

王

Olaf Bulls vei 12

0765 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	110
Kort om oss	221

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Olaf Bulls vei 12, 0765 OSLO, Etasje: 1

MATRIKKE

Andelsnr. 60 Orgnr. 952264184 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREAL

Primærrom: 95 kvm, Bruksareal: 95 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1981

TOMT

Eiet tomt 17195 kvm

PRISANTYDNING

7 580 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/ Hans-Kristian Brekkås

Rapportdato: 15.09.23

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 318 000,- pr. 01.09.23

Andel fellesformue: kr. 7 049,- pr. 31.12.22

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 7 580 000,- (Prisantydning)

kr 318 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 898 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 769,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 8 969,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 906 969,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 915 219,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 528,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Internett og TV fra Telia, varmtvann, trappevask, kommunale avgifter, drift og forretningsførsel, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på lån m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS Factoring. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Pål Stephensen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Olaf Bulls vei 12 - en lekker 3(4)-roms topp- og endeleilighet, totalrenovert og nyoppusset i 2020 med trappefri adkomst.

Boligen har en åpen planløsning som skaper en god flyt mellom stue, spisestue og kjøkken. Den åpne planløsningen gir en herlig følelse av romslighet, og de store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir deg en fantastisk utsikt over nærområdet.

Leiligheten er i et veletablert nabolag. Med den idylliske beliggenheten - tilbyr denne eiendommen en perfekt balanse mellom rolige omgivelser og nærhet til alt du trenger i det daglige.

- Trappefri adkomst

- JKE designkjøkken fra 2020

- Bad, gjestetoalett/vaskerom fra 2020
- Hovedsoverom med adkomst til "en suite" bad
- Nye vinduer fra 2017
- Nytt elanlegg fra 2020
- Mulighet for 3 soverom
- Bred garasje plass med elbillader

PARKERING

Det medfølger parkeringsplass (nr. 1029) i felles anlegg. Det er montert elbillader ved parkeringsplassen.

Det er inngått avtale med SmartCharge / Current Eco AS om ajourhold og fakturering av strømforbruk.
Årsgebyr til Current Eco AS: kr. 250,- (pr. 2021)
Strømpris: Fakturert forbruk + 10%
Borettslagets priser for lading p.t. (januar 2023): kr. 3,50 pr. kWh og kr. 2,60 pr. kWh for nattlading.

Styret disponerer 15 ekstra garasjeplasser som leies ut til beboerne.

Ellers rikelig med parkeringsplasser for gjester.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et attraktivt boligområde ved markagrensen på Holmenkollens vestsider, kjent for sin fantastiske utsikt, gode solforhold og fine turområder. Området er veletablert, rolig og barnevennlig. Her bor du i stille og rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til sentrum med bil, kollektivtransport og sykkel. Med bil bruker du mindre enn et kvarter til Majorstuen.

Kiwi på Bogstad er nyoppusset og dobbelt så stor som tidligere. Dette er nærmeste dagligvareforretning som også er søndagsåpen. Ellers er det kort vei til Røa senter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet apotek, vinmonopol, post, matvarebutikk, frisør, blomsterforretning, m.m. I tillegg flere kaféer, bakerier, samt sushirestaurant. På Røa er det også tannlege, fysioterapeut, kiropraktor og osteopat.

TOMT

Eiet tomt, 17195 kvm
Borettslaget har en felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Det finnes flere skoler og barnehager i nærområdet. Grindbakken skole (1-7kl.) og Grindbakken barnehage er ca. 500-600 meter i

fra leiligheten (bilfri gangvei). Nærmeste ungdomsskoler er Hovseter og Midtstuen. Persbråten videregående skole er heller ikke langt fra boligen.

Liabakken barnehage og Måltrosten barnehage er også i nærområdet.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass ligger kun et par minutters gange fra boligen; buss nr. 32 til sentrum (via Røa) og nr. 45 til Majorstuen. 45 bussen bruker drøyt 20 minutter til Majorstuen. T-bane linje 2 (Østerås-Ellingsrudåsen) går fra Røa. Nærmeste togstasjon er Lysaker.

FRITIDSTILBUD

Fra boligen har man nærhet til flere tur- og rekreasjonsmuligheter, både sommer og vinter. Marka ligger rett i nærheten, med skispor og turstier, med blant annet Holmenkollens skianlegg ikke langt fra boligen. Kort vei til Bogstadvannet med parkeringsmuligheter ikke langt fra badevannet. Her finner man en sandstrand med gressletter, badebrygger, toaletter og sykkelparkering. I tillegg har du Strømsdammen en hyggelig spasertur fra leiligheten.

På Bogstad gård er det aktiviteter for barn og kafé. Golfbaner på Bogstad, Haga og Grini. En liten biltur unna ligger Tryvann/Wyllerløypa vinter- og sommerpark som har blitt betydelig oppgradert de senere år.

Et populært alternativ er også Røa bad og Sats med aktiviteter for både barn og voksne; treningsrom, barnebasseng, vannsklie, svømmebasseng på 25 meter og egen velværeavdeling.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, stue, kjøkken, soverom, kontor, bad, toalettrom og omkleddingsrom.

Utgang fra stue til terrasse på ca. 12 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 5 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med fasadeplater. flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Skjevhetmåling: Det er noen merkbare skjevheter i boligen. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 12 mm på kjøkken og ca 32 mm på soverom.

Ytterdører

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB.
Balkongdør med rammer/karmer av tre og to-lags glass fra 2017.

Vinduer

Vinduer med rammer/karmer av tre og to-lags glass fra 2017.

Innerdører

Slette malte innerdører.

PRIMÆRROM

Primærrom: 95 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 95 kvm

BODER

Adkomst til utvendig bod fra terrasse oppmålt til ca. 1,8 kvm.

Standard

STANDARD

Kjøkken

Åpen og sosial kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra JKE med grå slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum. Benkeplaten er strukket noe opp på vegg i sprutsonen. Det er montert benkebelysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over platetopp er det montert ventilator kullfilter plassert i overskap.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Ventilasjon: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Bad

Flislagt baderom pusset opp i 2020. Flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger, samt malte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Baderommet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og dobbel servant, samt vegghengt speil med sidelys. Videre er badet innredet med et dusjhjørne med glassdør, regnfalls- og hånddusj. Frittstående badekar med vegghengt badekararmatur, og vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Toalettrom

Separat toalettrom pusset opp i 2020. Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger, samt malte flater. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Videre er toalettrommet innredet med vegghengt servant, vegghengt speilskap med overlys og stikkontakt, samt vegghengt toalett

med innebygget sisterner. Eget skap på vaskerom meg opplegg for vaskemaskin.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Vannrør: Ingen tilkomst til fordelerskap, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil eller mangler. Tilkomst må etableres.

Sanitærutstyr/innredning: Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater

Gulvflater belagt med parkett.

Veggflater med malte slette flater.

Himlingsflater med malte flater.

Takhøyde

Bad: 2,25 meter

Toalettrom: 2,28 meter

Kjøkken, stue og soverom: 2,38 meter

Entré og omkleddingsrom: 2,32 meter

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 11.05.1983 som omhandler boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 29.04.1980. Disse samsvarer til dels med dagens bruk.

Kjøkkenet var opprinnelig der hovedsoverommet er i dag. Soverom 2 er gjort noe mindre til fordel for skaplass på hovedsoverom. Soverommet som opprinnelig var i stuen er tatt bort, og kjøkkenet er nå plassert her. Det opprinnelige badet er utvidet og delt inn i to slik at det nå er et bad og et separat toalettrom.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Gulvvarme på bad og toalettrom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -

Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2022 på inntil 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

For borettslag faktureres eiendomsskatten samlet for hele borettslaget. Forretningsfører opplyser at eiendomsskatt for leiligheten i 2023 var på kr. 821,- i mai, juni, september og november. Altså totalt kr. 3 284,- for hele 2023.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 528,- pr.mnd.

Internett og TV fra Telia, varmtvann, trappevask, kommunale avgifter, drift og forretningsførsel, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på lån m.m.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Megler har ikke mottatt en fordeling av felleskostnader fra forretningsfører.

Felleskostnadene hadde sist en økning 01.01.23 på 15%.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: OBBK01-98207644072

Type lån: Serie

Restsaldo: kr. 25 182 503,-

Restløpetid: 24 år 3 mnd.

Terminer per år: 12

Rente: 4,99%, flytende

Andel restsaldo: kr. 181 103,-

Kapitalkostnader: kr. 1 404,-

Lånenummer: OBBK02-98207989509

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 17 379 946,-

Restløpetid: 18 år 2 mnd.

Terminer per år: 12

Rente: 4,99%, flytende

Andel restsaldo: kr. 124 988,-

Kapitalkostnader: kr. 890,-

Lånenummer: OBOS04-98208054872

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 1 638 846,-

Restløpetid: 14 år 3 mnd.

Terminer per år: 12

Rente: 4,94%, flytende

Andel restsaldo: kr. 11 787,-

Kapitalkostnader: kr. 97,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 318.000,-, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2023.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap for 2022

Sum driftsinntekter: kr. 8 490 298,-

Sum driftskostnader: kr. -5 996 310,-

Driftsresultat: kr. 2 493 988,-

Årsresultat: kr. 1 372 547,-

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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte ladeinntekter (el-bil) og eiendomsskatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forsikringer, kommunale avgifter og energi/fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Budsjett for 2023

Sum driftsinntekter: kr. 9 878 000,-

Sum driftskostnader: kr. -6 526 000,-

Driftsresultat: kr. 3 352 000,-

Årsresultat: kr. 1 270 000,-

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 500 000,- til større vedlikehold som omfatter utestående arbeider tilknyttet solcellepaneler.

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Himstadplassen B/L har tre lån i OBOS Banken.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 90075404

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 819 724,- Som sekundærbolig Kr. 6 551 005,-

BORETTSLAG

Borettslag: Himstadplassen Borettslag, Orgnr: 952264184

- Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.
- 1 Hjelpende Hånd utfører vaktmestertjenester i borettslaget
- Firma Arctic Drift AS vasker trappeoppganger og fellesarealer i borettslaget

Solcelleanlegg

Det er vedtatt å installere solcelleanlegg på takene av Olaf Bulls vei 14, 18 og 24. BlueTec hadde det klart gunstigste tilbudet. Samlet anslås anlegget å koste 1,35 millioner kroner + mva. Av dette vil Oslo kommune dekke ca. 300 000 som et klimatilskudd og borettslaget vil i tillegg motta støtte gjennom OBOS Miljøbank. Resterende beløp vil dekkes gjennom langsiktig lån fra OBOS-banken, og den økte fellesgjelden vil fordeles mellom andelene iht. gjeldende fordelingsnøkkel. Renter og avdrag på lånet vil dekkes av reduserte strømutfgifter og det vil derfor ikke være behov for en økning av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering utført i borettslaget

2021-2022

- Samtlige avtrekksvifter i alle blokker er byttet ut og justert
- Nye lekeapparater er montert

2020-2021

- Kontroll av takbelegg og reparasjon
- Implementert VIBBO
- Gartnerarbeider
- Serviceavtale med Datek Installasjon AS for overvåking og feilretting av infrastruktur for billading
- Avtale om fakturering av ladestrøm med SmartCharge / Urent Eco AS
- Blikkenslagsarbeider
- Ny vifte i berederrom
- Betongundersøkelser i forbindelse med mulig fremtidig betongrehabilitering
- Utskifting av ventilasjonsvifter

2018 - 2019

- Malingsarbeidene er ferdige så langt vi kom i november 2018 (Fortsetter seinere med annen maler).

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

2017 - 2018

- Alle vinduer og terrassedører i samtlige 140 leiligheter er skiftet ut.
- Det er montert nye steinplater til erstatning av de gamle røde metallplatene.
- Før steinplatene ble montert ble all gammel isolasjon ettersatt og nytt lag med isolasjon ble lagt utenpå.
- Vindsperre ble montert på samtlige yttervegger under steinplatene, noe vi tidligere ikke hadde.
- Det er inngått en pilotavtale med Istad Kraft som går ut på å måle temperaturen på alt varmtvann som passerer gjennom systemet hos oss for da å se om vi på noe sett kan minke varmetap og dermed redusere strømforbruket.

2016 - 2017

- Ødelagte stoppekraner i 20 leiligheter er skiftet ut.
- Råttent treverk i noen lekeapparater på Haraldsplassen er skiftet ut.
- Alle benkene ute har fått nytt treverk og vil bli malt til våren.
- Utbedring av garasjeporter og nye bokser for koding av fjernåpnere.
- 3 vinduer er skiftet ut pga. råte.
- 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.

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.
- Swank i hoved avløpsrøret for kloakk og vann ble reparert.
- Ventilasjonsanlegget i samtlige bygg ble ettersett og renset, 10 år siden sist.
- Samtlige leegger på terrassene er byttet ut på grunn av råte og noen defekte vinduer skiftet ut.

2014 - 2015

- Samtlige inngangsdører i Borettslaget er skiftet ut.
- Lagt ny asfalt i gangveien langs nr. 18 og delvis langs nr. 24 og innkjøringen til øvre garasjeanlegg. Gangveien langs nr. 14 tilhører Oslo Kommune og ble av styret underrettet om at vi skulle asfaltere og om de ville være med og asfaltere sin del, men ikke noe svar innkom.
- Flere vinduer er skiftet ut pga. dårlig befatning.

2013 - 2014

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

For utfyllende liste, se borettslagets årsberetning.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,- og årskontingent dekkes gjennom felleskostnadene.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for OBOS medlemmer og borettslaget, den utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett. OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Borettslagets leverandør av tv- og bredbåndstjenester er Telia (tidligere GET).

Telia kontaktes for utvidelse av abonnement eller ved spørsmål.

Det er montert callinganlegg i entré.

Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer, samt avtrekk på bad og kjøkken.

VVS

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på toalettrom.

Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Hovedstoppekrane: Stoppekrane er ikke tilgjengelig. Tilkomst må etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men lekkasjer kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

DYREHOLD

Det er tillatt med både hund og katt, i tillegg til andre små husdyr som marsvin, undulat og gullfisk. Forøvrig må borettslagets husordensregler som omfatter dyrehold etterleves.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste servitutter på borettslagets eiendom:

1981/11625-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 08.05.1981

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

1981/30714-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 25.11.1981

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

1981/11628-1/105 Registrering av grunn tinglyst 08.05.1981

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:988

1988/43410-1/105 Registrering av grunn tinglyst 30.06.1988

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2628

1994/15000-1/105 Målebrev tinglyst 17.03.1994

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 7 580 000,- (Prisantydning)

kr 318 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 898 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 769,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 8 969,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 906 969,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 915 219,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 898 000,-) (Kr.68 220)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Visningshonorar per visning / overtagelse (Kr.2 950)

Foto (Kr.5 500)

Utleddsgebyr (Kr.750)

Finansavisen dobbeltinnrykk, kampanje (Kr.7 500)

Løfting Finn lørdag 30/12 (Kr.1 215,55)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Markedspakke 1 (Kr.16 950)

Oppgjør (Kr.7 500)

Totalt kr. (Kr.144 250,55)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for

påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-23-0170

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30

minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger

å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Erik Høyem

SAKSBEHANDLERE

Erik Høyem
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 45 25 75 75 / E-post: erik@eie.no

Andreas Fostad Loeng
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 63 09 36
[/ E-post: alo@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?

























JANECKE
+ P&L
= SANT



























































































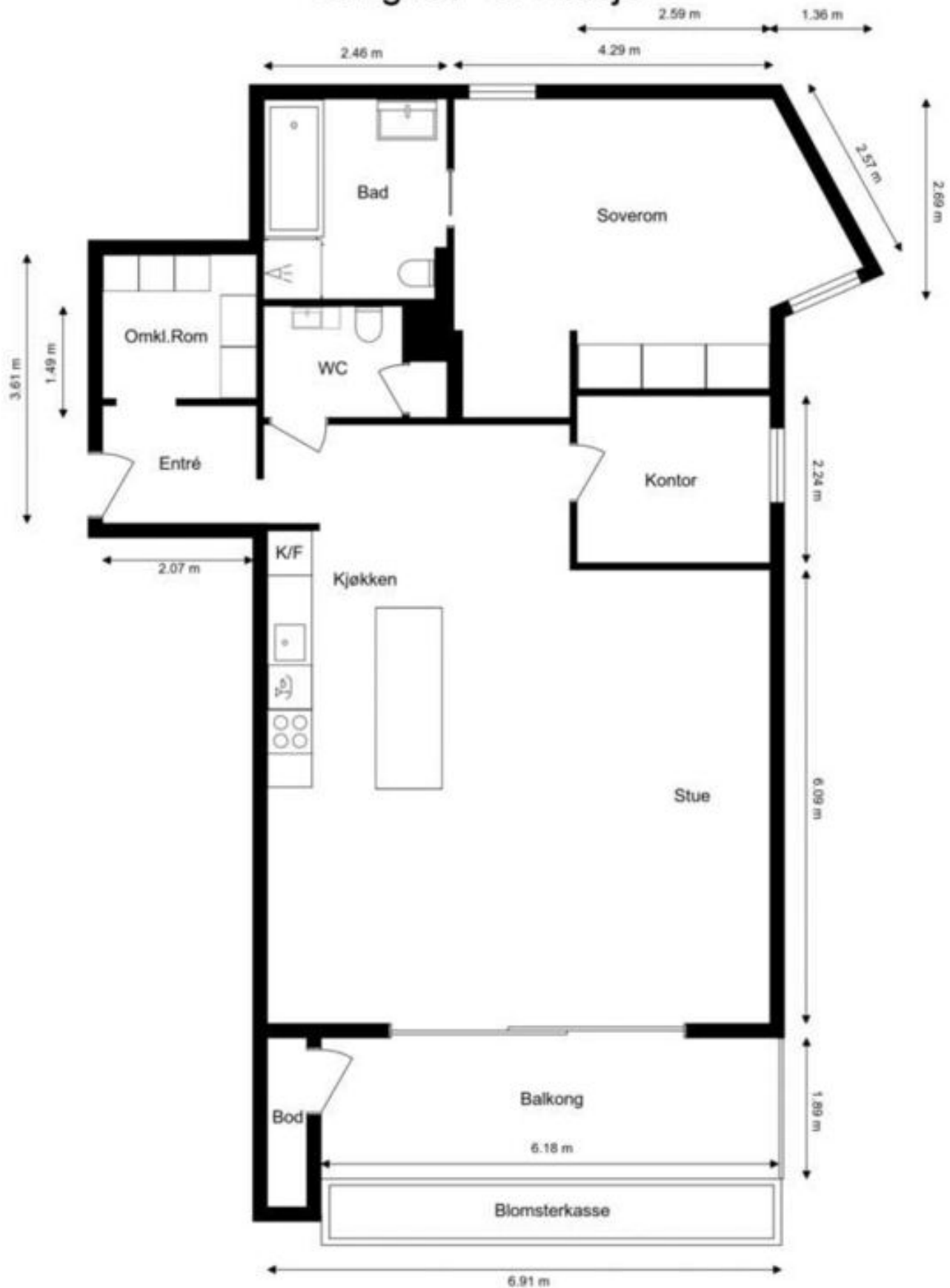






Olaf Bulls vei 12, 0765 OSLO

Leilighet - 5. Etasje



Ordernr. 15035385



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.













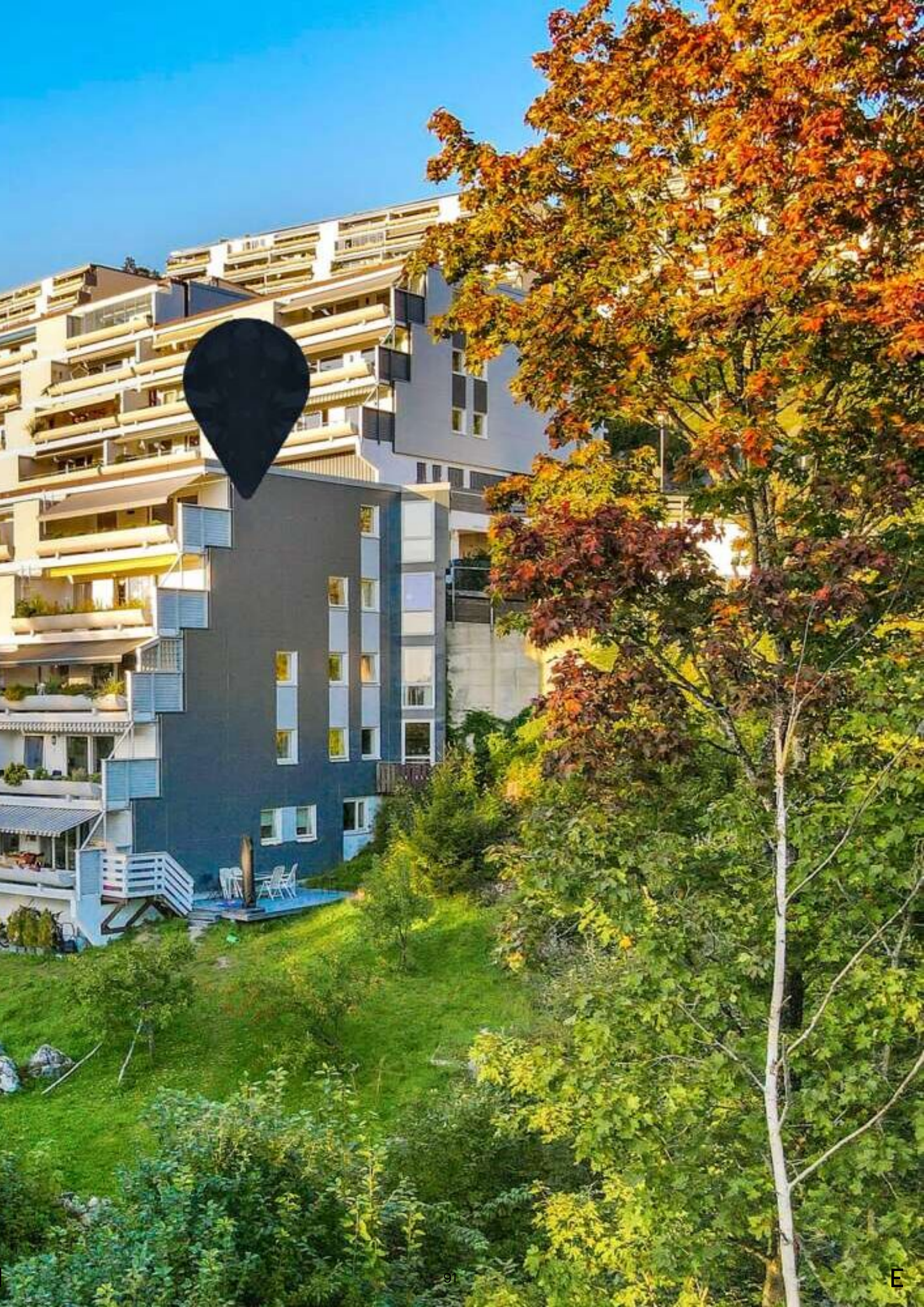






































RØA TORG







FLORISS

VINMONOPOLET



Rea



2 Ellingsrudåsen

33114



INFORMASJON & DOKUMENTER





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 * 1150 60
OV/BS

KOPI

Oslo, den
11.mai 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 33 bnr. 2167 blokk 10, Olaf Bulls vei 12, Oslo 7

Arbeidets art

Nybygg
Bygningens art

Boligblokk
Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

80/731

Avsluttende synsforretning

14.2.83

Ovennevnte byggarbeid 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

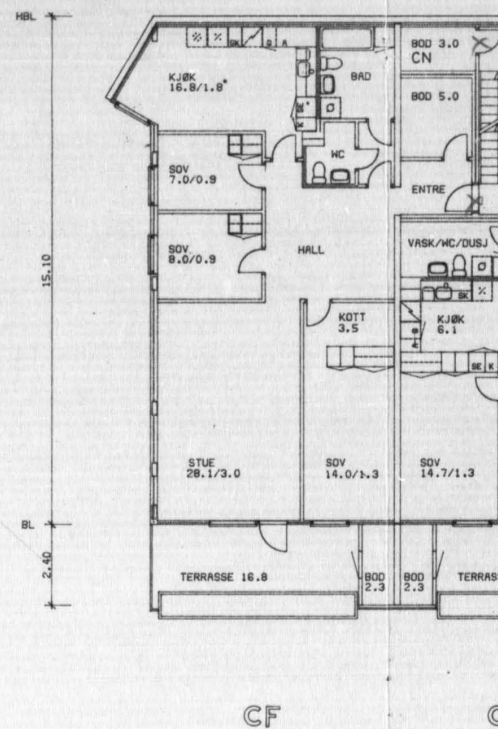
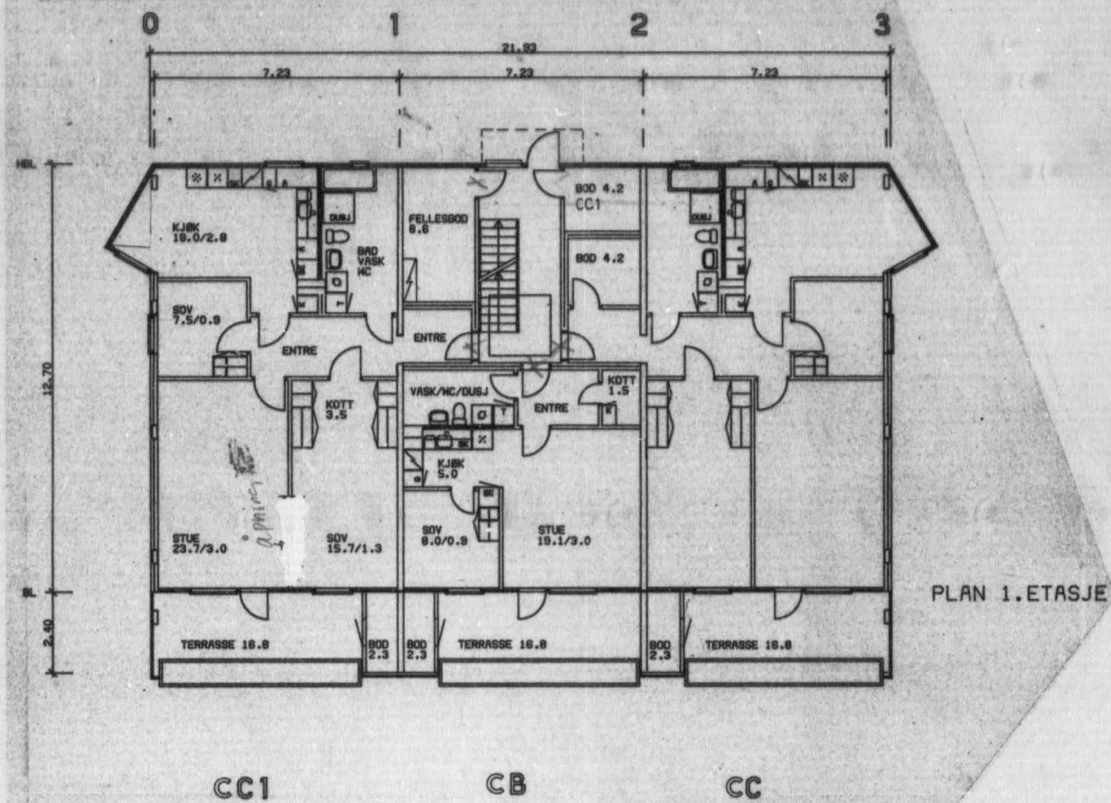
Olav Vevle

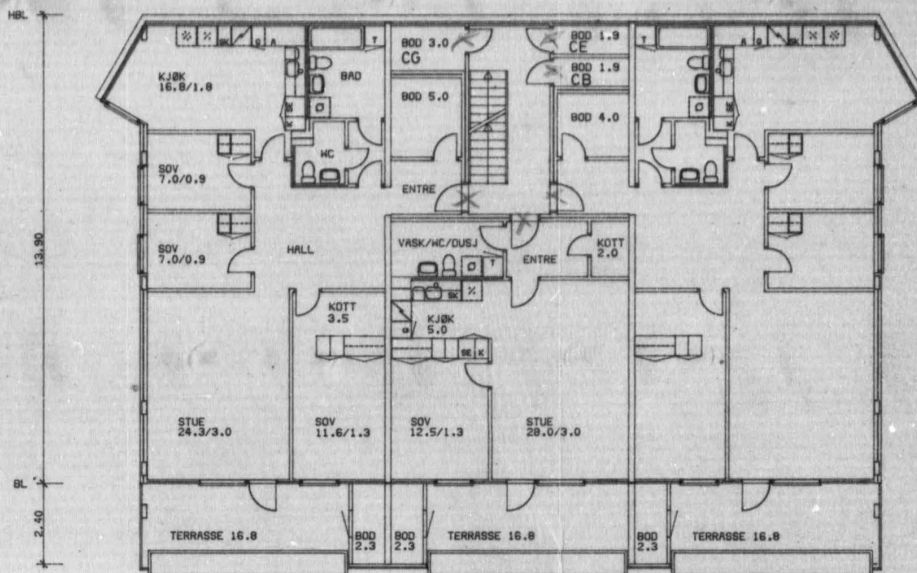
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

王

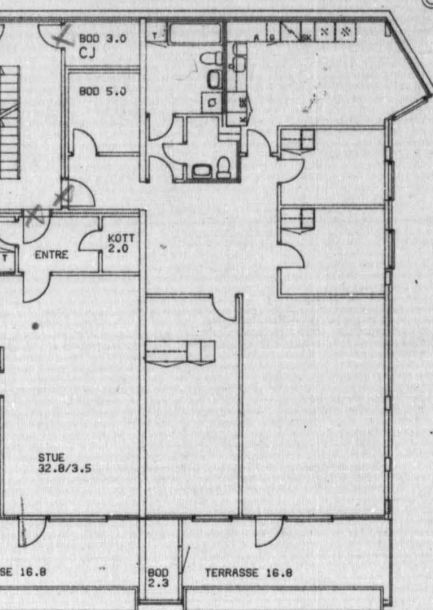
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





PLAN 1.U.ETASJE



PLAN 2.U.ETASJE

OLJ EYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 APR. 1980
531.19

A	24/4-80	Handicapeit CeyCI	RB
REV.	DATE	REV. OMFATTER	REV. AV

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT B CARDS NR. 33 BRUKS NR. 988

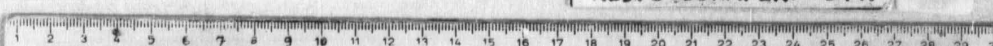
TEGNING OMFATTER
PLANER

MAL 1:100 DATE 4/3/80 TEGNET AV RB KONTROLL RB

PROSJEKT NR. 1408 A 10 ! A

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

4



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Olaf Bulls vei 12
0765 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/2167
Andelsnr. : 60
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 95 m² (P-rom: 95 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 08.09.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.09.2023
Referansenummer	15035385
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-23-0170
Hjemmelshaver/selger	Pål Stephensen
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Pål Stephensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	15.09.2023 13.34

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Olaf Bulls vei 12
Postnummer/sted	0765 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/2167
Andelsnr.	60
Tomt	Eiet tomt: 17184 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1981		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Himstadplassen borettslag beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Borettslaget består av felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med fasadeplater. flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2017. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2017. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, soverom, kontor, bad, wc og omkleddingsrom.

Utgang fra stue til balkong på ca 11,7 m2.

Leiligheten disponerer en bod på terrassen på ca 1,8 m2.

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 1029. Parkeringsplassen har elbil-lader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Fallforhold (gulv)	7	
Kjøkken		Ventilasjon	7	
		Overflater gulv	7	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Etasjeskiller - 1. Etasje		Skjevhetmåling	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
5. Etasje	95	95	0	Entre, stue, kjøkken, soverom, kontor, omkleddingsrom og wc	
SUM	95	95	0		

Kommentarer til areal

Utgang fra stue til balkong på ca 11,7 m2.

Leiligheten disponerer en bod på terrassen på ca 1,8 m2.

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 1029. Parkeringsplassen har elbil-lader.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom

Bad fra 2020.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer.
Speil med sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--------------------	--

TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Flis/ malte slette flater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Ventilator i overskap. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Innredning

TG 2

Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
-------------	--

Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
-----------------	--

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2020. Flislagt gulv med varme. Flislagte/ malte flater vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert ved toalett. Opplegg for vaskemaskin i skap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør

 TG 2	Vannrør	Ingen tilkomst til fordelerskap, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil eller mangler. Tilkomst må etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte flater. Slette malte innerdører. Garderobeskap i omkleddingsrom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	-----------------	--

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kjøkken og soverom

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noen merkbare skjevheter i boligen.
		Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca 12 mm på kjøkken og ca 32 mm på soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på wc. Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad og kjøkken. Oppvarming med elektrisitet. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ventilasjon
	TG 2	Hovedstoppekran Stoppekran er ikke tilgjengelig. Tilkomst må etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men lekkasjer kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
	TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyder er på tilfældige plasser oppmålt til: 2,32 meter i entré og omkleddingsrom. 2,25 meter på bad. 2,28 meter på wc. 2,38 meter på kjøkken, stue og soverom.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	-------------	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukningsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2017. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2017.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 11,7 m2.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Følgende dokumentasjon er fremlagt: garantiskjema for varmekabler datert 19.03.2020.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.03.2020, arbeidene gjelder endring.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 07.09.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikke-autorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50230170
Adresse	Olaf Bulls vei 12		
Postnr.	0765	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 1 måned
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	90075404
Selger 1 Fornavn	Pål	Etternavn	Stephensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vannlekkasje fra rør som en konsekvens av muffe som ikke var festet tilstrekkelig. Tørket opp umiddelbart og røret reparert.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Follo Byggservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se kommentar over. Arbeidet ble gjennomført høst 2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Garantiansvar fra utførende rørlegger og hovedentreprenør. Forrige eier hadde kontakten med Follo Byggservice AS

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se kommentarer over.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Follo Byggservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se kommentarer over.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikretes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagd ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

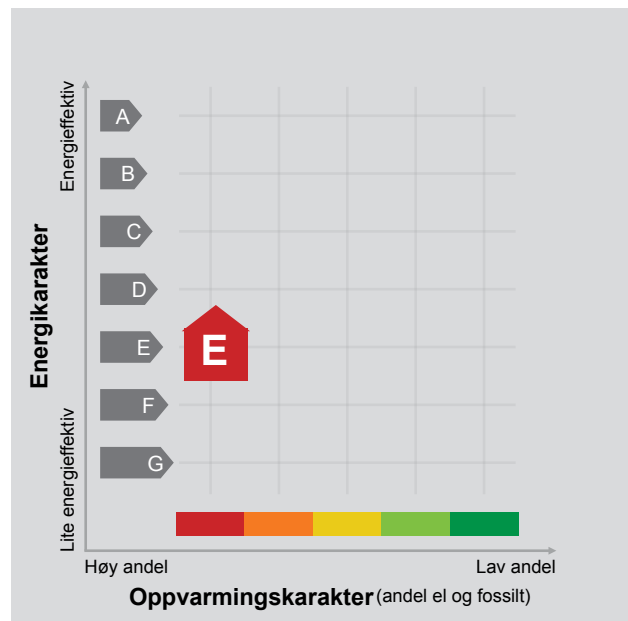
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 07/09/2023 11:34:49 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 12
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80862717
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0d25b89f-3fc4-4c6e-8021-84cb05d25626
Dato	07.09.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

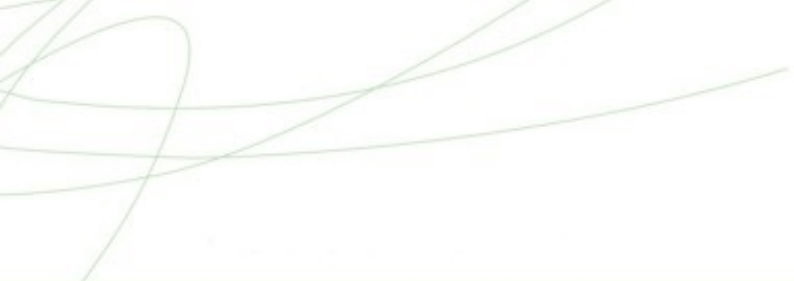
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olaf Bulls vei 12	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0765	Gårdsnummer: 33
Sted: OSLO	Bruksnummer: 2167
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 07.09.2023 8:14:47	Bygningsnummer: 80862717
Energimerkenummer: 0d25b89f-3fc4-4c6e-8021-84cb05d25626	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	63 m²
Areal tak	98 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	98 m²
Totalt BRA	98 m²
Oppvarmet luftvolum	235 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	6,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.3.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,500
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	
Ventilasjonsvarme	
Varmtvann	
Vifter	
Pumper	
Belysning	
Teknisk utstyr	
Romkjøling	
Ventilasjonskjøling	
TotaltNettoEnergibehov	

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 328 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 481 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 328 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 328 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 328 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.09.2023.

Boligselskap: 511 Himstadplassen B/I
Organisasjonsnr: 952.264.184
Andelseier: Pål Stephensen
Leieobjektnr: 1029
Adresse: Olaf Bulls Vei 12, 0765 OSLO
Andelsnummer: 60
Borettsinnskudd: kr 169.200,—
Hjemmeside: <http://www.himstadplassen.no/>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90075404.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- X.ord.genf 12.10.17 vedr. opptak lån, dvs økning kr 7 mill. på pågående fasadelån, maling av fasader vedtatt. IN-lån ikke vedtatt. Se protokoll.
- Vedtatt på eks.ord genf. 02.03.17 utskriftning av vinduer, terrassedører og ny isolasjon og kledning endevegger og langvegger. Opptak lån 24 000 000.Utbetalt og fordelt ptrlil. Felleskostnadene øket med 22 %. fra 01.08.17. Vedtatt serielån på ord.genf. 09.05.17.
- Generalforsamlingen vedtok 16.5.95 at styret har fullmakt til å tillate sammenslåing av leiligheter og innløsning av de tilhørende andeler.
- Det er tilknyttet garasje plass i fellesanlegg til hver leilighet.
- Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
- Borettslaget gikk over til individuell strømmåling des. 17/jan 18.
- Det ble ved ekstraordinær generalforsamling den 28.01.19 vedtatt å oppgradere infrastrukturen i garasjeanlegget for å kunne tilrettelegge for lading av EL-bil. Prosjektet vil koste omlag kr 750 000, men prosjektet vil ikke medføre en oppjustering av felleskostnaden. Prosjektet lånefinansieres. Borettslaget har sammenslått to annuitetslån og opptak av kr 800.000 er bakt inn dette nye lånet.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/
- Vedtak fra generalforsamling 2022:
- Innstallere solcelleanlegg på takene på Olafs Bulls vei 14, 18 og 24. For lånekostrnad kontakt styret.

- Ny leverandør av vaktmestertjenester fra årsskifte 2022/2023
- Felleskostnadene øker med 15% fra 01.01.2023
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207644072	S	25.182.503,-	24 år 3 md.	12		Flyt	4,99%
* OBBK02-98207989509	A	17.379.946,-	18 år 2 md.	12		Flyt	4,99%
* OBOS04-98208054872	A	1.638.846,-	14 år 3 md.	12		Flyt	4,94%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.349,- pr. md.

Herv:

Felleskostnader	5.528,-
Eiendomsskatt	821,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.349,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	438,-	8.792,-	7.049,-	327.263,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207644072	181.103,-	1.404,-
* OBBK02-98207989509	124.988,-	890,-
* OBOS04-98208054872	11.787,-	97,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 318.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2023

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.trætteberg@obos.no.

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/Harald Vengene Olaf Bulls Vei 22, 765 OSLO, e-post: hdivengene@gmail.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.215,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.769,-

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.

Hilsen OBOS

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@styrerrommet.no.

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

Viktige presiseringer om oppussing:

Det er ikke tillatt med slissing i betong for å legge skjult elanlegg, vannrør eller lignende. Det er ikke tillatt å montere vifte direkte til hovedkanalen på kjøkken eller bad.

Innglassing av balkonger og terrasser:

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

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

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

Alminnelige ordensregler

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

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

Parkering og garasjer

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

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

Det er ikke tillatt å vaske eller reparere biler i garasjen og du er selv ansvarlig for å holde parkeringsplassen din ryddig og pen. Det er ikke tillatt 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)

Betongvegger og tak: Jotun Premium Mur, farge NCS S 0500-N (hvit)

Det må ikke brukes maling for treverk på betong

Vedtekter

for Himstadplassen borettslag organisasjonsnummer: 952 264 184

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 9. mai 2006 med tillegg av 29.05.2008, 05.05.2009, 13.04.2011, 04.06.2013, 23.05.2019, 26.05.2020 og 06.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Lagets navn

Lagets navn er Himstadplassen borettslag.

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret 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 Borettslagsloven §5-4.

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder feste til utvendige fasadeplater, oppsetting av private radio- og TV-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/fordelingsskap fra og med hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes 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



Årsmøte 2023

Himstadplassen B/L

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Himstadplassen B/L

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni 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.

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Himstadplassen B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg, rådgiver i OBOS, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sidsel Momkvist og Erik Walter 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

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. Årsrapport 511 Himstadplassen BRL 2023.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Vengene

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Hansteen
- Sindre Myrlund

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brita Heiersjø
- Dag Sylte Pedersen
- Per Wilhelm Andresen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ellen Tønsanger
- Marianne Christophersen
- Odd Harald Kvammen

Vedlegg

1. Himstadplassen valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 7

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:

- Harald Vengene

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tarjei Tyssebotn
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Vengene	Olaf Bulls Vei 22
Styremedlem	Nina Jerre Gjelstad	Olaf Bulls Vei 18 B
Styremedlem	Thomas Høvik Hole	Olaf Bulls Vei 22
Styremedlem	Mille Langeland Myhre	Olaf Bulls Vei 14 C
Styremedlem	Tarjei Tyssebotn	Olaf Bulls Vei 24 B
Varamedlem	Per Aamot	Olaf Bulls Vei 14 B
Varamedlem	Dag S. Pedersen	Olaf Bulls Vei 14 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Harald Vengene	Olaf Bulls Vei 22

Varadelegert

Valgkomiteen

Anne Lie	Olaf Bulls Vei 14 C
Håkan Momkvist	Olaf Bulls Vei 24 A
Ellen Tønsager	Olaf Bulls Vei 18 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte ladeinntekter (el-bil) og eiendomsskatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsikringer, kommunale avgifter og energi/fyring.

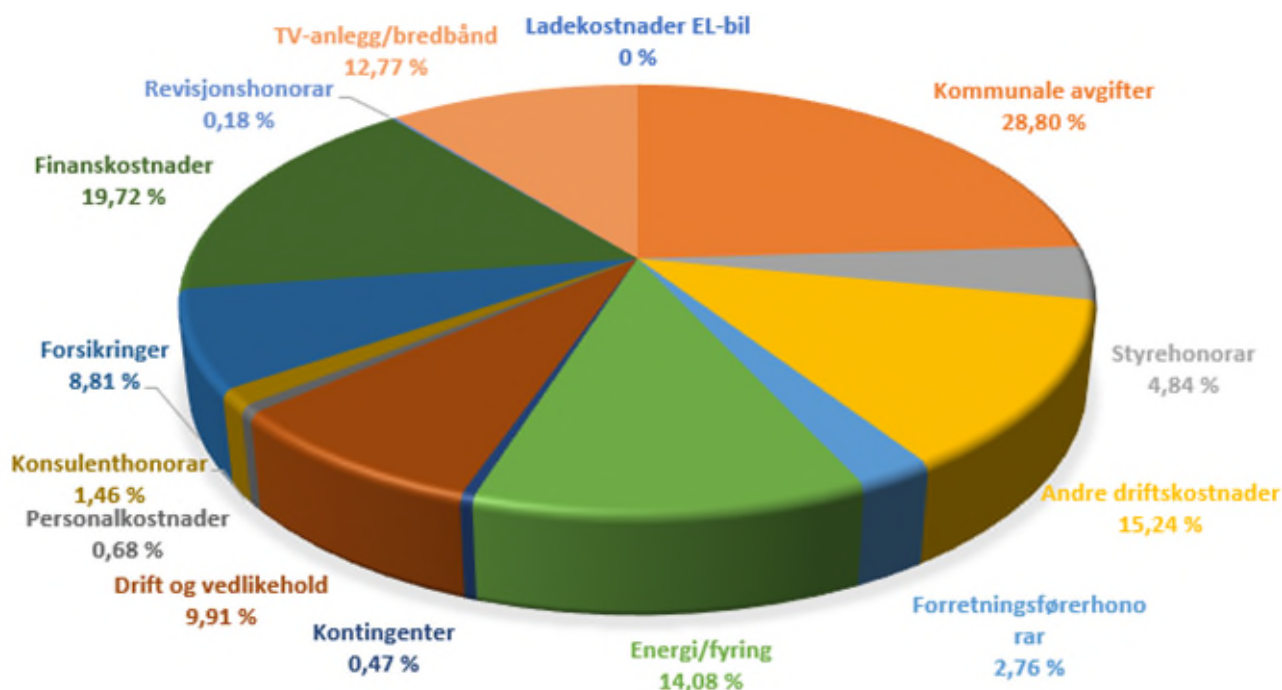
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

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 fratrasket 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter utestående arbeider tilknyttet solcellepaneler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Himstadplassen B/L.

Lån

Himstadplassen B/L har tre lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		227 417	662 825	227 417	484 631
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 372 547	997 990	1 754 500	1 270 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 012 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 700 000	18 639 802	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 774 940	-20 002 795	-2 050 000	-1 694 000
Innsk. øremerk. bankkto		-751	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-27 142	-70 405	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		257 214	-435 408	-295 500	- 424 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		484 631	227 417	-68 083	60 631

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	637 183	909 186
Kortsiktig gjeld	-152 552	-681 769
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	484 631	227 417

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 321 656	8 252 092	8 119 000	9 318 000
Ladeinntekter EL-bil		166 617	254 406	60 000	150 000
Andre inntekter	3	2 025	4 950	0	410 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 490 298	8 511 448	8 179 000	9 878 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-36 660	-35 000	-55 000
Styrehonorar	5	-290 000	-260 000	-260 000	-390 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	-7 875	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-165 430	-161 395	-157 500	-175 000
Konsulenthonorar	7	-87 692	-188 671	-10 000	-125 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-594 531	-1 594 630	-925 000	-1 190 000
Forsikringer		-528 071	-495 262	-470 000	-580 000
Kommunale avgifter	9	-1 727 003	-1 593 679	-1 455 000	-1 787 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 050	0	0
Energi/fyring		-844 488	-844 157	-550 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-765 912	-707 347	-770 000	-800 000
Andre driftskostnader	10	-913 542	-941 106	-947 000	-637 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 996 310	-6 859 833	-5 614 500	-6 526 000
DRIFTSRESULTAT		2 493 988	1 651 615	2 564 500	3 352 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 864	96 441	0	0
Finanskostnader	12	-1 182 305	-750 066	-810 000	-2 082 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 121 441	-653 625	-810 000	-2 082 000
ÅRSRESULTAT		1 372 547	997 990	1 754 500	1 270 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 372 547	997 990		

HIMSTADPLASSEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 624 120	49 624 120
Tomt		1 265 880	1 265 880
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	327 216	300 074
Andre varige driftsmidler	14	1 012 500	0
Miljøbankkonto, øremerket		150 843	0
SUM ANLEGGSMIDLER		52 380 559	51 190 074
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		234 148	201 703
Andre kortsiktige fordringer	15	23 438	18 750
Driftskonto OBOS-banken		358 773	366 290
Sparekonto OBOS-banken		20 824	322 443
SUM OMLØPSMIDLER		637 183	909 186
SUM EIENDELER		53 017 742	52 099 260
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Udekket tap	16	-16 523 877	-17 896 424
SUM EGENKAPITAL		-16 509 877	-17 882 424
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 506 175	45 581 115
Borettsinnskudd	18	23 718 800	23 718 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	150 092	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 375 067	69 299 915
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		142 667	677 200
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		9 885	4 570
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 552	681 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 017 742	52 099 260
Pantstillelse	20	76 648 800	74 448 800
Garantiansvar	21	666 052	581 649

Oslo, 16.02.2023

Styret i Himstadplassen Borettslag

Harald Vengene /s/

Nina Jerre Gjelstad /s/

Tarjei Tyssebotn /s/

Thomas Høvik Hole /s/

Mille Langeland Myhre /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 021 004
Eiendomsskatt	247 852
Garasje	96 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 364 856

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 321 656

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	825
Utleie	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	2 025

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-40 890
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 976, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 302
--	---------

Mulitconsult Norge AS	-65 391
-----------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-87 692
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-85 783
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-112 548
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-131 973
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-121 479
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-47 926
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 823
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-15 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-594 531
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-247 999
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-1 105 512
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-373 491
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 727 003
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 525
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 625
Driftsmateriell	-6 367
Vaktmestertjenester	-619 079
Renhold ved firmaer	-212 734
Andre fremmede tjenester	-28 308
Kontor- og datarekvisita	-845
Trykksaker	-854
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-976
Andre kontorkostnader	-2 474
Porto	-320
Bank- og kortgebyr	-2 934
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-913 542

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 132
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 308
Andre renteinntekter	2 182
SUM FINANSINNTEKTER	60 864

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-694 132
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-450 317
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 287
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 572
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-408
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 589
SUM FINANSKOSTNADER	-1 182 305

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, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Solcelleanlegg

Tilgang 2022	1 012 500	1 012 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 012 500

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	23 438
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 438

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 30 år.

	-30 132 212
Nedbetalt tidligere	3 126 132
Nedbetalt i år	1 042 044
	-25 964 036

OBOS-boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-18 639 802
Nedbetalt tidligere	193 683
Nedbetalt i år	603 980
	-17 842 139

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 700 000
	-1 700 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 506 175

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1992	-23 148 800
------------------	-------------

Innlemming av 3 leiligheter i 2003	-570 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-23 718 800

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-150 092
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-150 092

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 718 800
Pantelån	45 506 175
TOTALT	69 224 975

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLE SANLEGG**

Selskapet eier 12,52 % av Hovseter Vaktmestersentral (HV).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i HV og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i HV og utgjør kr 666 052.

Selskapets andel i HV vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i HV er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sentralens regnskap.

Annen informasjon om borettslaget

Annen informasjon om borettslaget

STYRETS ARBEID I 2022 OG 2023

Høstseminar OBOS

På grunn av ekstraordinær styreutskifting ble ikke vårt borettslag representert her. Se neste avsnitt.

Ekstraordinært Årsmøte

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte 20. oktober for å velge nytt styre. Styret valgt den 6. mai 2022 har Styreleder og nestleder funnet å måtte trekke seg av private årsaker.

Det nye styret ble da slik:

Styreleder: Harald Vengene

Styremedlem: Nina Jerre Gjelstad

Styremedlem: Thomas Høvik Hole

Styremedlem: Tarjei Tyssebotn

Styremedlem: Mille Langeland Myhre

Varamedlem: Dag S. Pedersen

Varamedlem: Per Aamot

Solceller

I henhold til beslutning i Årsmøtet ble arbeidene igangsatt og fullført i slutten av februar 2023. Arbeidene ble fulgt opp av MultiConsult som våre representanter. Vi venter nå på sluttdokumentasjon for å få utbetalt bidrag fra Oslo Kommune og OBOS.

Garasjeaktiviteter.

Etter reduksjon av leien borettslagets plasser, er alle nå utleid med unntak av plasser som er vanskelig tilgjengelige og smale.

Mange bruker garasjeplassen sin som erstatning for boder. Det er gjentagende ganger blitt presisert at det skal bare lagres «bilting» i garasjen. Gass, bensin og oljer er det strengt forbudt å oppbevare der.

Vi har regelmessig service på våre garasjeporter for å sikre korrekt funksjonalitet. Det er installert nye fotoceller for styring av portene.

Styret kan levere fjernkontroll for åpning av garasjeportene.

Det er lagt ut en skisse på VIBBO som indikerer den beste måten å få parkert. Mange plasser er smale og krever at det tas hensyn.

Det er gjennomført noe administrasjon av garasjeforholdene overfor noen beboere. Det er viktig å presisere at det er styret som disponerer parkeringsplassene men hver andelseier har krav på en garasjeplass.

Hver leilighet disponerer 1 parkeringsplass i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt for beboerne å benytte gjesteplassene til annet enn korttidsparkering. En ekstra P-plass i øvre

garasje plass innenfor porten benyttes til mopeder. Ta kontakt med Styret dersom du ønsker plass.

Hvis det avtales utleie direkte mellom to andelseiere, skal Styret informeres, Se borettslaget Husordensregler.

Lading av el-biler

Styret vurderer ladeprisen kontinuerlig. Det er nå installert ca. 70 ladere i garasjene. Det er innført differensiert pris pr. Kwh gjennom døgnet.

Styret har besluttet å sette disse prisene for el-billading:
Dagtid kr. 3,50/kWh og natt kr. 2,60/kWh

Elektrisitetleveranser til borettslaget / Strømstøtte

Strømregningen til borettslaget som omfatter lys, varme, varmtvann og el-billading. All strøm er som alle vet blitt betydelig dyrere og styret vurderer dette kontinuerlig. Installasjon av solceller er et ledd i dette, se ovenfor.

Det vurderes ytterligere tiltak. Dette vil bli gjort kjent etter hvert på VIBBO.

Det er spesielt fokus på strømstøtteordningen.

Avtrekksvifter

Viftene ser nå ut til å fungere tilfredsstillende i alle våre bygg.

Avfallshåndtering - Papir og papp

Alle frittstående plastcontainere på nedre garasjeplan er nå erstattet av en stor stålcontainer på nordsiden.

Norsk Brannvern

Her er det gjennomført kontroll og leveranse av nye batterier til brannvarslerne. Rapport foreligger.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Lekeapparatene – oppfølging

Det er kjøpt inn nye lekeapparater som er blitt levert og installert i løpet av høsten.

Oppfølging av tillatelsene for husdyrhold.

Nye regler for husdyrhold er utarbeidet og vil bli presentert i siste årsmøte. Disse ser ut til å fungere etter hensikten.

Lampehoder og sensorer

Det skiftet lampehoder og sensorer utendørs lamper v/Olaf Bulls vei 24.

Første søndag i advent

Grindbakken skolekorps, godteposer til barna, gløgg, julenissen kom.

Digital nøkkel

Vi har i et par år benyttet UNLOC fra OBOS.

Det er forespurt i markedet for tilbud på andre systemer. Prisnivået på tilbudene var slik at Styret valgte å fortsette med UNLOC. Det blir også introdusert en enklere prosedyre for å registrer beboere i dette systemet.

Vaktmestertjenester

Vi har nå engasjert En Hjelpende Hånd AS som utfører alle vaktmestertjenester hos oss. Til tross for en krevende start 3. januar 2023 med sterkt snøfall, ser det ut til at den nye vaktmesteren fungerer bra.

Vedlikeholdsavtale med Protan om takbelegg på våre bygg er vurdert

Vedlikeholdsavtale med Protan om takbelegg på våre bygg er vurdert. Styret besluttet å ikke inngå en slik avtale i sin tid. Dette vil det bli sett på igjen

Trappevask m.m.

Det er utført boning av alle ganger og trapper i våre bygg. Trappevasken ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Malerarbeider

Maling av grunnmurene på punktblokkene er utført. Det samme gjelder hagemøblene. Det gjenstår noen murer mot Bogstad som skal males.

Malingflassing under terrasser mot Bogstad vil bli utført når temperaturen tillater det.

Leverandørliste

Leverandørliste er under utarbeidelse og er å anse som et kontinuerlig oppdateringsarbeid. Dette dokumentet skal vedlegges Innkalling til årsmøtet 2022 eller på selve årsmøtet.

Gartnerarbeider

Gartner Erling Riis har utført beskjæring og vedlikehold på vår temmelig kostbare beplantning. Denne løsningen ble valgt i stedet for å inkludere i dugnadsarbeidene.

Etablering av plattinger mellom punktblokkene.

Det har opp gjennom årene blitt bygget plattinger på områdene mellom punktblokkene uten at tillatelse er innhentet fra styrene.

For å holde områdene mellom punktblokkene ryddige ble det besluttet å tillate dette etter retningslinjer fastsatt av styret og at de som gjør det må selv sørge for vedlikehold av både selve plattingen og området omkring.

Det betyr at rydding av disse områdene ikke lenger omfattes av dugnader. Retningslinjene kan fås ved henvendelse til styret.

Dette må følges opp av styret og fremtidige styrer. Det presiseres også at det må heretter søkes styret om tillatelse.

Andre oppgaver

- * Prosedyre for problemer med varmtvann er utarbeidet. Det forsøkes å sette inn tilbakeslagsventiler. Tilbakeslagsventiler kan installeres etter behov og godkjenning fra styret.
- * Nye lyspærer ved inngangene med skumringsrele er installert
- * Gjesteparkeringsplassene er overvåket for å sikre tilgjengelighet.
- * Varmekabler ute av drift er blitt reparert
- * Ulike forsikringssaker er fulgt opp og avsluttet

Styret

Styret setter pris på å bli kontaktet, og muntlige henvendelser er selvsagt velkomne. Alle saker som ønskes formelt behandlet av Styret, må fremmes skriftlig.

Send gjerne en epost til himstadplassen@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler og kopiering av dem skal bestilles av Styret.

Skilt til postkasse for du kjøpt hos Mister Minit på Røa Senter.

Navn på ringeklokkeblåene leveres av styret.

Andre tjenester

For andre tjenester, se leverandørliste som vil foreligge på VIBBO.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Lading av el-biler

For å kunne lade fra det installerte apparat, må beboer først oppgi hvordan det skal betales for ladestrømmen.

Det gjøres ved å laste ned SmartCharge sin app, og oppgi de opplysninger det spørres etter der.

Ring support-telefon 919 14 554 hvis noe ikke fungerer. De fleste spørsmål løses umiddelbart mens man venter når det ringes denne support-telefonen. Du kan også kontakte dem her: smartcharge@meshcraft.com

Gule sekker for avfall fra iSekk as m.fl.

Disse sekkene blir som regel stående i evigheter før de blir hentet. Den som ringer får regninga. Det må nå bli slik at styret skal informeres om slike sekker de oppussende beboere bestiller slik at vi kan anviser hvor de kan stå og hvor lenge.

Dette vil bli inkludert i våre Husordensregler.

Husleieøkning

Det er som kjent gjennomført en husleieøkning fra 01.01.2023 på grunn av økning i alle kommunale avgifter.

Oslo Kommune har varslet ny økning i de kommunale avgiftene i februar. Når denne nye økningen foreligger, vil vi måtte vurdere å regulere våre husleier tilsvarende.

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Hovedtavle og ladeinfrastruktur elbiler	
2017 - 2018	Alle vinduer og terrassedører	i samtlige 140 leiligheter er skiftet ut. Det er montert nye Steniplater til erstatning av de gamle røde metallplatene. Før Steniplatene ble montert ble all gammel isolasjon ettersett og nytt lag med isolasjon ble lagt utenpå. Vindsperre ble montert på samtlige yttervegger under Steniplatene, noe vi tidligere ikke hadde. Det er tegnet kontrakt med firmaet MD Vedlikehold AS for de malearbeider som skal igangsettes med start våren 2018. Noen av disse arbeidene, maling av leegger på terrassene på alle blokkene er alt igangsatt. Palmgren tilbød oss vederlagsfritt å la malerne få bruke deres oppsatte stilasjer, noe som sparte oss for meget store beløp. Det er inngått en pilotavtale med Istad Kraft som går ut på å måle temperaturen på alt varmtvann som passerer gjennom systemet hos oss for da å se om vi på noe sett kan minke varmetap og dermed redusere strømforbruket. Pilotprosjektet ble startet 25 Januar og vil vare i ca. 4 uker. Prosjektet er for oss helt kostnadsfritt.
2016 - 2017	Ny lampe montert ved inngangsdøren	Ny lampe montert ved inngangsdøren til garasjen i nr. 18. Varmekabler er lagt i gangveien fra nr. 24E til nr. 28 Ødelagte stoppekraner i 20 leiligheter er skiftet ut. Råttent treverk i noen lekeapparater på Haraldsplassen er skiftet ut. Alle benkene ute har fått nytt treverk og vil bli malt til våren. Utbedring av garasjeporter og nye bokser for koding av fjernåpnere. Sti og trapper ned til Haraldsplassen er forbedret. På gangbroen til nr. 24C er det montert antisklimatter i metall. 3 vinduer er skiftet ut p.g.a. 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 brannvernensutstyr 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 rensset, 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 inkom. 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.
2013 - 2014	Reparasjoner/oppføringer	12 leiligheter fikk reparert vannlekkasjer i terrassebodene av PA Entreprenør. Av disse 12 kom lekkasjene tilbake i 5 boder. P.g.a. vanskeligheter med å finne frem til en ordentlig måte å få rettet på forholdet, er arbeidet beklageligvis blitt betydelig forsinket. I en rekke leiligheter er det utført diverse vedlikeholdsarbeider i treverket på terrassene. Det er oppført skråtak over inngangsdørene til garasjene i syd enden av nr.18 og nr. 24 Langs innkjørselen til øvre garasje er vel ½ parten av gjerdet skiftet ut p.g.a råde. En rekke vinduer er på grunn av råde i vinduskarmene blitt skiftet ut. Hull i asfaltdekket langs nr.14-24 er midletidig reparert. Ny undersøkelse av garasjegulvene er utført av firmaet Ødegård og Lund AS, og betydelige skader er funnet. Styret vil i løpet av våren få startet en prøvereparasjon av 6 garasjeplasser på øvre plan. Dette vil kunne gi utøvende entreprenør en ide om det totale skadeomfang. En vannlekkasje fra taket i nr. 24 er reparert. Skader i leilighet, også den i etasjen under, er det p.t. ikke full oversikt over.

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

		gjennomgåelse av brannsikkerheten for beboerne. I samarbeide med nærliggende borettslag har flere hundre underskrifter fra beboerne blitt overlevert til Statnett i protest mot den foreslåtte kraftlinjen i vårt nærområde.
2011 - 2012	Alle vannskader er	Alle vannskader er reparert og nødvendige reparasjoner av beredere da 6 stk. varmeelementer var ødelagt. De elektriske tavlene som er for gårdsanlegg og hovedsikringer for leilighetene er vi i gang med full oppdatering og branntetting. I øvre garasjeplan er platene i taket satt på plass og en del nye luker for varmt/kaldtvanns kraner er montert. Nye lufteventiler er montert for å bedre ventilasjon i berederrommet. Tetting rundt inngangsdørene for strømbesparelse er utført. Lekeplassen foran nr. 18 har fått nye lekeapparater/husker. Side 8 Himstadplassen B/L Styrerommet ved nedre garasjeplan er gjort om til eget avlåst rom, og styrets medlemmer har bistått med diverse dugnader ifb.med det nye styrerommet. Det ble avholdt en større vårdugnad som vanlig i april og en høstdugnad i oktober. Containere ble satt ut ved begge dugnadene og en container etter jul for å samle inn beboernes juletrær etc. Styret tok opp igjen arrangementer med tenning av juletreet v/ nr. 18 , som er en gammel tradisjon. En 3 års avtale er inngått med Norsk Brannvern AS om sjekking av brannsikkerheten etc i Borettslaget. Første befaring er gjennomført. En 1 års avtale er gjort med rengjøringsfirmaet Miljøtiltak AS for feiing/renhold 2 ganger i året i garasjene. Styret har utarbeidet et forslag til ny avtale ned TV Kabelselskapet GET, som vil bli lagt frem for generalforsamlingen 10. mai.

2010 - 2010	Ny garasjeport i øvre garasje	og nye ståldører i inngang til nedre garasje.
2008 - 2009	Ved innkjøringen i syd-enden er ny	granittmur satt opp istedenfor provisorisk mur som var iferd med å rase ut, i tillegg er steintrapp reparert og sikret bedre. Uteområdet i nordenden er oppgradert med granittmur ny steintrapp ned til gangsti samt hellelagt plass. Opparbeidet nye blosterrabatter og disse samt skråning ved nr. 28 er beplantet og i tillegg er det lagt ut vanningsanlegg. Ved nr. 12 og nr. 28 er det felt trær og ryddet underskog. Det er satt opp bomber på gangveiene ved nr. 12 og nr. 14. Parkeringsplassene i garasjene erskiltet med leilighetsnummer. Innstallert ny sirkulasjonspumpe, ny ekspansjonstank, skiftet reduksjonsventil kaldt vann, skiftet pakninger på alle varmtvannstankene. Sirkulasjonsledningen mellom 14 og 18 er skiftet ut med ny og moderne pga. lekkasje. Alle pulverapparat er kontrollert og skiftet ut ved behov. I tillegg er det satt opp pulverapparat i garasjene. Neste sjekk/kontroll er i 2014.
2007 - 2008	Lekepark m.m.	Nye termostatstyrte varmeovner ble montert. Drenering og ny asfalt lagt langs gangveien ved punktbløkkene. Reparert og lagt ny asfalt noen steder langs gangveien mot Olaf Bulls vei. Oppgradert uteområdene med nye frukttrær, planting av nye trær og busker og lagt ut vanningsanlegg. Generalforsamlingen vedtok i 2007 bygging av ny lekepark på Haraldsplass. Dette ble gjennomført. Vannsjekk ble gjennomført i alle leiligheter som var tilgjengelige. Nye hus/bur for papir og papp førte til mer orden og penere innkjøringsområde. Glasscontainer satt ut i nordenden.
2006 - 2007	Rehab. av utvendig bygningsmasse.	Reparert og pusset opp fasader, både i betong, stål og tre Reparert skadete blomsterkasser

		Reparert vannrenne og lagt tett membran på terrassegulv Skiftet eksisterende avløpsrør og fått separate fra hver terrasse Reparert betongsøyler mot Olaf Bulls vei Malt alle oppganger Malt garasjene innvendig Ny asfalt i nedre garasje Nytt dørtelefonsystem Fjernet farlige lekeapparater
2006 - 2006	Bygget om søppelrom med innkastluker.	Tettet sykkelbodene i garasjene.
2005 - 2005	Startet på utvendig fasaderehabilitering	Lagt nytt takbelegg Nye lyskupper på taket over oppgangene Nytt belegg på lokkene til ventilasjonsanlegget på takene Renset ventilasjonsrørene Justert og smurt vinduer og ytterdører Montert takplater i øvre garasjeplan Byttet hovedblandeventil for varmtvann Skiftet alle hovedstoppekraner
2003 - 2003	Malt tak i nedre garasje	Ny garasjeport i nedre garasje. Nye lysarmaturer i begge garasjeplan. Montert vannmåler og kraftigere sirkulasjonspumpe. Byttet alle brannslukningsapparater. Utbedret innkjørsel og skråning m/ trapp på sydsiden. Hull og sår i membranen i dekket på øvre garasjeplan er reparert. Isolasjon rundt vannrør i berederrom og avløpsrør i øvre garasje er reparert.
2002 - 2002	Realkalisering av taket i n.garasjeanl.	Gjennomført realkalisering av taket i nedre garasjeanlegg. Reparert vertikale betongskillevegger på OBv 14, 18 og 24. Utvendig tetting av taket på kjøretunnelen mellom OBv 14 og 18. Mindre utbedringer og tettinger i øvre garasjeplan. Mye utvendig trepanel på terrasser, fellesanlegg, vindus- og dørkarmer er beiset. Mange feil og mangler ved elektrisk anlegg er utbedret. Men noe gjenstår. Nedre garasjeport er reparert med ny motor, føringsskinne og nøkkelbrytere med mer. Alle trappeoppganger er bonet.

		Ca 10 trær for det meste gran er felt. Ny ekstra varmtvannsbereder (femte) er montert. Styrerommet er pusset opp og møbler skiftet.
2001 - 2001	Oppgradering inngangspartiet	Gjennomført en del oppgradering av inngangspartiet i borettslaget med legging av skiferstein og plassert ut benk/bord. Beplantning i skråningen ved innkjørsel til garasjeanlegg. Styret ser etter kontakt med spesialister at det vil bli behov for ytterligere rehabilitering av garasjeanlegget i 2002.
2000 - 2000	Innlagt nytt bredbåndanlegg	Ferdigstilt rehabilitering av nedre garasjeanlegg.
1999 - 1999	Avsluttet rehabilitering av garasjeanlegg	Rehabilitering av forstøtningsmur ved blokk nr. 12 og 16. Varmekabler er lagt i stikkveier. Lekeplassutstyr er tilpasset iht. gjeldende regler. Etablert ny sittegruppe. Etablert ny avløpsrenne ved blokk nr. 22.
1998 - 1998	Rehab. bærebjelker i gar. anlegg.	Alle bærebjelker i garasjebygget ble rehabilitert i henhold til vedlikeholdsplanen for garasjebygget, betongrehabiliteringsprosjekt fase 2. Beiset vegger på utsiden av garasjeanlegget.
1997 - 1997	Betongrehab. av øvre garasjeplan	Betongrehabilitering av øvre garasjeplan på dekket overside. Gulvet er forseglet med polyuretanbelegg (type NOR60), vanntett belegg.
1996 - 1996	Gjennomført "den store vannsjekken".	Skiftet 3 defekte blomsterkasser.
1995 - 1995	Betongundersøkelse	Gjennomført utvidet betongundersøkelse av hele bygningsmassen. Fullført alle vedlikeholdsarbeider anbefalt i rapport etter tilstandsrapport fra 1994, utenom betongarbeider. Betongrehabiliteringen planlegges utført i 1996 og 1997. Fylt opp masse under bygningen i OBv 20.
1994 - 1994	Tilstandsvurdering av bygningsmasse	Gjennomført tilstandsvurdering av den totale bygningsmasse. Gjennomført betongundersøkelse. Montert nye stoppekraner for kaldt- og varmtvannstilførsel i alle leiligheter.

		Påbegynt de vedlikeholdsarbeid som er anbefalt i rapport etter tilstandsvurderingen. Bygget kjøretunnel mellom OBv 18 og 24, slik at garasjeanlegget ble fullstendig innebygget. Skiftet ut alle dører i garasjeanleggene til selvlukkende, låsbare jerndører.
1993 - 1993	Bygget nytt styrerom i gar.anlegget	Beiset alle sydvendte trevegger. Gjennomført følgende Enøk-tiltak: - Installert sparedusjer i alle leiligheter - Inninstallert fotoceller til lys i garasjene - Montert tidsur til kontakter for motorvarmere - Isolert nedgravde varmtvannsledninger - Skiftet til energisparende lys i oppganger
1992 - 1992	Nye varmtvannsberedere	Montert 4 nye varmtvannsberedere (fellesanlegg). Beiset vegger på terrasser og verandaer. Gjennomført ENØK-analyse. Fullførte reparasjonsarbeid, anbefalt etter tilstandsvurderingen i 1989.
1991 - 1991	Brannsikringsutstyr	Installert røykvarslere og brannsløkkingsapparater i alle leiligheter. Vedlikehold og reparasjon av alle takluker. Ettersyn og vedlikehold av kummer og røropplegg for varmtvannstilførsel . Malt utvendige vinduskarmer. Forbedret og montert betydelig flere lysarmaturer i garasjeanleggene.
1990 - 1990	Leke- og aktivitetsplass	Opparbeidet og ferdigstilt gressbelagt leke- og aktivitetsplass i skogområdet nedenfor borettslaget. Påbegynt de vedlikeholdsarbeider som er anbefalt i rapport etter tilstandsvurderingen i 1989.
1989 - 1989	Tilstandsvurdering	Gjennomført tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse.
1988 - 1988	Oppussing	Pusset opp og malt garasjeanleggene. Pusset opp alle inngangspartiene.

0511 Himstadplassen B/L
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Harald Vengene

Adresse Olaf Bullsvei 22

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Tarjei Tyssebotn

Adresse Olaf Bullsvei 24B

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Elisabeth Hansteen

Adresse Olaf Bullsvei 18B

Navn: Sindre Myrlund

Adresse Olaf Bullsvei 14B

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Dag Sylte Pedersen

Adresse Olaf Bullsvei 14C

2. Navn: Brita Heiersjø

Adresse Olaf Bullsvei 14A

3. Navn: Per Wilhelm Andresen

Adresse Olaf Bullsvei 14B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Harald Vengene

Adresse Olaf Bullsvei 22

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tarjei Tyssebotn

Adresse Olaf Bullsvei 24B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Odd Harald Kvammen

Adresse Olaf Bullsvei 18 b

Navn: Marianne Christophersen

Adresse Olaf Bullsvei 14 a

Navn: Ellen Tønsanger

Adresse Olaf Bullsvei 18 a

Dato 28.04.23 I valgkomiteen for Himstadplassen B/L

Anne Lie Håkan Momkvist Ellen Tønsager

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 30.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.06.23

Selskapsnummer: 511 **Selskapsnavn:** Himstadplassen B/L

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, rådgiver i OBOS, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sidsel Momkvist og Erik Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 290 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Harald Vengene

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elisabeth Hansteen

☐ Sindre Myrlund

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Brita Heiersjø

☐ Dag Sylte Pedersen

☐ Per Wilhelm Andresen

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ Ellen Tønsanger

☐ Marianne Christophersen

☐ Odd Harald Kvammen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Harald Vengene

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Tarjei Tyssebotn

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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 2023 for Himstadplassen B/L

Organisasjonsnummer: 952264184

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. mai kl. 09:00 til 2. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Anders Nicolai Trætteberg, rådgiver i OBOS, er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **54**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Sidsel Momkvist og Erik Walter er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **54**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**

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: **53**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 290 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Vengene (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Vengene

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Hansteen (45 stemmer)

Sindre Myrlund (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Hansteen

Sindre Myrlund

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Wilhelm Andresen (42 stemmer)

Brita Heiersjø (46 stemmer)

Dag Sylte Pedersen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Wilhelm Andresen

Brita Heiersjø

Dag Sylte Pedersen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Christophersen (45 stemmer)

Odd Harald Kvammen (42 stemmer)

Ellen Tønsanger (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Christophersen

Odd Harald Kvammen

Ellen Tønsanger

7. 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:

Harald Vengene (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Vengene

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tarjei Tyssebotn (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tarjei Tyssebotn

De som skal signere protokollen er:

Møteleder og protokollfører: Anders Nicolai Trætteberg /s/

Protokollvitne 1: Sidsel Momkvist /s/

Protokollvitne 2: Erik Walter /s/



Ekstraordinært årsmøte 2022

Himstadplassen B/L

Digitalt årsmøte avholdes 17. oktober - 20. oktober 2022

Velkommen til årsmøte i Himstadplassen B/L

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. oktober kl. 09:00 og lukker 20. 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.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Himstadplassen B/L

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anete Helland og Øyvind Haugland er valgt.

Sak 3

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har forespurt flere beboere om de var villig til å tre inn i styret som styreleder. I tillegg har valgkomiteen lagt inn forespørsel til samtlige beboere, - på Vibbo. Vi fikk to tilbakemeldinger, en skriftlig og en muntlig.

Vi velger å innstille tidligere styreleder, som har sagt seg villig til å sitte som leder til neste ordinære generalforsamling 2023.

Valgkomiteen innstiller nåværende varamedlem til å tre inn som styremedlem for to år +- to nye varamedlemmer, henholdsvis en for to år og en fram til ordinær generalforsamling i 2023.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Vengene

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mille Langeland Myhre

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Sylte Pedersen
- Per Aamot

Merk at følgende kandidat innstilles for 1 år, altså frem til ordinær Generalforsamling 2023

Valg av 1 delegert obos generalforsamling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert obos generalforsamling:

- Harald vengene

Vedlegg

1. Himstadplassen valgkomite innstilling 2022.pdf

0511 Himstadplassen B/L

Valgkomiteen innstiller følgende personer til ekstra ordinær generalforsamling 2022.

A. Som leder foreslås:

Navn: Harald Vengene til 2023

Adresse: Olaf Bullsvei 22

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Nina Jerre Gjelstad 2023

Adresse: Olaf Bullsvei 18b

Navn: Thomas Høvik Hole 2023

Adresse: Olaf Bullsvei 20

Navn: Tarjei Tyssebotn 2024

Adresse: Olaf Bullsvei 24b

Som styremedlem foreslås:

Navn: Mille Langeland Myhre 2024

Adresse: Olaf Bullsvei 14c

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Dag Sylte Pedersen 2024

Adresse: Olaf Bullsvei 14c

Navn: Per Aamot 2023

Adresse: Olaf Bullsvei 14b

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Harald Vengene 2023

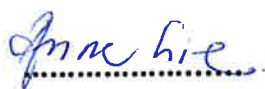
Adresse: Olaf Bullsvei 22

Som vara til OBOS Generalforsamling foreslås:

Navn: 2023

Adresse: Olaf Bullsvei

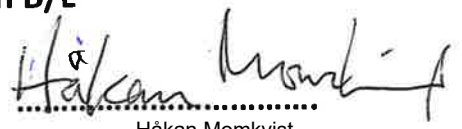
Dato: 9/10-22 i valgkomiteen for Himstadplassen B/L



Anne Lie



Ellen Tønsager



Håkan Momkvist

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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 17.10.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.10.22

Selskapsnummer: 511 **Selskapsnavn:** Himstadplassen B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anete Helland og Øyvind Haugland er valgt.

☐ For

☐ Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 3 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

☐ Harald Vengene

Styremedlem (1 skal velges)

☐ Mille Langeland Myhre

Varamedlem (2 skal velges)

☐ Dag Sylte Pedersen

☐ Per Aamot

Delegert OBOS generalforsamling (1 skal velges)

☐ Harald vengene

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

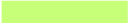
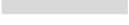
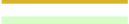


**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

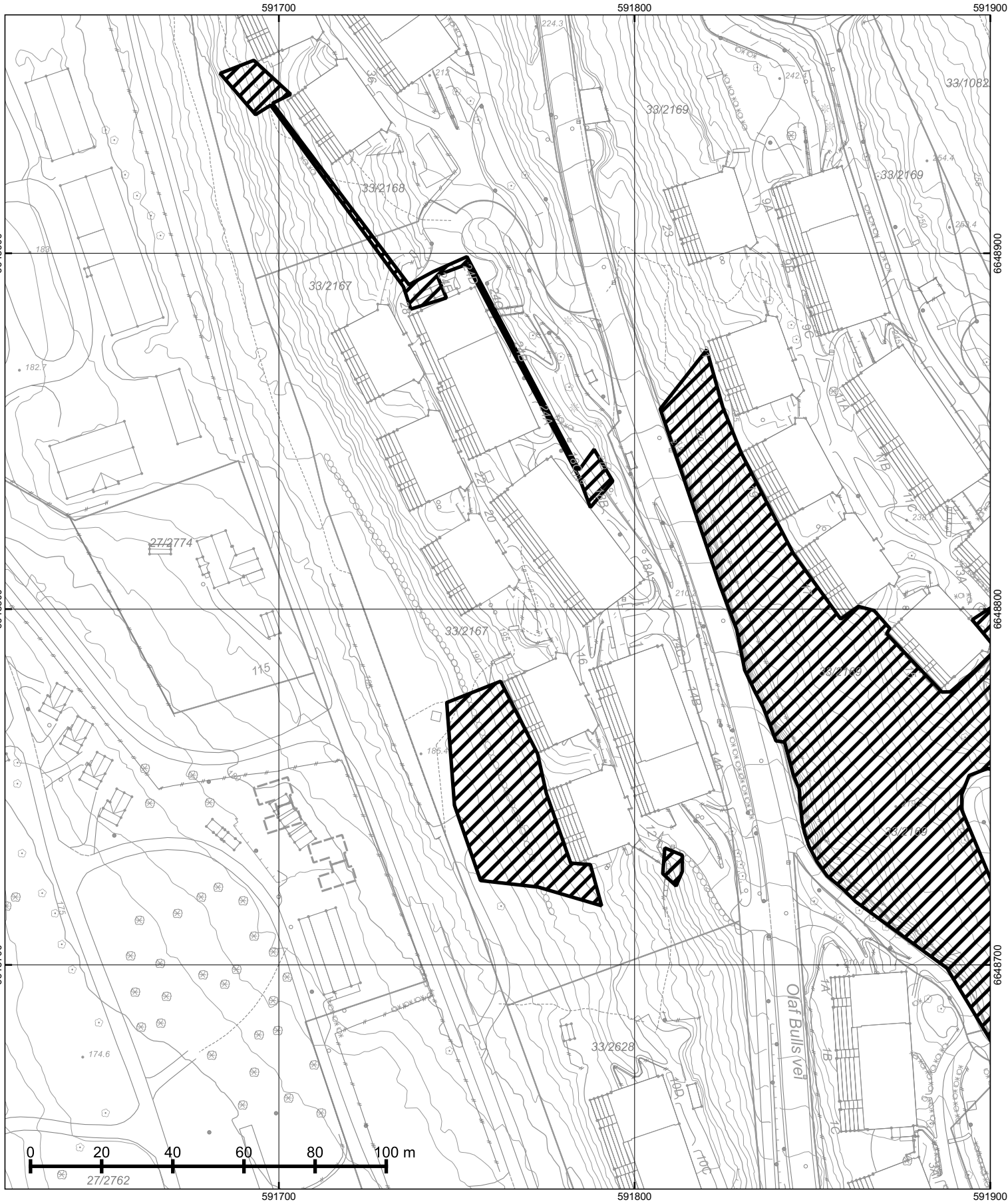
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

 Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.09.2023

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 123175/ 86477855

Adresse: OLAF BULLS VEI 12

Gnr/Bnr: 33/2167

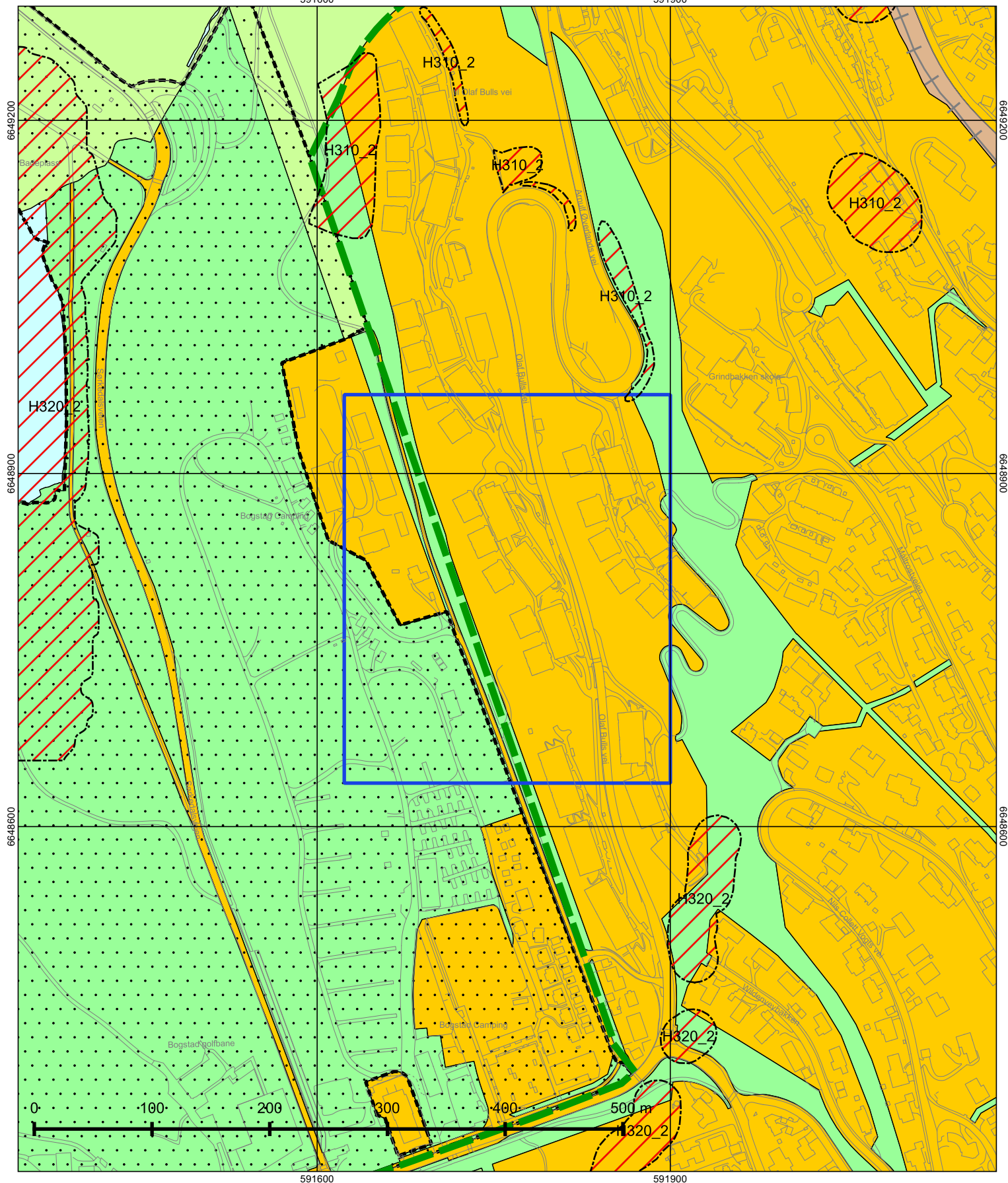
Deres ref.: 12943/
WM264_13_3001594

Kommentar:

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

591600

591900



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.09.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 123175/86477855

Deres ref.: 12943/WM264_13_3001594

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>

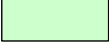
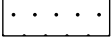
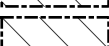
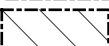
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
OLAF BULLS VEI 12

Dato: 06.09.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86477855
7377996

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2167

Vi viser til bestilling av 20230906 for OLAF BULLS VEI 12.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



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

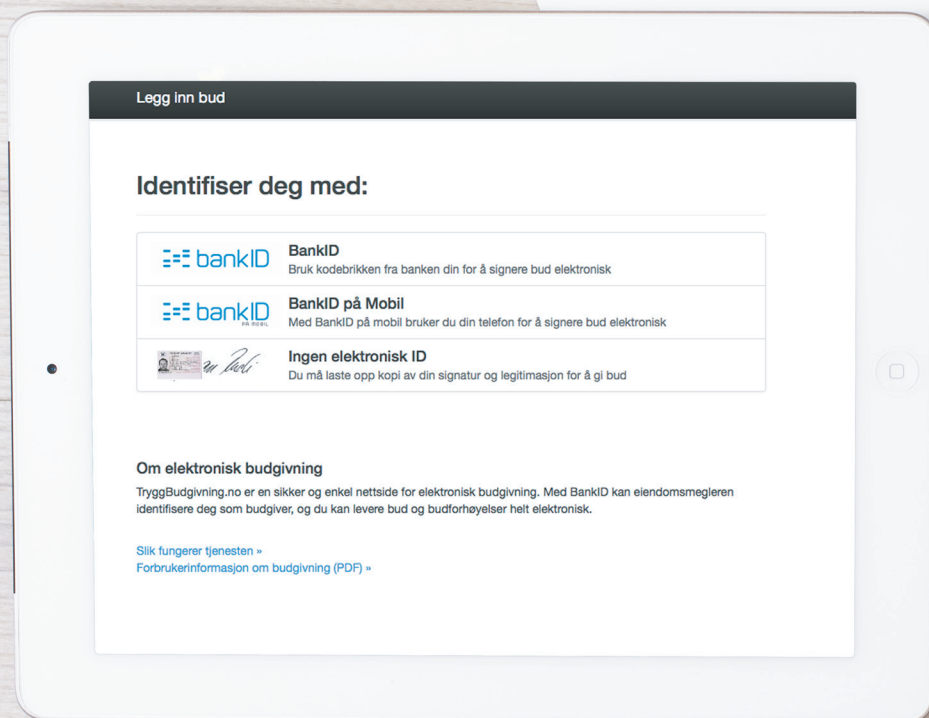
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600001977/oqleeqygac>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

KORT OM OSS



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglerne stor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no