppholdsrommene.



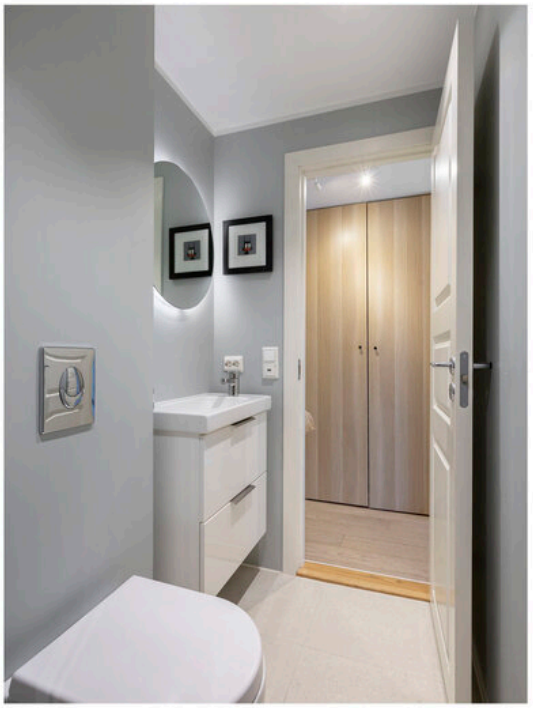


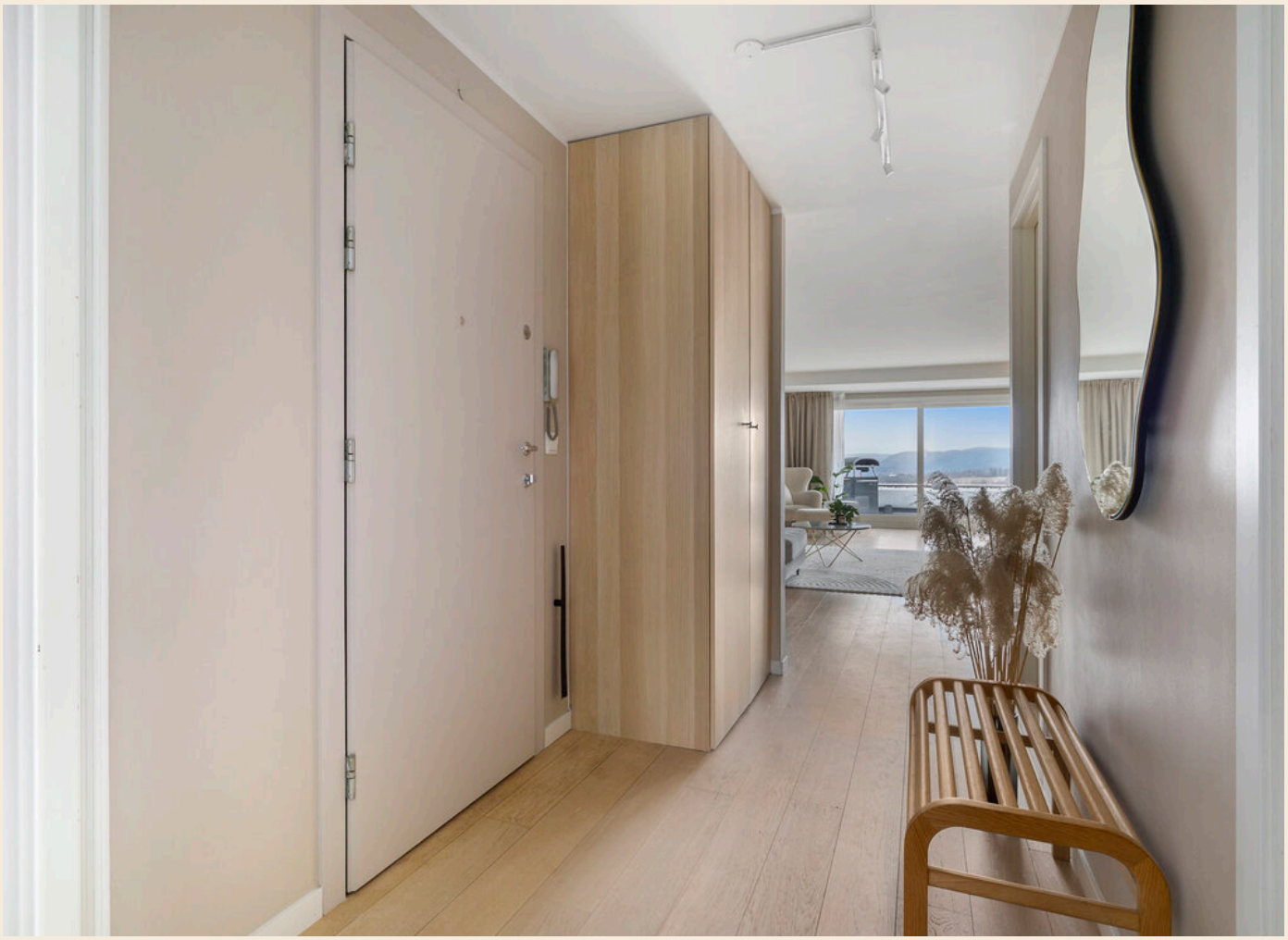
Boligens tredje soverom er også av fin størrelse og byr på gode møbleringsmuligheter.

Perfekt som barnerom, kontor eller ekstra gjesterom etter behov.













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0187/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Olaf Bulls vei 18B, 0765 OSLO
Gnr 33, bnr 2167 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 120 i Himstadplassen Borettslag, org.nr. 952264184

Selgere
Andreas Riisnæs
Marie Sortevik

Kjøpesum og omkostninger
8 450 000,- (Prisantydning)
314 552,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 764 552,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 773 701,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 783 201,- (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
1983

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entre/gang, 2 bad, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, kott.
BRA-e: 2 kvm. Terrassebod.
BRA-b: 8 kvm. Nordøst-vendt balkong med adkomst fra soverom.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 12 kvm. Sørvest-vendt terrasse med adkomst fra stue.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold, med morgensol på balkongen på baksiden fra ca. kl. 07.30 og kveldssol på balkongen/terrassen på fremsiden frem til ca. kl. 22.15.

Innhold
2. etasje, 100 m² BRA-I: Entre/gang, 2 bad, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, kott.

Entrè:
Leiligheten har en innbydende entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter og en praktisk planløsning som gir enkel adkomst til boligens ulike rom. De lyse overflatene og den gjennomgående gode standarden gir et svært godt førsteinntrykk.

Stue/spisestue:
Stuen er lys, romslig og svært innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den spektakulære utsikten. Her er det god plass til flere sittegrupper, og den etablerte spileveggen tilfører rommet et moderne og eksklusivt preg. Fra stuen er det utgang til den solrike terrassen, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Lekker kjøkkeninnredning fra HTH, pusset opp i 2020, med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er funksjonelt utformet med gode arbeidsflater og rikelig skapplass. Det er utstyrt med nedfelt oppvaskkum fra Franke, ettgreps armatur, kullfiltervifte, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet har også komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Baderom I:
Baderom i tilknytning med hovedsoverom. Lekkert bad fra 2020. Badet er innredet med servantskap, servant med armatur fra Tapwell, dusjnisje med glassdør og vegghengt wc. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagt gulv, flislagte og malte veggflater, malt himling med downlights, elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Baderom II:
Delikat og moderne bad pusset opp i 2020 utført i samme moderne stil. Badet er innredet med servantskap med glatte skuffefronter, overlimt servant med ettgreps armatur, rundt speil med lys, dusjnisje med innfellbare glassdører og vegghengt wc. Badet har flislagt gulv, kombinasjon av flislagte og malte veggflater, malt himling med downlights, elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Soverom I:
Hovedsoverommet er romslig og luftig, med god plass til dobbeltseng og det er etablert en romslig garderobeløsning. Soverommet har direkte adkomst til eget bad i en praktisk en suite-løsning. Fra hovedsoverommet er det også direkte adkomst til en nordøst-vendt balkong på ca. 8 m², hvor man kan nyte solen i fredelige omgivelser. Dette er en hyggelig uteplass som egner seg perfekt til dagens første kaffekopp.

Soverom II:
Lyst og trivelig soverom med god størrelse. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har en behagelig plassering skjermet fra oppholdsrommene.

Soverom III:
Boligens tredje soverom er også av fin størrelse og byr på gode møbleringsmuligheter. Perfekt som barnerom, kontor eller ekstra gjesterom etter behov.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en ca. 12 m² sørvest-vendt terrasse med helt fantastisk utsikt. Herfra kan man virkelig nyte den storslåtte panoramautsikten og de gode solforholdene gjennom dagen og utover ettermiddagen og kvelden. Terrassen fremstår som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster. Dette er en sjelden flott uteplass som gir boligen det lille ekstra.

Standard
Innvendige overflater:
Leiligheten har gjennomgående malte overflater og lyse gulv. På badene er det fliser på gulv, kombinasjon av fliser og malte veggflater, samt malte himlinger med downlights. Innerdører er i hvitmalt utførelse.

Våtrom - Baderom 1:
Badet er fra 2020 og har flislagt gulv, flislagte og malte veggflater samt malt himling med downlights. Innredningen består av servantskap med glatte skuffefronter, overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell, dusjnisje med glassdør og vegghengt wc. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Våtrom - Baderom 2:
Badet er fra 2020 og har flislagt gulv, flislagte og malte veggflater samt malt himling med downlights. Innredningen består av servantskap med glatte skuffefronter, overlimt servant med ettgreps armatur, rundt speil med lys, dusjnisje med innfellbare glassdører og vegghengt wc. Det er elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Kjøkkenet er et HTH-kjøkken fra 2020 med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum fra Franke, ettgreps armatur, kullfiltervifte over stekesonen samt integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er også montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Tekniske installasjoner:
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Mekanisk avtrekk på bad
- Naturlig ventilasjon med tilluft via spalter/ventiler
- Kullfiltervifte på kjøkken
- Rør-i-rør-system og kobber vannledninger
- Plast avløpsrør
- Fordelerskap i bad 2
- Stoppekran i fordelerskap
- Sikringsskap i fellesareal
- Komfyrvakt
- Automatisk vannstopper
- Felles opplegg for varmtvann
- Røykvarslere i entré/gang og spisestue

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken - Avtrekk
Tilstandsvurdering: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Våtrom - Baderom 1 - Overflater
Tilstandsvurdering: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling på dørblad.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder
Beskrivelse: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

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

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-billader. Merket 3038.

Modernisering og påkostninger
Montert spilevegg i stue.
Etablert oppbevaringsbenk på balkong/bakside.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Totalrenovering av begge bad i mars 2020. Utført av Sigma Install AS - gjennom Matu eiendom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge bad i mars 2020. Utført av Sigma Install AS - gjennom Matu eiendom.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge bad i mars 2020. Utført av Sigma Install AS - gjennom Matu eiendom.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av gulv på terrassen i 13.06.23 via borettslaget. Ny membran, samt epoksy - dekke utført av Oslo murmesterbedrift AS. Utbedring av dilatasjonsfugene i felles garasje gjort i 2025 via borettslaget. Utført av Consolvo.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført 2020 av Visjonel AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Utført av Thuma As 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført gjennom borettslaget i 2020 av Smartcharge. Kjøper tegner selv eget abonnement.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge bad i mars 2020. Utført av Sigma Install AS - gjennom Matu eiendom.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Endring av planløsning.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave fra 2020.

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

Bygningssakkyndig
Supertakst

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Vinduer, dører og balkong:
- Vinduer med 2-lags glass fra 2017.
- Balkongdør/skyvedør med 2-lags glass fra 2017.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.
- Sørvest-vendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.
- Nordøst-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra soverom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe hovedsoverom
- Taklampe over kjøkkenbord
- Gardiner stue og hovedsoverom
- Nattbord soverom
- Vaskemaskin

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4424 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 370,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør kr 6 370,- pr. måned og inkluderer: varmtvann, nedbetaling av andel gjeld, internett (Telia), vaktmestertjenester, felles forsikring, renovasjon, kommunale avgifter m.m.

Eiendomsskatt kr. 330,- blir lagt til på giroen i mai, juni, september og november.

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.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 027 260,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 109 041,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.
Himstadplassen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952264184, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 33, 2167
Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1988.

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

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

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

Det ekstraordinære årsmøtet i 2025 opplyser videre at styreleder har trukket seg, og at det derfor skal velges ny styreleder og nytt styremedlem.

Svar fra styreleder per 12.04.2026: Det er ingen planer nå som tilsier behov for å øke fellesgjeld. Vi opplever også at felleskostnadene er på et fornuftig nivå.
Felleskostnadene ble holdt uendret inn i 2026 (foruten en økning av Telia-kostnader på 33 kroner i måneden som vi viderefakturerer direkte). Vi forbeholder oss retten til å øke felleskostnadene ved behov, men gjør det vi kan for å holde dem på dagens nivå (eller kun inflasjonsjustere kostnadene). Jeg ser ingen grunner til at vi må øke felleskostnadene slik bildet ser ut i dag.

Legionella-testing ble avklart sammen med selskapet som driver varmtvannsystemet vårt. De har konkludert med at det ikke finnes noen spor av dette, og ser heller ikke risiko for at dette skal komme i fremtiden.

Styret gjorde et større arbeid med å tette betongskjøter i øvre garasjeplan. Vi vil imidlertid fortsette dette arbeidet i løpet av 2026 (det må gjøres om sommeren, og vi kom ikke i gang før utpå høsten i fjor). Vi har pt ikke konkludert eksakt hvor omfattende dette skal gjøres, og arbeider med entreprenører for å avdekke reelt behov. Vi ser ikke nå noen risikoer for at vi må gjeldsfinansiere eventuelle utbedringer.

Oppgradering av låssystemer har ikke blitt gjennomført. Planen var å ta inn elektriske låser, men da dørene ligger for langt unna strømnettet er dette kostbart. Vi gjør akkurat nå et større arbeid for å utbedre driftsstabiliteten på elbil-laderne i borettslaget (hvor spesielt beboere i Olaf Bulls vei 12 og 14 har slitt med at systemet har vært lite forutsigbart - etter hva jeg er kjent med gjelder problemene ikke plassen tilhørende leiligheten du selger).

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist til 26.04.2026 å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 20.04.2026.
Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 314 552,-pr. 20.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208054872
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,03%
Restsaldo 1 170 702,00
Innfrielsesdato: 30.12.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208235710
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 42 294 180,00
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med november 2026

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

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

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208054872
Restsaldo: 8 475,84
Kapitalkostnader: 79,34
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208235710
Restsaldo: 306 077,00
Kapitalkostnader: 1 290,92
IN-avtale: Nei

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 314 552,84,-, pr. dags dato

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 119,- pr. 20.03.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I henhold til fremlagt årsregnskap hadde borettslaget et positivt årsresultat i 2024 på kr 1 110 009. Budsjettert årsresultat for 2025 er opplyst til kr 1 071 706. Styret opplyser samtidig at årets resultat foreslås ført mot egenkapital.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad bør påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90075404

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 195 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet ved markagrensen på Holmenkollens vestside, i et stille, usjenert og barnevennlig boligområde. Området byr på fantastiske friluftsmuligheter året rundt. Vinterstid starter det preparerte løypenettet allerede på gangveien til Strømsdammen. Holmenkollen nasjonale skianlegg ligger ca. 1,5 km unna og tilbyr gode treningsmuligheter både med og uten ski, samt spennende arrangementer innen idrett og kultur. Oslo Vinterpark er heller ikke langt unna, og det er gode bussforbindelser til Wyllerløypa. I tillegg ligger Bogstad kunstisbane og Bogstad golfbane i nærheten – sistnevnte er et populært sted for turer og aking utenom golfsesongen.

Ved Bogstadvannet, en hyggelig gåtur unna, finnes flotte rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Her finner du også det populære utfartsstedet Bogstad gård med café. Om vinteren tar velpreparerte skiløyper deg enkelt inn i både Nordmarka og Bærumsmarka. I Sørkedalen finnes et kunstsnøanlegg for langrenn, som sikrer gode skiforhold selv i snøfattige vintre. Mærradalen gir tilgang

til sykkel- og gangstier ned mot Frognerparken, mens Lysakerelven byr på småørretfiske, badeplasser og turstier helt ned til fjorden.

Det er kort avstand til idrettsklubber som Røa, Fossum og Njård. På Røa finner du også treningssenteret EVO samt SATS Røa Bad, som har egen velværeavdeling med flere bade- og svømmebasseng, badstuer og andre fasiliteter.

Boligen har god tilgang til offentlig transport med hyppige avganger. Bussholdeplassen Åsly, kun ca. 200 meter unna, har ruter til både Lysaker og sentrum, samt direkteforbindelser til Majorstuen (buss 45 og 32). I tillegg ligger Røa T-banestasjon (linje 2) en kort busstur unna, med avganger flere ganger i timen og en reisetid til Majorstuen på ca. 11 minutter. Røa sentrum fungerer som et kollektivknutepunkt med buss-, t-bane- og flybussforbindelser til Gardermoen. Alternativt er det ca. 10 minutters gange til Voksenlia holdeplass.

Skoler og barnehager
Det er gangavstand til Grindbakken barnehage og barneskole med SFO. Det er også kort vei til flere andre barnehager, Bogstad barneskole, Hovseter og Midtstuen ungdomsskole og Persbråten videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 25.02.1983.

Det foreligger byggemeldte tegninger. Det er imidlertid foretatt endringer fra opprinnelig planløsning, herunder:
- Kjøkkenet er flyttet til det som opprinnelig var soverommet ved stuen, mens nytt soverom er etablert der det tidligere kjøkkenet var plassert.
- Deler av dagens kjøkkenareal opprinnelig bod/kott, altså tilleggsdel.

Det bemerkes at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig overfor Plan- og bygningsetaten. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til hovedformål eksisterende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene i reguleringsplan S-2401 vedtatt 10.07.1979 og bebyggelsesplan 3979 tilknyttet S-2401 for boligbygging langs Olaf Bulls vei vedtatt 15.02.1979.

Byggesaker i området:
Olaf Bulls vei 10 B - rehabilitering av bad
Saksnummer: 2026/00632 - Byggesak
Mottatt sak: 19.01.2026
Status: Under behandling

Ankerveien 117 - oppføring av servicebygg og hytter - Bogstad Camping
Saksnummer: 2025/09286 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Ankerveien 117 - plassering av ni mobile campingboliger - Bogstad camping
Saksnummer: 2026/03070 - Byggesak
Mottatt sak: 17.03.2026
Status: Under behandling

Ankerveien 96 H - oppføring av enebolig - Bygg 4
Saksnummer: 2025/10205 - Byggesak
Mottatt sak: 19.09.2025
Status: Under behandling

Plansaker i området:
Detaljregulering , Detaljreguleringsplan for Liaskogen (S-4102)
Saksnummer: 2025/06821 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Detaljregulering , Ankerveien 123 (Himstadjordet)
Saksnummer: 2025/06715 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

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

301/33/2167:
08.05.1981 - Dokumentnr: 11625 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

30.06.1988 - Dokumentnr: 43410 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2628

17.03.1994 - Dokumentnr: 15000 - Målebrev

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 498,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk.*3 kr. 11 700,-

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

Samlet skal selger betale kr. 149 698,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

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

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

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

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

Olaf Bulls vei 18B

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	531 elever, 22 klasser	12 min gange, 0.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.)	392 elever, 22 klasser	14 min gange, 1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	19 min gange, 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	5 min bil, 2.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	6 min bil, 3.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	7 min bil, 3.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	11 min bil, 6.3 km

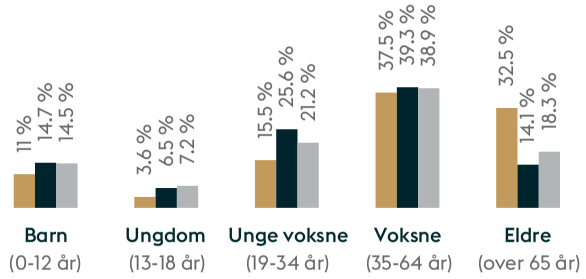
Offentlig transport

Liabakken	Linje 42, 42N, 45	1 min gange, 0.1 km
Holmenkollen	Linje 1	24 min gange, 1.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	13 min bil, 6.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min bil, 13.8 km
Oslo Gardermoen		47 min bil

Barnehager

Liabakken barnehage (1-5 år)	48 barn	5 min gange, 0.3 km
Grindbakken barnehage (1-5 år)	53 barn	11 min gange, 0.7 km
Fossekallen barnehage (1-5 år)	27 barn	19 min gange, 1.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Grindbakken skole	12 min
Bogstad camping balløkke	11 min
EVO Røa	3 min
Hovseter Velvære	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Olaf Bulls vei 18B
0765 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1983
BRA:	110 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	27.3.2026 (Gyldig til 27.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	2	0	1

Supertakst

GNR: 33 BNR: 2167 ANR: 120

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Olaf Bulls vei 18B
0765 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41313

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Våtrom: Bad 1 - Overflater	TG2 gis grunnet overflater dør.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer etter opprinnelig planløsning på følgende:
Kjøkken er flyttet til opprinnelig soverom ved stue. Nytt soverom er etablert der hvor det gamle kjøkkenet var plassert.
Deler av nytt kjøkken (hoveddel) var opprinnelig bod/kott (tilleggsdel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt, men er kontrollert i 2025.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.3.2026

Rapportdato
27.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Ehn Riisnæs, Marie Sortevik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Olaf Bulls vei 18B, 0765 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	2167	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	120	Leilighetsnr:	H0302		

Byggeår: **1983** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + garasjekjeller. Standard på leiligheten er fra 2020. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,39m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,24m i bad 1. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør/skyvedør med 2-lags glass.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**110**	**100** Romfordeling: Entre/gang, 2 bad, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, kott.	**2** Romfordeling: Terrassebod.	**8**	**12**
Totalt m²	**110**	**100**	**2**	**8**	**12**

Kommentar til arealberegning

Eier opplyser om garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-billader. Merket 3038.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue

Type	Terrasse
Sørvest-vendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovering av gulv på terrassen i 2023 via borettslaget. Ny membran, samt epoksy - dekke, utført av Oslo murmesterbedrift AS.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Normal slitegrad iht. alder.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong soverom

Type	Balkong
Nordøst-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen har blitt innglasset etter byggeår. Ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Normal slitegrad iht. alder.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør/skyvedør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/balkongdør/skyvedør fra 2017. Innerdører fra 2020 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Normal slitegrad iht. alder.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Merknad: Det registreres stedvis knirk samt bruksmerker på gulv. Beskrivelse: Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Beskrivelse
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2020 og type HTH.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 20mm. Nedfelt oppvaskkum fra Franke med ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer etter opprinnelig planløsning på følgende:
Kjøkken er flyttet til opprinnelig soverom ved stue. Nytt soverom er etablert der hvor det gamle kjøkkenet var plassert.
Deler av nytt kjøkken (hoveddel) var opprinnelig bod/kott (tilleggsdel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Entre/gang: 2,32m
Soverom: 2,39m
Bad 2: 2,27m
Bad 1: 2,24m
Stue: 2,38-2,18m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entré/gang og spisestue.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt, men er kontrollert i 2025.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad 2.
Stoppekran er plassert i fordelerskap
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2020. Nytt el-anlegg i hele leiligheten. Datert 28.02.2020, utført av Visjonel AS.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm. Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår. Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

6.12 Våtrom: Bad 1



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra 2020 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling på dørblad.	
Anbefalte tiltak overflater	
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Rundt speil på vegg med lys. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet inspeksjonsluke i bad samt i skap i soverom. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der inspeksjonen er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.13 Våtrom: Bad 2



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra 2020 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Utstyrt med dusjnisje, glassdør, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

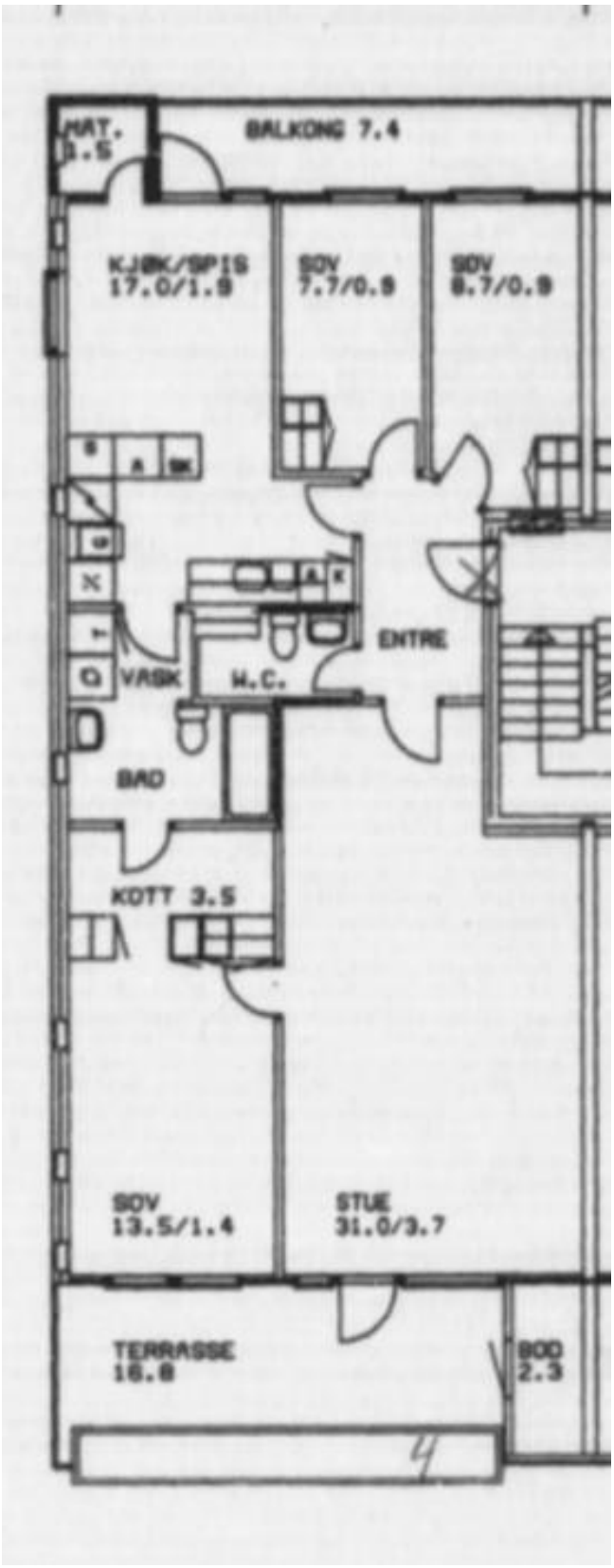
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marie Sortevik	9578-5992-4-2375261	2026-04-15 10:09:02
Andreas Ehn Riisnæs	9578-5998-4-830713	2026-04-15 10:03:19

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0187/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaf Bulls vei 18B, 0765 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Andreas Riisnæs, Marie Sortevik

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94169972
Forsikret i: Gjensidige forsikring via borettslaget

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: Totalrenovering av begge bad i mars 2020. Utført av Sigma Install AS - gjennom Matu eiendom

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge bad i mars 2020. Utført av Sigma Install AS - gjennom Matu eiendom

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge bad i mars 2020. Utført av Sigma Install AS - gjennom Matu eiendom

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av gulv på terrassen i 13.06.23 via borettslaget. Ny membran, samt epoksy - dekke utført av Oslo murmesterbedrift AS. Utbedring av dilatasjonsfugene i felles garasje gjort i 2025 via borettslaget. Utført av Consolvo

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført 2020 av Visjonel AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av Thuma As 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført gjennom borettslaget i 2020 av Smartcharge. Kjøper tegner selv eget abonnement

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av begge bad i mars 2020. Utført av Sigma Install AS - gjennom Matu eiendom

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Endring av planløsning

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave fra 2020

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?

Ja

Beskriv: Markisetrekk er slitt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0187/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andreas Ehn Riisnæs	**2026-04-15**	**Marie Sortevik**	**2026-04-15**

Identifikasjon

Andreas Ehn Riisnæs

Identifikasjon

Marie Sortevik

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Olaf Bulls vei 18B, 0765 OSLO**	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278549**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80862695**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2167**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **160,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 036 kWh**



Olaf Bulls vei 18B, 0765 OSLO

Detaljering

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



Olaf Bulls vei 18B, 0765 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Therese Kobbeltvedt
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0187/26 . Vår ref.: 0511-1-3038 Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HIMSTADPLASSEN B/L
Organisasjonsnr:	952264184
Andelseier:	Riisnæs, Andreas Ehn
Medeier:	Sortevik, Marie
Leilighetsnummer:	3038
Adresse:	Olaf Bulls Vei 18 B, 0765 OSLO
Andelsnummer:	120
Gnr.	33
Bnr.	2167

Borettsinnskudd: Kr. 180 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208054872
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,03%
Restsaldo	1 170 702,00
Innfrielsesdato:	30.12.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,13%
Restsaldo	42 294 180,00
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med november 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 370,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		329,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		329,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		329,75 fra 01.06.2026
Internett	132,00	
Eiendomsskatt		329,75 fra 01.05.2026
Felleskostnader	6 238,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	698,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 111,-
Annen formue:	28 119,-
Gjeld:	314 641,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208054872
Restsaldo:	8 475,84
Kapitalkostnader:	79,34
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208235710
Restsaldo:	306 077,00
Kapitalkostnader:	1 290,92
IN-avtale:	Nei

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 314 552,84,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952264184
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. oktober kl. 09:00 til 26. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Wright Thorsen og Tatiana Shipulina er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Som følge av at styreleder har trukket seg fra sitt verv, må det velges ny styreleder. Merk at valg av styreleder er satt til ett (1) år, men intensjonen er at valgt kandidat sitter frem til neste ordinære generalforsamling i 2026.

Det må samtidig velges et nytt styremedlem.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Franzon Amundsen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Franzon Amundsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torunn Fagervold (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torunn Fagervold

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952264184
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Tina Wright Thorsen og Ida Ervik Raaness er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**
Ida Ervik Raaness er ikke andelseier, og utelates fra signering av protokoll

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 511
HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. oktober kl. 09:00 og lukker 26. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/511

Hvordan deltar du digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tina Wright Thorsen og Tatiana Shipulina er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Som følge av at styreleder har trukket seg fra sitt verv, må det velges ny styreleder. Merk at valg av styreleder er satt til ett (1) år, men intensjonen er at valgt kandidat sitter frem til neste ordinære generalforsamling i 2026.

Det må samtidig velges et nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Espen Franzon Amundsen

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

- Torunn Fagervold

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.10.25
Selskapsnummer: 511 **Selskapsnavn:** HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tina Wright Thorsen og Tatiana Shipulina er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Espen Franzon Amundsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Torunn Fagervold

**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.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Lagets navn
Lagets navn er Himstadplassen borettslag.

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 511
HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2025 kl. 18:00, Voksen Kirke, Kjelleretasjen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Legionellatest i borettslaget
8. Forebygging av innbrudd og skade på eiendom
9. Varmtvann – vurdering av mulige løsninger
10. Lagring under terrassene
11. Bruk av bod under nr. 18
12. Oppsett av gelender
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 med årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000

Sak 7

Legionellatest i borettslaget

Forslag fremmet av:
Asveig Marie Levang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forebygging av innbrudd og skade på eiendom

Forslag fremmet av:
Asveig Maie Levang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Varmtvann – vurdering av mulige løsninger

Forslag fremmet av:
Asveig Marie Levang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

Sak 10

Lagring under terrassene

Forslag fremmet av:
Ken Robin Brox

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Bruk av bod under nr. 18

Forslag fremmet av:
Jarle Rafdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Oppsett av gelender

Forslag fremmet av:
Kari Spinnangr

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- David Viktor Brøsmark
- Henrik Hansen
- Mats Ekran

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

- Johan Borchgrevink
- Torunn Fagervold

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

- Agnar Ståle Kvellestad
- Hilde Johnsen
- Kjetil Reinem Lindheim

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2025 Himstadplassen borettslag.pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Gro Haaversen Barth

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

- Espen Franzon Amundsen

Styrets årsrapport

STYRETS AREID I 2024 OG 2025

Styremøter

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

Nyhetsbrev

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

Vaktmestertjenester

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

Grøntområder/Uteområder

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

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

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

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

Installasjon av vannmålere

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

Hugging av trær

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

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

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

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

Fukt- og råteskade på bunnsvill i Olav Bulls vei 12

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

Garasjeanlegg

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

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

Gjesteplasser:

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

Utleieplasser:

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

Elbilladere:

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

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

Reforhandling av TV- og internettavtale

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

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

Sjekk av ventilasjonsanlegg og avløpsrør

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

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

Andre oppgaver

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

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

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

· Ulike forsikringssaker har blitt fulgt opp.

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på himstadplassen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Himstadplassen B/L
Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.
Himstadplassen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952264184, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
33 2167

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

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

Himstadplassen B/L har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

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

Vesentlig avvik

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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Himstadplassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**229 550**	**484 631**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 110 009	1 225 852
Tilbakeføring av avskrivning	14	64 630	64 630
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-279 357
Tillegg for nye langsiktige lån		0	42 294 180
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-368 432	-43 886 476
Innsk. øremerk. bankkto		-2 328	-1 126
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	358 396
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-31 180
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**803 879**	**-255 081**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22**	**1 033 430**	**229 550**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 08.04.2025
Styret i Himstadplassen Borettslag

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

Espen Franzon Amundsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-64 630**

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

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

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

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

STYRETS AREID I 2024 OG 2025

Styremøter

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

Nyhetsbrev

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

Vaktmestertjenester

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

Grøntområder/Uteområder

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

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

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

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

Installasjon av vannmålere

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

Hugging av trær

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

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

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

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

Fukt- og råteskade på bunnsvill i Olav Bulls vei 12

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

Garasjeanlegg

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

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

Gjesteplasser:

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

Utleieplasser:

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

Elbilladere:

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

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

Reforhandling av TV- og internettavtale

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

Sjekk av ventilasjonsanlegg og avløpsrør

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

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

Andre oppgaver

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

Vedlikehold og rehabilitering de siste 10 år

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

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

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

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg:

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

Navn: Henrik Hansen Adresse: Olaf Bulls vei 28

Navn: Mats Ekran Adresse: Olaf Bulls vei 24B

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Torunn Fagervold Adresse: Olaf Bulls vei 28

Navn: Johan Borchgrevink Adresse: Olaf Bulls Vei 14 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

E. Som valgkomité foreslås:

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

Navn: Kjetil Reinem Lindheim Adresse: Olaf Bulls vei 16

Navn: Hilde Johnsen Adresse: Olaf Bulls vei 24B

Dato 24.3.25 I valgkomiteen for Himstadplassen B/L

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 511 **Selskapsnavn:** HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 320 000

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Legionellatest i borettslaget

Fremmet av: Asveig Marie Levang

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

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

✓ **Vedtatt.**

8. Forebygging av innbrudd og skade på eiendom

Fremmet av: Asveig Maie Levang

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

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

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

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

9. Varmtvann – vurdering av mulige løsninger

Fremmet av: Asveig Marie Levang

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

10. Lagring under terrassene

Fremmet av: Ken Robin Brox

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Bruk av bod under nr. 18

Fremmet av: Jarle Rafdal

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Saken trekkes

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

12. Oppsett av gelender

Fremmet av: Kari Spinnangr

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

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

Valgt ved akklamasjon

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Borchgrevink
Torunn Fagervold

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Johan Borchgrevink
Torunn Fagervold

Valgkomité (1 år)

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

Valgt ved akklamasjon

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

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Haaversen Barth

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gro Haaversen Barth

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Franzon Amundsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Espen Franzon Amundsen

Transaksjon 09222115557547322762 Signert ANT2, CH, KRL

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 511
HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/511

Hvordan deltar du digitalt?

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

Annen informasjon
Analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tina Wright Thorsen og Ida Ervik Raaness er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 511 **Selskapsnavn:** HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tina Wright Thorsen og Ida Ervik Raaness er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

☐ For

☐ Mot

**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.

Husordensregler for Himstadplassen Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Malingskoder til terrasse og balkong

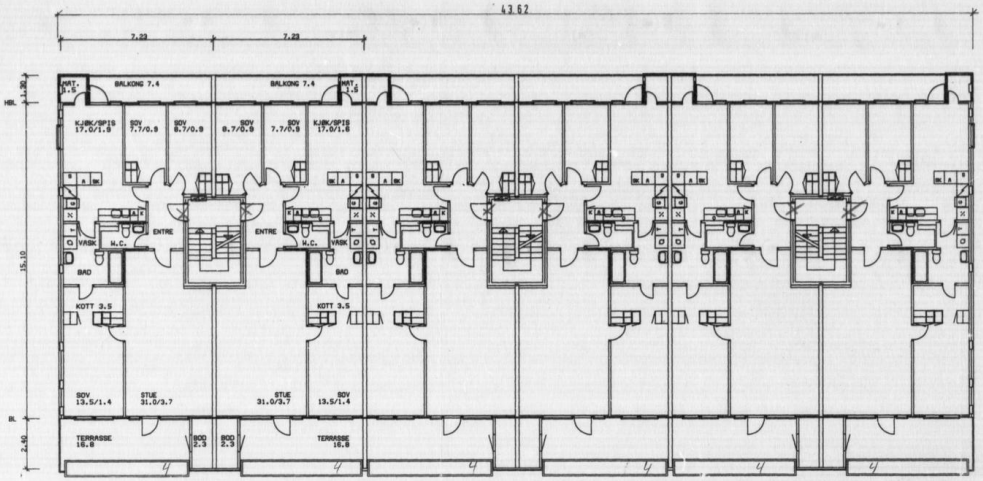
- Terrasse mot Bogstad

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

- Balkong mot Olaf Bulls Vei

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

Det må ikke brukes maling for treverk på betong



BF BG BG BG BG BF

650
18
9
685

REV	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

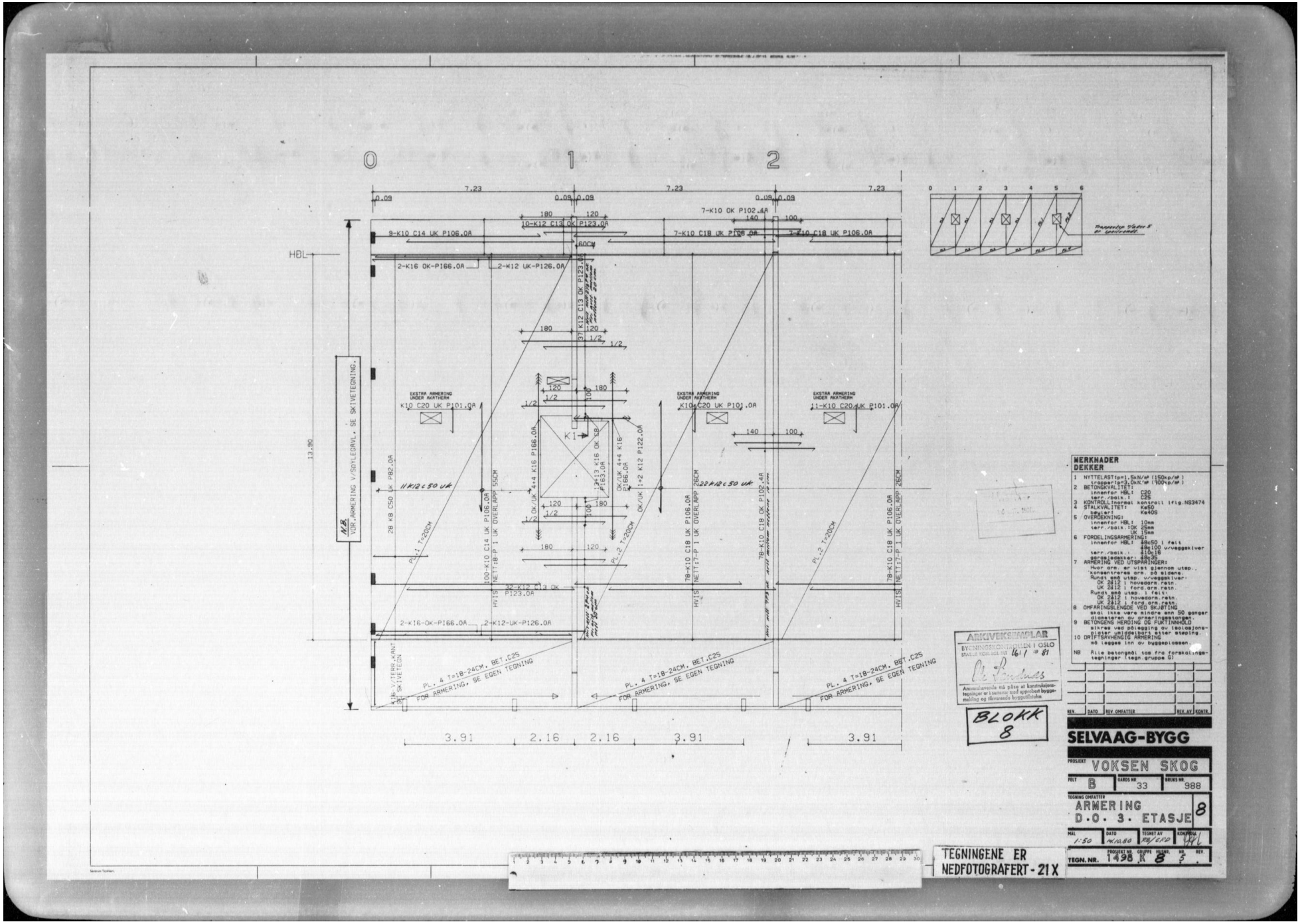
FELT B | GARDS NR 33 | BRUKS NR. 988

TEGNING OMFATTER PLAN 3. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	3.3.80	J. RUSTAD	

TEGN. NR. PROSJEKT NR. 1406 | GRUPPE A | RUBRIKK B | NR. 5 | REV.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



MERKNADER DEKKER

1 NYTTELAST: p=1.5kN/m² (150kp/m²)
trapperom: p=3.0kN/m² (300kp/m²)
2 BETONGKVALITET:
innenfor HBL: C20
terr./balk.: C25
3 KONTROLL: normal kontroll iflg. NS3474
4 STÅLKVALITET: Ke50
bøyler: Ke40S
5 OVERDEKNING:
innenfor HBL: 10mm
terr./balk.: OK 25mm
UK 15mm
6 FORDELINGSARMERING:
innenfor HBL: 6Ø@50 i felt
6Ø@100 v/veggskiver
terr./balk.: 6Ø@10
8Ø@16
spennbjelker: 6Ø@25
7 ARMERING VED UTSPRINGER:
Hvor arm. er vist gjennom utsp., konsentreres arm. på sidene.
Rundt endr utsp. v/veggskiver:
OK 2Ø12 i hovedarm.retn.
UK 2Ø12 i ford.arm.retn.
Rundt endr utsp. i felt:
OK 2Ø12 i hovedarm.retn.
UK 2Ø12 i ford.arm.retn.
8 OMFARINGSLENGDE VED SKJØTING
skal ikke være mindre enn 50 ganger diameteren av armeringsstangen.
9 BETONGENS HERDING OG FUKTINNHOLD
sikres ved påbegning av isolasjonsplater umiddelbart etter støping.
10 DRIFTSAVHENGIG ARMERING
må legges inn av byggeplassen.
NB Alle betongmål tas fra forskalingstegninger (tegn.gruppe G)

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTORET I OSLO
STATLIG KONSESJONERT 161 / 81
Ansvarsfraskrivende må påse at konstruksjonstegninger er identisk med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

BLOKK 8

REV. | DATO | REV. OMFATTER | REV. AV | KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: VOKSEN SKOG
FELT: B | GÅRDS NR.: 33 | BRUKS NR.: 988
TEGNING OMFATTER: ARMERING D.O. 3. ETASJE 8
MÅL: 1:50 | DATO: 14/10.80 | TEGNET AV: KB/ERD | KONTROLL
TEGN. NR. 1498 X 8 5

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

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

OV/LO

KOPI

Oslo, den
25. februar 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr. 80/729
Gnr.33/bnr.2167, tbl. 8, Olaf Bulls vei 18 A-B-C, Oslo 7

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning
Nybygg — 27.12.82

Bygningens art
Boligblokk m/garasjer

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
O.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

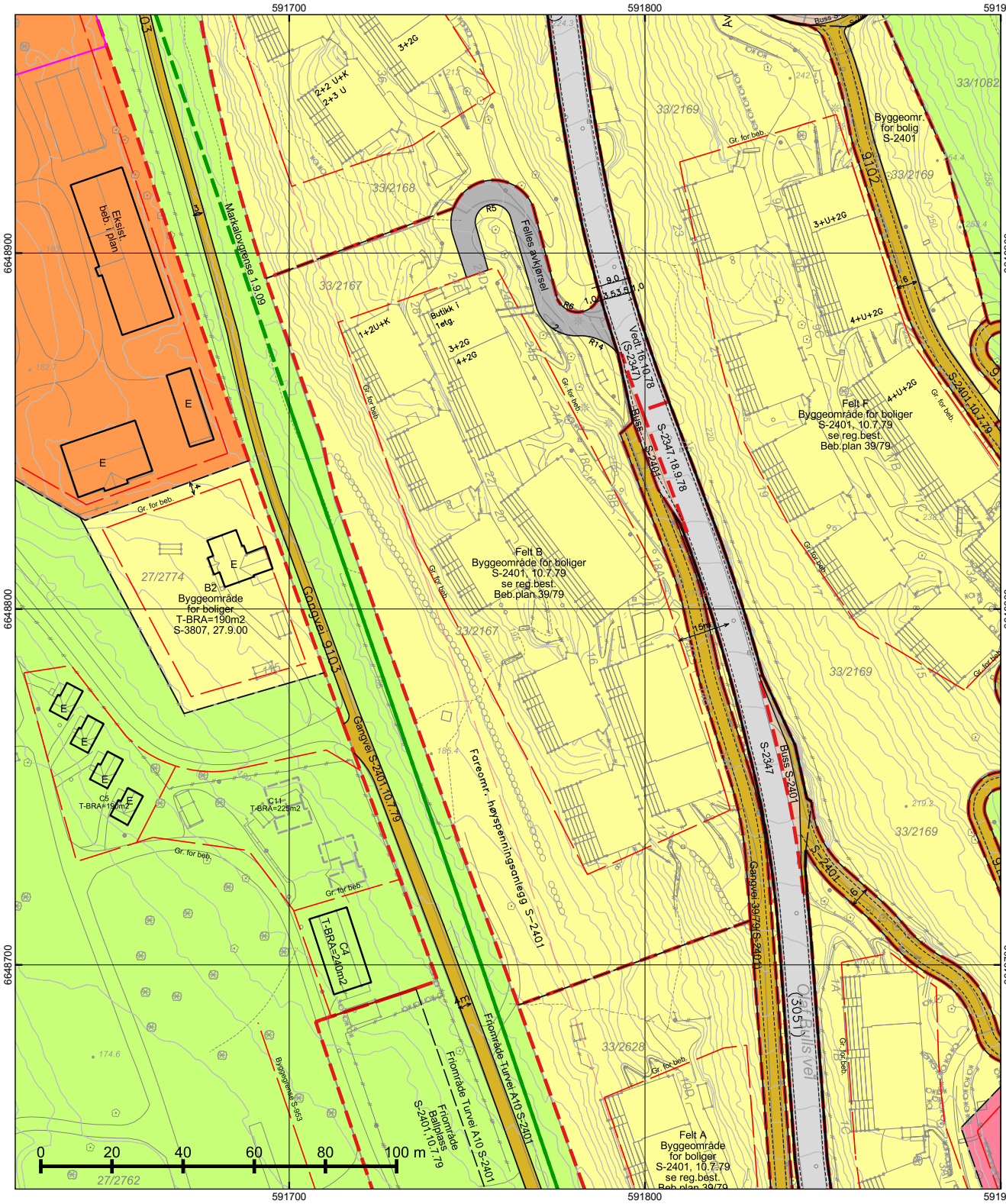
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

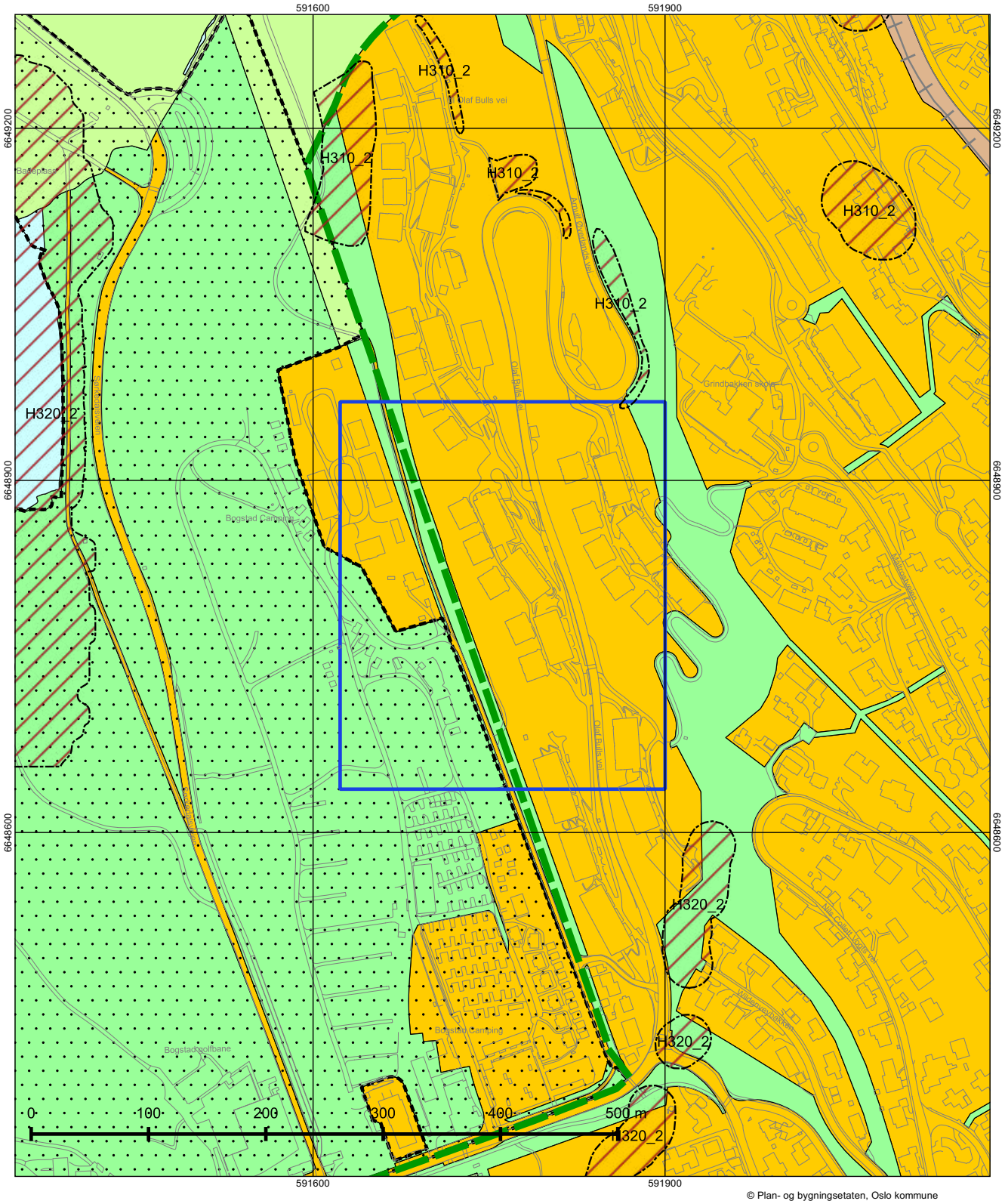
PlottID/Best.nr: 154907/ 86529077
Deres ref.:
Adresse: Olaf Bulls vei 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2167

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154907/86529077
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

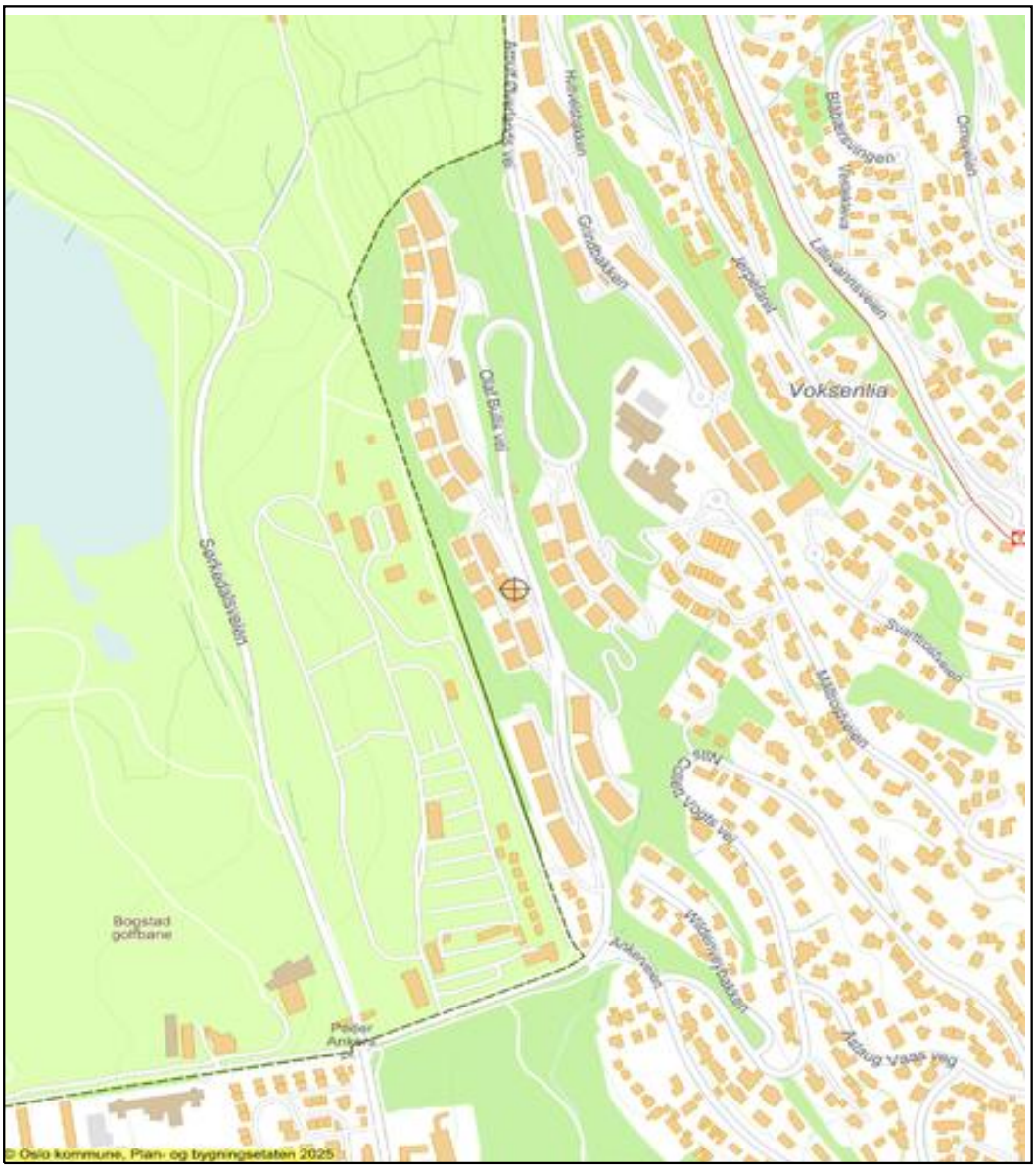
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Olaf Bulls vei 18 B	Bydel :	VESTRE AKER
Gnr bnr :	33 / 2167	Skolekrets (2020/2021):	Grindbakken



Dato: 20.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Olaf Bulls vei 18 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.03.2026

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
OLAF BULLS VEI 18B

Dato: 20.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529077
9074571

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2167

Vi viser til bestilling av 20260320 for OLAF BULLS VEI 18B.

GNR. 33 BNR. 2167

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

17195 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

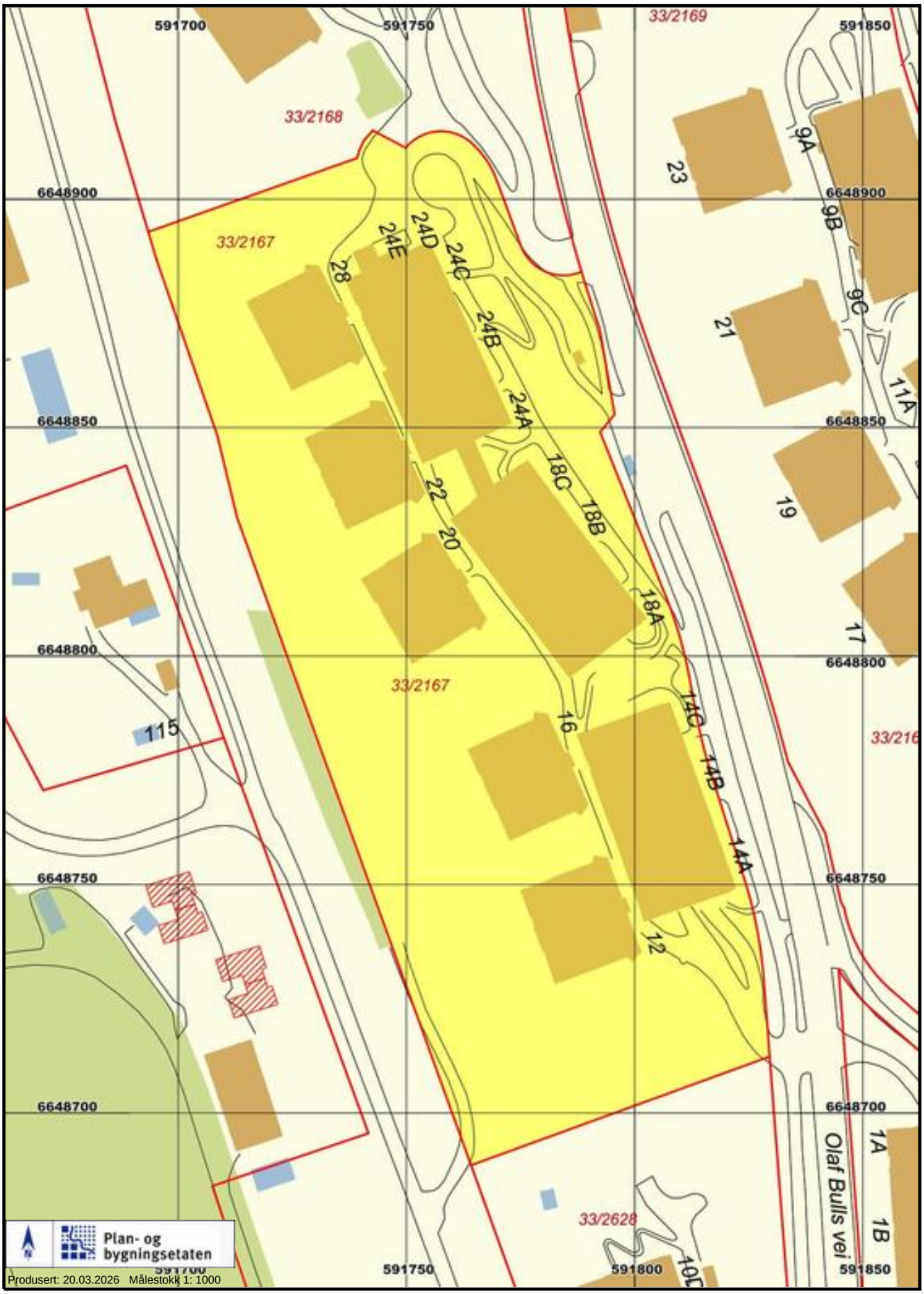
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


591700
591750
591850
33/2169
33/2168
6648900
33/2167
24E
24D
24C
24B
24A
28
23
9A
9B
9C
21
11A
6648850
18C
18B
22
20
19
18A
17
6648800
33/2167
16
14C
14B
14A
115
33/216
6648750
12
6648700
Olaf Bulls vei
1A
1B
33/2628
591750
591800
591850
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

3979

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

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

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2401

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

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

For leiligheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

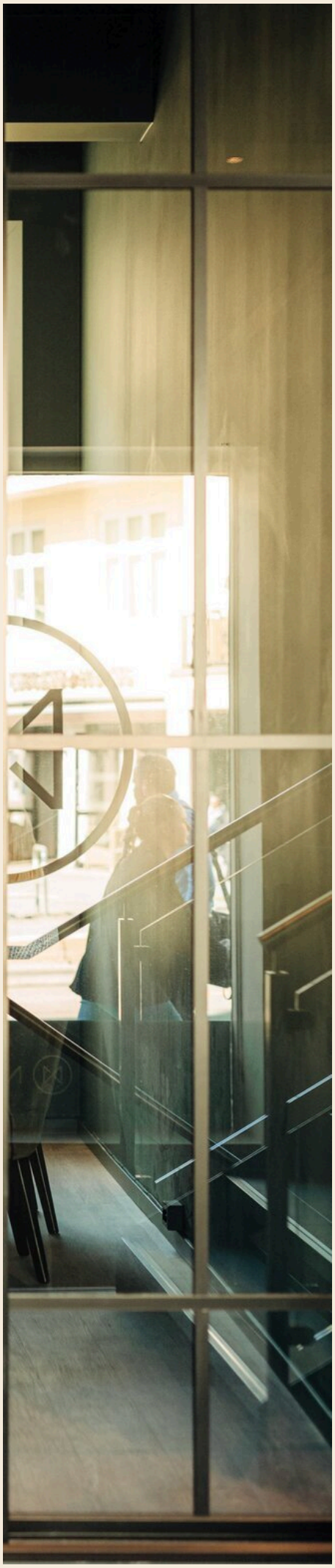
§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

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

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0187/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaf Bulls vei 18B 0765 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2167 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312