Lars husmanns gate 5, 0598 OSLO



PROPR.NO

Selger
William Tobias Grenersen
46789548

Prisantydning
2 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 123 Bnr. 7 Andelsnr. 142

PANORAMAUTSIKT | Moderne 3-roms hjørneleilighet | Solrik terrasse | Garasjeplass til leie

PRISANTYDNING
kr 2 750 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 3 240 000 kr

TOTALPRIS
kr 5 990 000 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 19 142 kr

FELLESKOST/MND
kr 17 198 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
60kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
5

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2022



Velkommen til Lars Husmanns Gate 5!



Fra stuen kan du nyte sjøgløtt og utsikt over grønne, rolige Risløkka. Sol fra morgen til kveld, og fantastiske solnedganger.



Spiseplassen har fin utsikt og god plass rundt bordet. Gulv i lys 3-stavs parkett og veggene er proffesjonelt malt.



Stor hjørnebalkong på 16 kvm med plass til sittegrupper, grill m.m. Her kan du nyte soloppganger, solnedganger, sjøgløtt i Oslofjorden og utsikt mot Holmenkollens skihopp.



Balkongen vender mot sør og vest, med sol fra morgen til kveld. Terrassen ble beiset i 2023.



Stilrent kjøkken fra Sigdal med tilvalg som integrert kjøleskap, spotter under overskap og benkeplate med backsplash.



Stor, åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både spisegruppe og sofahjørne. Praktisk treplate i veggen gjør TV-oppheng enkelt og sikkert. DCL-kontakt i taket gir mulighet for pen og fleksibel belysning over kjøkkenet.



Hovedsoverommet har god plass og store vinduer. Praktisk skinneoppheng for gardiner er på plass.



På hovedsoverommet kan du nyte koselige morgenstunder med deilig morgensol. Begge vinduene har praktisk, appstyrt solskjerming for ekstra komfort.



Hovedsoverommet har plass til god garderobeløsning. Solide betongvegger og -tak mellom leilighetene sørger for god lydisolasjon.



Entréen er innbydende og praktisk med god plass til garderobeløsning, enkel tilgang til resten av leiligheten, og DCL-oppheng for enkel montering av lampe.



Stilrent og romslig bad med vannbåren gulvvarme. Spotter i taket gir god belysning.



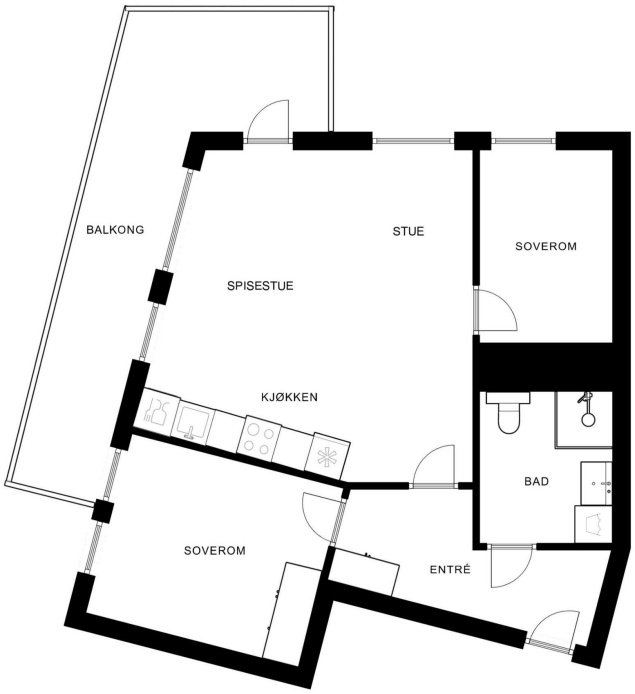
Soverom 2 har god plass til både hjemmekontor og gjesterom.



Vinduet er utstyrt med utvendig, appstyrt solskjerming.



Bygget fra 2022 har en moderne og stilren fasade med store balkonger. Leiligheten ligger i 5. etasje med hjørneplassering, som gir ekstra gode lysforhold og utsikt.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Privatfoto. Nyt fine solnedganger



Privatfoto. Nyt fine soloppganger



Privatfoto.



Privatfoto.



Privatfoto av vinterutsikten

Om boligen

Velkommen til en lys og innbydende hjørneleilighet, med panoramautsikt mot både Groruddalen, Oslofjorden og Holmenkollen. Boligen har store vinduer og hjørneterrasse mot sør og vest, som byr på nydelige soloppganger og solnedganger gjennom hele året. Alle vinduer har utvendig solskjerming.

Leiligheten var ferdgstilt i 2022 og holder derfor høy standard. Ekstra tilvalg som integrert kjøleskap, spotter under overskap, kjøkkenbenk med backsplash og vegger som er profesjonelt malt, gir leiligheten en lun og god atmosfære.

Garasjeplass med lademulighet kan enkelt leies videre hvis ønskelig. Sportsbod med reoler på 5kvm i bodareal.

Høydepunkter:
- Unik panoramautsikt
- Mye lys og gode solforhold
- Særdeles godt kollektivtilbud
- Umiddelbar nærhet til dagligvare, restauranter og kafé
- Garasjeplass til leie hvis ønskelig
- Godt lydisolert mot både naboer og trafikk
- Høy standard

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Vollebekk med Rema 1000, Meny, pizzarestauranten Midtpunktet og bistroen Paviljongen i umiddelbar nærhet. Vollebekk er under utvikling og det kommer blant annet bakeri, vietnamesisk restaurant og to treningssentre i 2025.

Glimrende kollektivtilbud med T-bane 2-4 minutters gange, buss utenfor døren og Alna togstasjon i 7-10 minutters gange. Flybussen stopper 5 minutter unna, med rask forbindelse til Gardermoen.

Annet

Borettslaget har IN-ordning som gir deg muligheten til individuell nedbetaling av fellesgjeld to ganger per år (30.01 og 30.07), med minimumsbeløp på kr 60 000.

Leiligheten er en del av et OBOS-borettslag, og vanlig OBOS-forkjøpsrett gjelder. Interesserte anbefales å ta kontakt for ytterligere informasjon, eller for avtale om privatvisning.

Omkostninger

2 750 000 kr (Prisantydning)
3 240 000 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 990 000 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

5 999 290 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

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 en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Lars husmanns gate 5, 0598 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 7
Andelsnummer 142

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21067-1463 **Referansenummer:** GN8528

Autorisert foretak: Certus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Ole Bjørnstad

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

CERTUS TAKST

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift,
medlem av Norsk takst og NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon).

Takseringsoppdrag som tilbys i Asker, Bærum og Oslo, er blant annet:
- Takst for salg av bolig | Tilstandsrapport.
- Takst for kjøp av bolig | Forhåndsbefaring, overtakelsesbefaring, reklamasjonsrapport.
- Verditakster | Forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig.

Ta kontakt for takstoppdrag eller les mer om Certus Takst på hjemmesiden.
HJEMMESIDE https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleiligheten ligger på Vollebekk i bydelen Bjerke. og er en del av Humla borettslag, som består av 10 bygninger og 184 borettslagsandeler.
Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Boligblokk fra 2022 antas å være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Fasader med plater av kompositt.
Flat takkonstruksjon med taktekking av membran/papp.
Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via felles trappegang.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det kan søkes om beboerparkering.
-

Andelsleilighet - Byggeår: 2022

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser på bad og 3-stavs parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad. og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme på bad, vannbåren varme med radiator i stue/kjøkken og elektrisk varme med panelovner ellers.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

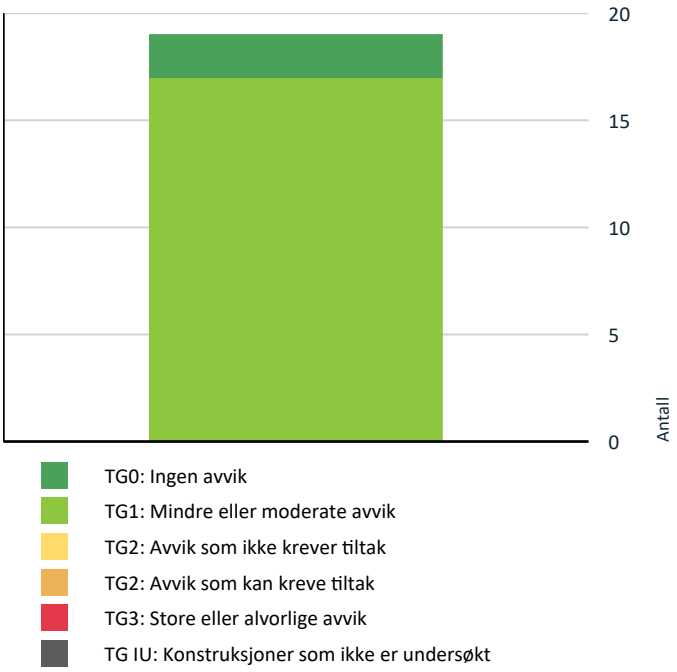
• Det foreligger ikke tegninger

Det har ikke blitt fremlagt tegninger som viser godkjent planløsning og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik det som er godkjent hos kommunen.

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et større borettslag og informasjonen i tilstandsrapporten begrenser seg til det som normalt er andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, er derfor ikke undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om borettslaget kan ha ansvaret for vedlikeholdet. Eier/kunde har ikke opplyst om at boligen har vedlikeholdsansvar for fellesdeler. Ytterligere informasjon om fordeling av vedlikeholdsansvar finnes i vedtektene for borettslaget.

Bygningsdeler som er nyere enn 2010 som har blitt registrert med avvik ut fra forhåndsgodkjente løsninger (preaksepterte ytelser), kan allikevel være tilstrekkelig utført, men det må fremlegges dokumentasjon (analyse) som kan vise til at funksjonskrav i byggteknisk forskrift er ivaretatt.

Selv om tilstandsrapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdatoen (ferdigstilt/ferdigstilt med mindre endringer), vil befaringsdatoen være gjeldene for boligens tilstandsvurdering, da det kan oppstå endringer/avvik som ikke var mulig å avdekke. Dette må kjøper ta spesielt høyde for om det er flere dager mellom befaringsdatoen og rapportdatoen og kjøper anbefales å gjøre grundige undersøkelser. Selv om tilstandsrapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdatoen (ferdigstilt/ferdigstilt med mindre endringer), vil befaringsdatoen være gjeldene for boligens tilstandsvurdering, da det kan oppstå endringer/avvik som ikke var mulig å avdekke. Dette må kjøper ta spesielt høyde, der det er flere dager mellom befaringsdatoen og rapportdatoen, og kjøper anbefales å gjøre grundige undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er hentet fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Vedlikehold
Det har ikke blitt opplyst om vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har 2- og 3-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2021. Utvendig solskjerming/screens.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Å avdekke eventuelle punkterte glassfelt kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Vinduene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

TG 1 Dører

Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI/B 30 og lydklasse Rw/dB 43.
Balkongdør har 3-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 2021.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Å avdekke eventuelle punkterte glassfelt kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør- og vestvendt balkong på ca. 17 m², med utgang fra stue/kjøkken.
Bærende konstruksjon av metall og terrassebord av treverk. Jevnlig vedlikehold av overflater må alltid regnes med.

Rekkverk av glass og metall måler ca. 1,21 m.
Det opplyses om at krav til utforming av rekkverk har blitt endret siden byggeår på grunn av HMS. Dagens krav til rekkverk er blant annet:
- 1,20 m der nivåforskjellen er over 10 m.
- Åpninger skal maksimalt være 0,10 m opp til 0,75 m høyde.
- Horisontale åpninger skal maksimalt være 0,05 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme på bad, vannbåren varme med radiator i stue/kjøkken og elektrisk varme med panelovner ellers.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og 3-stavs parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Overflatene har normal bruksslitasje, i forhold til alder. I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må også påregnes at overflater ikke er bak eller under de synlige overflater mot innredning og lignende.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulvoverflate ble målt med stikkprøver på tilgjengelige flater med Leica L6G laservater, som har målenøyaktighet +/- 0,2 mm/m inntil 70

meter. Det ble ikke avdekket skjevheter som tyder på setninger eller øvrige problemer med bygningen, men lokale ujevnheter kan forekomme. Høydeforskjell ble målt til ca. 9 mm.

TG 0 Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. En bolig som er 3 etasjer over bakkeplan trenger vanligvis ikke å bli målt for radon, i henhold til DSA. Dette er på grunn av at radonforekomst synker for hver etasje over bakkeplan.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

TG 1 Innvendige dører

Dørene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver, der det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører i boligen. Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er en prefabrikkert baderomskabin fra Parmarine, og skal i henhold til fremlagt dokumentasjon være produsert i henhold til SINTEF Teknisk godkjenning 2453, datert 20.10.2017.

Stikkontakt er plassert i våtsone over servant på bad. Løsningen vil være godkjent om det er vanntett mellom veggboks, membran og stikk. På grunn av at dette er en skjult elektrisk utførelse, og at kontroll ikke en del av undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport. er det ukjent hvordan denne oppbyggingen er.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver. Det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Dusjsone med ca. 10 mm nedsenk og ca. 1:50 fall til sluk.
Fall på gulv utenfor dusjsone har ca. 1:100 fall til sluk.
Høydeforskjell fra sluk til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 35 mm.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, plassert i dusjhjørne/dusjnisje.
Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning har servantskap og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjhjørne/dusjnisje har svingbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom under dørblad.
Tilstrekkelig avtrekk ble registrert ved bruk av papir mot avtrekkspunkt befaringsdagen.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Overflatesøk ble i stedet gjennomført med stikkprøver på våtrommets innvendige overflater, med bruk av fuktmåleverktøy (Protimeter MMS 3/Tramex ME5). Ingen forhøyede verdier ble indikert befaringsdagen, men det opplyses om at et overflatesøk kan være unøyaktig og må ikke forveksles med en fuktmåling i treverk eller en relativ fuktighetsmålig/RF.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer har platetopp med komfyrvakt, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøle- og fryseskap.
Sensor for automatisk lekkasjestopper er synlig under oppvaskkum.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette/ventilator med mekanisk avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannrør

Vannrør av plast/rør i rør system. Kurser er merket i fordelerskap.

Fordelerskap har overløp som skal synliggjøre eventuelt lekkasjevann, men overløpet vil ikke kunne fylles med vann, på grunn av at overløpet ligger høyre enn bunnen på fordelerskapet. En eventuell lekkasje vil allikevel kunne bli synliggjort, ved at lekkasjevannet vil renne på undersiden av åpningen til fordelerskapet.

Hovedstoppekran ble funksjonstestet, og virket som tiltenkt under befaring.

Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør ble kontrollert ved avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig.
Tilstandsgraden vurderes etter alder, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse og bygningsdelen for det meste er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med aggregat i bod.

Ventiler for tilluft i rom for varig opphold og luftgjennomstrømning via spalte under dørblad.

Avtrekk over kokesone og på bad. Det registreres tilstrekkelig avtrekk ved bruk av papirark mot avtrekksventiler og ventilator.

Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannsbereder innvendig i boenheten, da det er felles varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Varmesentral er plassert i fellesareal og ble ikke undersøkt befaringsdagen, da varmesentral er et teknisk rom som boligeiere ikke skal ha tilgang til.
Det er ikke opplyst om når det sist var vedlikehold på anlegget, men det antas at sameie/borettslaget/boligselskapet har opprettet serviceavtale for vedlikehold av varmesentralen. Informasjon om når det sist var vedlikehold, kan innhentes hos styret.

Vannbåren varme via radiatorer i stue/kjøkken og gulvvarme på bad. Termostater i stue/kjøkken og bad. Det har ikke blitt gitt opplysninger om at gulvvarmen ikke virker eller at det er har blitt opplevd kalde felt på deler av gulvet.
Fordelerskap for varme er plassert på badet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap har totalt 11 kurser med 9 fordelingskurser, overspenningsvern, og lastbryter på 63 ampere i henhold til kursliste. El-tavle plassert i fellesareal har hovedsikring og automatisk strømmåler/AMS måler.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nyanlegg fra 2022.

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

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke og er heller ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn, innenfor de siste 5 årene.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boenheten er tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg for automatisk brannslukking og har brannslukningsutstyr (6 kg pulverapparat). Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

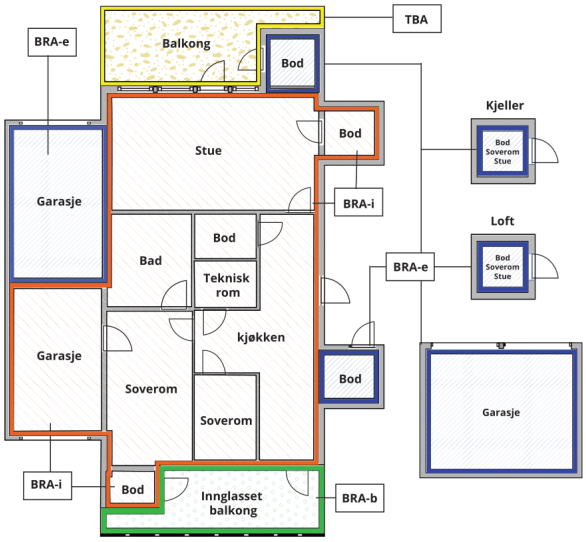
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	60			60	17
Parkeringskjeller		5		5	
SUM	**60**	**5**			**17**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		
Parkeringskjeller		Bod i fellesareal (ca. 5 m²)	

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).
BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.

BOD I FELLESAREAL
Bod i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det har ikke blitt fremlagt tegninger som viser godkjent planløsning og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik det som er godkjent hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det forutsettes at krav til branncelleinndeling, rømningsvei, dagslysflate og takhøyde er ivaretatt, da bygningen har mottatt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	60	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Emilie Pisani Ekeli.	Hjemmelshaver
	William Tobias Grenersen	Hjemmelshaver/kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Lars husmanns gate 5

Hjemmelshaver
Humla Borettslag

Kommentar
Matrikkeldata fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
924021519		OBOS Eiendomsforvaltning AS	William Tobias Grenersen og Emilie Pisani Ekeli.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
142	19 146	*31.12.2024*	3 240 000	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Igangsettingstillatelse/IG: 2020. Bygningsstatus: Ferdigattest 2022.
Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos kommunen.

FELLESKOSTNADER
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 17.198,– pr. md.
Felleskostnader 2.606,-
Akonto oppvarming 647,-
Kapitalkostnader OBOS01 13.945,-
Det er IN-ordning og mulighet for å nedbetale deler av andelens fell
esgjeld.

VEDLIKEHOLD
Oversikt over borettslagets vedlikehold og økonomi ble ikke fremvist i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Opplysningene kan være vedlagt i boligens salgsoppgave og/eller disse kan innhentes av styret.
-

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.

Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	8128428			

Kommentar
Forsikring av borettslagets bygning/fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning.		Det er ikke mottatt opplysninger av selger, se salgsoppgave eller Oslo kommune saksinnsyn for ytterligere opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.		Felleskostnader, andel felles gjeld og felles formue, finnes i salgsoppgave og/eller kan innhentes av forretningsfører.	Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter og årsrapport/generalforsamling.		Informasjonen finnes i salgsoppgave og/eller kan innhentes av sameiet/borettslaget.	Ikke gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.	28.03.2022	Fremlagt dokumentasjon er vedlagt.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GN8528

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Elektroinstallatør			
Firma/Navn:	EDA Elektro Data Romerike AS		
Kontaktperson:	Marit Ringstad		
Adresse:	PB 40		
Postnr/Sted:	2011	Strømmen	
Telefon:	63846464		
Epost:	r-firmapost@eda.no		

Oppdragsgiver (Kunde)			
Firma/Navn:	Veidekke Entreprenør AS		
Kontaktperson:	Sara Swensson		
Adresse:	Postboks 505 Skøyen		
Postnr/Sted.	0214	Oslo	
Telefon:	21055000		
Epost:	byggoslo@veidekke.no		

Ordre			
Ordrenummer:	90 8001		

Ordre			
Underordre:	5008		

Anleggsadresse					
Firma/Navn:	Veidekke Entreprenør AS				
Adresse:	Lars Husmanns gate 5, (H0502)		Hus nr:	5008	Bokstav:
Postnr/Sted:	0598	Oslo	Boligmappe nr:		

Anlegg - Kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☑ Annet	Telefon:	21055000
Navn:	Sara Swensson		Epost:	byggoslo@veidekke.no

Anleggsbeskrivelse					
☑ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring		Måler nr:	7359992924670013
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2018	Type anlegg:	Boligblokker
	☐ Annet	Beskr:			
Arb.beskrivelse:	Arbeid utført iht. tegning EI 045 C. Badekabin er prefabrikkert av Parmarin. EDA Elektro Data Romerike AS, har kun tilkoblet tilførsel i 3 stk. bokser på utsiden av badekabinen. EDA har kun lagt trekkerør for antenne.				

Medlem av NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn	Morten Svendsen
Dato:	2022-03-28
Signatur:	

Egenerklæring

Lars husmanns gate 5, 0598 OSLO

28 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lars husmanns gate 5	Lars husmanns gate 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtokk August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten i 2 år og 10 måneder
Siden august 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Grenersen, William Tobias

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Grenersen, William Tobias	**2025-05-28**

Identification

bankID Grenersen, William Tobias

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Grenersen, William Tobias	28/05-2025 08:59:00	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til årsmøte 2024 for Humla Borettslag

Organisasjonsnummer: 924021519
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Thon Hotel Linne.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Josef Skar og Daniela Silva er valgt som protokollvitner. Protokollvitnene fungerer som tellekorps.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 360.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Juletre

Fremmet av: Gloria Cecilia San Martin

Vi kunne plante en grantre inne gård for at den vokser seg til en kjemte fint jule tre, vi har fått så masse små barna at de blir glad med tenne lysene til jula, sikkert blir ikke denne jula men kanksje om 2 år.

Styrets innstilling
- Treet vil potensielt skygge for sol for endel beboere
- Det er juletre på torget som vi allerede er en del av

Styrets oppfordrer beboerne til å stemme **imot** saken.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. En kjøre mønster i garasjen.

Fremmet av: Gloria Cecilia San Martin

Å ha en kjøre mønster i garagen hadde var veldig fint, som i de fleste ofentlig garagen

Styrets innstilling
Styret opplever ikke at dette er et problem.

Styret oppfordrer beboerne til å stemme **imot** saken.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Skilting på gressplen

Fremmet av: Atika Ahmed

Hei.

Melder inn ønske om skilting på gressplen, på baksiden av blokken Lars Husmanns Gate 1-5, langs Brobekkveien, som går på at det ikke er lov med lufting av hunder på plenen eller i det hele tatt lov til å ferdes på plenen. Mange bruker plenen som snarvei. Hundeeiere lufter hundene sine på plenen, og har også opplevd at de ikke plukker opp etter seg når hunden har bæsjet. Hunder bæsjer og tisser på plenen, noe som skader plenen.

Borettslaget ved siden av har så fin plen, da ingen lufter hundene eller går på den plenen. Der har de så fint satt opp skilt som sier at det ikke er lov med lufting av hunder på plenen. Syntes heller ikke det er greit med lufting av hunder rett foran balkongen til folk, da det er sjenerende.

Det trenger ikke være skilt av dyreste laget, kan fint være noe man snekrer sammen selv. Behovet er der mest fra vår til høst sesongen, og ihvertfall på sommeren.

Selv om det skal skje noen endringer med plenen grunnet utredning av Brobekkveien, så syntes ikke jeg at det er et argument man skal bruke for å ikke iverksette tiltak nå.

Uavhengig av hvor stor del av plenen som består så vil det være behov for slik skilting.

Mvh, Atika

Styrets innstilling
Styret anerkjenner behovet for å bevare gressplenen og er åpne for å sette opp skilt som oppfordrer til hensynsfull bruk, inkludert å plukke opp etter hundene og unngå unødvendig slitasje, dersom flertallet stemmer for. Et totalforbud mot hundelufting og ferdsel på plenen anses som for strengt.

Styret anbefaler andelseiere å stemme for styrets innstilling, hvorav styret får fullmakt til å sette opp skilt, som oppfordrer til å utvise hensynsfull atferd på de utvendige fellesarealene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forbudt med ferdsel og hundelufting på gressplen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å sette opp skilt, som oppfordrer til å utvise hensynsfull atferd på de utvendige fellesarealene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Ang.hva som er ikke lov på takterrasser

Fremmet av: Angelica Luz Cabrera Sorich

Forslag:

Begrensing av aktiviteter på takterrasene.Med dette mener jeg at leking, hopping,løping blr unngås pga den dårlig isolering mellon terrassene og de øverste etasjene.

I løpet av de årene vi har bodd her har vi opplevd at barn uten voksen tilsyn har vært på takterrassen for å leke.

Siden lydisolasjons problemet kommer aldri til å bli forbedret ber jeg styret å gjøre sitt best ang.dette siden problemet kan være med på å skape unødvendige og ubehagelig situasjonen mellom naboer.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner utfordringene knyttet til lydisolasjon mellom takterrassene og de øverste etasjene. Vi forstår at dette kan føre til ubehagelige situasjoner mellom naboer. Samtidig mener vi at et totalforbud mot aktiviteter på takterrassene ikke er en passende løsning, spesielt siden mange barn bor i borettslaget og bør ha tilgang til lekeområder.

Styret foreslår derfor at vi heller fokuserer på å oppfordre til hensynsfull bruk av takterrassene, og viser herav til §2 i husordensreglene våre.

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **imot** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

11. Ekstra beskyttelse boddører

Fremmet av: Endre Grimsrud Sævig

Ved økende innbrudd i bodene ser jeg det nødvendig å sikre boddørene med et deksel over låsen slik at ikke hengslene blir ødelagt når de bruker vinkelsliper.

Styrets innstilling
Denne saken har vært behandlet av styret på et tidligere tidspunkt, og ble da avslått. Årsaken var i hovedsak pris pr enhet for denne sikringen.

Borettslaget har brukt en betydelig sum på fysisk sikring av de ytre dørene, og vi opplever i tillegg at innbruddstrenden er nedadgående.

Styret oppfordrer derfor andelseierne, til å stemme **imot** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

12. Bom inn til borettslagets fellesområde

Fremmet av: Tuva Høye Mauseth

Det er mye trafikk inn og ut til bakgården vår. Det er flere grunner til at vi bør vurdere tiltak som får ned biltrafikken. 1. Bakgården er ment som møteplass for beboere og barn, ikke for biler. Biler kjører fort og det oppstår ofte farlige situasjoner for barna. 2. biltrafikk skitner til plassen. 3. det bidrar til lysforurensning inn i leilighetene på bakkeplan.

Det bør kunne vurderes om av- pålessing og vareleveranser i større grad kan skje utenfor bakgården eller i forbindelse med parkeringsanlegget. Ofte er det også besøkende til andre borettslag (Bekketrappa) som bruker våre fellesområder til parkering og av/pålessing eller matlevering.

Styrets innstilling
Det har fremkommet flere forslag om fysisk sperring i forhold til biltrafikk i gårdsrommet, og disse sakene slås sammen til en.

Det er foreslått bom. fartshumper og bilfri bakgård som en prøveordning.

Styret har innhentet tilbud på manuell bom med automatisk lukking etter ca. 45 sekunder. Estimatet er ca. kr. 65 000 per bom (inkludert montering).

Styret oppfordrer andelseierne til å **stemme for styrets forslag til vedtak.**

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Foreslår to alternativer: 1. Bom inn til bakgården, for eksempel tilsvarende som Bekketrappa brl. har. 2. Alternativt vurdere kostnad for innkjøring til bakgården slik de har inn til fellesområde i Lunden Hageby.

> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å undersøke muligheter for, og eventuelt oppsett av, manuell bom til borettslagets fellesområde.

13. Innglassing av balkonger

Fremmet av: Hem Raj Sharma

Ytterligere opplysninger vil bli presentert senere.

Styrets innstilling
Innglassing av balkong, anses å være en bygningsmessig endring, som krever 2/3 flertall. For at styret skal kunne gå videre i denne saken, må det foreligge en tillatelse fra generalforsamlingen.

Dernest, er det i utgangspunktet andelseier selv, som søker for sin spesifikke innglassing til kommunen. Siden dette nå er blitt et fellesprosjekt, ønsker styret å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne.

Styrets forslag til vedtak er derfor følgende: *Generalforsamlingen tillater innglassing av balkonger, og gir styret fullmakt til å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne, til kommunen.*

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** styrets forslag til vedtak,

Til orientering, har styret engasjert leverandøren "Lumon", som vil være representert i generalforsamlingen, for å presentere løsningen de kan tilby borettslaget vårt, i forbindelse med innglassing av balkongene.

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen vedtar at styret søker om fasadeendringer samlet på vegne av alle beboere.

> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen tillater innglassing av balkonger, og gir styret fullmakt til å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne, til kommunen.

> Forslag til vedtak 3:
> Benkeforslag: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede mulighetene for innglassing av balkongene.

14. Skjerming balkonger

Fremmet av: Mina Stubberud

Ønsker å høre om mulighet til skjerming på hvite spilebalkonger LHG13 ut mot søppelkasser som står i Lars Husmanns gate.

Det blåser svært mye gjennom den gaten, og ift innsyn.

- Ønsker også å høre om dere har innhentet tilbud fra fjorårets samling ift glassfolie på innglasserte balkonger.

Styrets innstilling
Styret viser til innstillingen i sak 13.

Vi oppfordrer beboerne til å **stemme for styrets forslag til vedtak**, i denne saken.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> - At styret innhenter tilbud på å glassere inn balkong istedenfor/i tillegg til spiler, eller evt kortside med levegg av glass/frostet glassvegg (legger ved bilde av naboblokk).
> - At styret innhenter tilbud på en type duk som kan tres imellom spilene på balkong (legger ved bilde).
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak: Vedtaket fra sak 13, er gjeldende for denne saken.

15. Vedtektsendring §5-4 angående innglassing av balkonger

I lys av sak 13, foreslås det å legge til følgende bestemmelse i vedtektene angående innglassing av balkonger:

§5-4 Innglassing av balkonger, søknad og vedlikeholdsplikt mm.

(1) Søknad til styret og kommunen

Andelseier som ønsker å utføre arbeid med innglassing av balkong må søke og få godkjenning av styret og kommunen før arbeid kan påbegynnes. Styret i borettslaget har fullmakt fra generalforsamlingen 03.06.2024 til å godkjenne søknader om innglassing.

Søknaden til styret skal minimum inneholde:

· *Fult navn på andelseier som søker*

· *Andelsnummer på leilighet som søknaden omfatter*

· *Beskrivelse av tiltaket*

· *Hvilket firma som benyttes som ansvarlig søker til kommunen*

· *Hvilken leverandør som benyttes til å gjennomføre tiltaket, samt tilbud fra leverandør vedlagt*

Når styret har godkjent søknad om innglassing, må andelseier søke og få godkjennelse fra kommunen. Andelseier er ansvarlig for å engasjere et firma som kan stå som ansvarlig søker til kommunen. I søknaden til kommunen oppgis andelseier som tiltakshaver, ikke borettslaget.

(2) Vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Andelseier skal vedlikeholde innglassingen slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av innglassingen.

(3) Fordeling av kostnader

Andelseier som er oppnevnt som tiltakshaver er ansvarlig for å betale gebyr til kommunen for saksbehandling. Andelseier er også ansvarlig for å betale alle kostnader til leverandør for utførelse, etterfølgende skader, herunder følgeskader utover egen balkong/boenhet.

(4) Retting

Innglassing i strid med vedtatte retningslinjer gir borettslaget rett til å kreve retting, og eventuelt tilbakeføring dersom retting ikke er hensiktsmessig.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Følgende stilte til valg:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Stenbakken
Maria Øygarden Øverdal

Følgende stilte til valg:
Joakim Stenbakken
Maria Øygarden Øverdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Alexander Andreassen
Josef Skar

Følgende stilte til valg:
Stian Alexander Andreassen

Josef Skar

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Følgende stilte til valg:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Stenbakken

Følgende stilte til valg:
Joakim Stenbakken

18. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Hvidsten
Joakim Vu

Følgende stilte til valg:
Ingrid Hvidsten
Joakim Vu

HUSORDENSREGLER FOR

HUMLA BORETTSLAG

Vedtatt 20.05.2022

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Humla Borettslag avholdes tirsdag 26. april 2022 kl. 14.00, digitalt.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Bygge- og finansieringsplan - revidert
B) Valg av nytt styremedlem

Oslo 26.04.2022
I styret for Humla Borettslag

Anne Elisabeth Geitle /s/ Lisa Nerbøvik Holand /s/ Mathias Lars Fredrik Rodny /s/

FORSLAG

A) Bygge- og finansieringsplan – revidert

Ny bygge- og finansieringsplan foreslås vedtatt, slik at den stemmer overens med opprinnelig prisliste for borettslaget. Under følger ny finansieringsplan.

Bygge og finansieringsplan Humla borettslag							
Andel	**Leil.nr.**	**BRA**	**Kjøpesum**	**Fellesgjeld**	**Pantesikret innskudd**	**Felleskostn.**	**Kapitalkostn. (renter)**
1	101	40	kr 3 600 000	2 160 000	1 440 000	1 974	3 600
2	102	36	kr 3 350 000	2 010 000	1 340 000	1 896	3 350
3	103	39	kr 3 550 000	2 130 000	1 420 000	1 955	3 550
4	1001	74	kr 5 450 000	3 270 000	2 180 000	2 647	5 450
5	1002	74	kr 5 450 000	3 270 000	2 180 000	2 637	5 450
6	1003	72	kr 5 500 000	3 300 000	2 200 000	2 598	5 500
7	1005	54	kr 4 380 000	2 628 000	1 752 000	2 257	4 380
8	1006	89	kr 6 550 000	3 930 000	2 620 000	2 930	6 550
9	1007	56	kr 3 850 000	2 310 000	1 540 000	2 296	3 850
10	1008	55	kr 4 150 000	2 490 000	1 660 000	2 276	4 150
11	1009	57	kr 4 350 000	2 610 000	1 740 000	2 306	4 350
12	1010	68	kr 4 800 000	2 880 000	1 920 000	2 530	4 800
13	1011	66	kr 4 650 000	2 790 000	1 860 000	2 491	4 650
14	1012	56	kr 4 100 000	2 460 000	1 640 000	2 296	4 100
15	1013	70	kr 4 950 000	2 970 000	1 980 000	2 569	4 950
16	1014	68	kr 4 500 000	2 700 000	1 800 000	2 530	4 500
17	1015	41	kr 3 050 000	1 830 000	1 220 000	2 003	3 050
18	1016	69	kr 4 550 000	2 730 000	1 820 000	2 540	4 550
19	1018	57	kr 4 150 000	2 490 000	1 660 000	2 306	4 150
20	1019	55	kr 4 200 000	2 520 000	1 680 000	2 276	4 200
21	1020	56	kr 4 100 000	2 460 000	1 640 000	2 296	4 100
22	1022	92	kr 6 100 000	3 660 000	2 440 000	2 998	6 100
23	1024	74	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 647	5 200
24	1025	45	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 081	3 200
25	1026	63	kr 4 120 000	2 472 000	1 648 000	2 423	4 120
26	1027	44	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 062	3 200
27	1028	68	kr 4 400 000	2 640 000	1 760 000	2 530	4 400
28	1029	37	kr 2 800 000	1 680 000	1 120 000	1 925	2 800
29	1030	63	kr 4 400 000	2 640 000	1 760 000	2 432	4 400
30	1031	42	kr 3 250 000	1 950 000	1 300 000	2 013	3 250
31	1032	81	kr 5 350 000	3 210 000	2 140 000	2 774	5 350
32	1033	36	kr 2 850 000	1 710 000	1 140 000	1 896	2 850
33	1034	42	kr 3 000 000	1 800 000	1 200 000	2 013	3 000
34	2001	74	kr 5 850 000	3 510 000	2 340 000	2 647	5 850
35	2002	81	kr 6 450 000	3 870 000	2 580 000	2 774	6 450
36	2003	77	kr 6 500 000	3 900 000	2 600 000	2 696	6 500
37	2004	35	kr 3 470 000	2 082 000	1 388 000	1 886	3 470
38	2005	40	kr 3 770 000	2 262 000	1 508 000	1 984	3 770
39	2006	89	kr 6 850 000	4 110 000	2 740 000	2 930	6 850
40	2007	56	kr 4 200 000	2 520 000	1 680 000	2 296	4 200
41	2008	60	kr 4 650 000	2 790 000	1 860 000	2 364	4 650
42	2009	67	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 510	5 200
43	2010	81	kr 5 900 000	3 540 000	2 360 000	2 783	5 900
44	2011	66	kr 4 850 000	2 910 000	1 940 000	2 491	4 850
45	2012	56	kr 4 200 000	2 520 000	1 680 000	2 296	4 200
46	2013	70	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 569	5 200

47	2014	68	kr 4 700 000	2 820 000	1 880 000	2 530	4 700
48	2015	41	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 003	3 200
49	2016	80	kr 5 250 000	3 150 000	2 100 000	2 764	5 250
50	2018	57	kr 4 300 000	2 580 000	1 720 000	2 306	4 300
51	2019	55	kr 4 300 000	2 580 000	1 720 000	2 276	4 300
52	2020	70	kr 4 800 000	2 880 000	1 920 000	2 569	4 800
53	2021	67	kr 4 550 000	2 730 000	1 820 000	2 501	4 550
54	2022	38	kr 2 800 000	1 680 000	1 120 000	1 935	2 800
55	2023	62	kr 4 350 000	2 610 000	1 740 000	2 403	4 350
56	2024	86	kr 5 850 000	3 510 000	2 340 000	2 881	5 850
57	2025	45	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 081	3 200
58	2026	63	kr 4 120 000	2 472 000	1 648 000	2 423	4 120
59	2027	44	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 062	3 200
60	2028	68	kr 4 700 000	2 820 000	1 880 000	2 530	4 700
61	2029	49	kr 3 750 000	2 250 000	1 500 000	2 159	3 750
62	2030	63	kr 4 650 000	2 790 000	1 860 000	2 432	4 650
63	2031	42	kr 3 400 000	2 040 000	1 360 000	2 013	3 400
64	2032	81	kr 5 550 000	3 330 000	2 220 000	2 774	5 550
65	2033	40	kr 2 950 000	1 770 000	1 180 000	1 974	2 950
66	2034	42	kr 3 100 000	1 860 000	1 240 000	2 013	3 100
67	3001	74	kr 6 300 000	3 780 000	2 520 000	2 647	6 300
68	3002	81	kr 6 750 000	4 050 000	2 700 000	2 774	6 750
69	3003	77	kr 6 800 000	4 080 000	2 720 000	2 696	6 800
70	3004	35	kr 3 570 000	2 142 000	1 428 000	1 886	3 570
71	3005	40	kr 3 880 000	2 328 000	1 552 000	1 984	3 880
72	3006	89	kr 7 200 000	4 320 000	2 880 000	2 930	7 200
73	3007	56	kr 4 500 000	2 700 000	1 800 000	2 296	4 500
74	3008	60	kr 4 850 000	2 910 000	1 940 000	2 364	4 850
75	3009	67	kr 5 400 000	3 240 000	2 160 000	2 510	5 400
76	3010	81	kr 6 100 000	3 660 000	2 440 000	2 783	6 100
77	3011	66	kr 5 150 000	3 090 000	2 060 000	2 491	5 150
78	3012	56	kr 4 300 000	2 580 000	1 720 000	2 296	4 300
79	3013	70	kr 5 450 000	3 270 000	2 180 000	2 569	5 450
80	3014	68	kr 4 800 000	2 880 000	1 920 000	2 530	4 800
81	3015	41	kr 3 350 000	2 010 000	1 340 000	2 003	3 350
82	3016	43	kr 3 500 000	2 100 000	1 400 000	2 033	3 500
83	3017	106	kr 8 150 000	4 890 000	3 260 000	3 261	8 150
84	3018	81	kr 5 550 000	3 330 000	2 220 000	2 774	5 550
85	3019	55	kr 4 400 000	2 640 000	1 760 000	2 276	4 400
86	3020	70	kr 4 950 000	2 970 000	1 980 000	2 569	4 950
87	3021	67	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 501	5 200
88	3022	38	kr 2 900 000	1 740 000	1 160 000	1 935	2 900
89	3023	62	kr 4 500 000	2 700 000	1 800 000	2 403	4 500
90	3024	86	kr 6 050 000	3 630 000	2 420 000	2 881	6 050
91	3025	45	kr 3 350 000	2 010 000	1 340 000	2 081	3 350
92	3026	63	kr 4 330 000	2 598 000	1 732 000	2 423	4 330
93	3027	44	kr 3 300 000	1 980 000	1 320 000	2 062	3 300
94	3028	68	kr 5 300 000	3 180 000	2 120 000	2 530	5 300
95	3029	49	kr 4 050 000	2 430 000	1 620 000	2 159	4 050
96	3030	63	kr 4 750 000	2 850 000	1 900 000	2 432	4 750
97	3031	42	kr 3 600 000	2 160 000	1 440 000	2 013	3 600
98	3032	81	kr 5 800 000	3 480 000	2 320 000	2 774	5 800
99	3033	40	kr 3 150 000	1 890 000	1 260 000	1 974	3 150
100	3034	42	kr 3 350 000	2 010 000	1 340 000	2 013	3 350

101	4001	74	kr 6 550 000	3 930 000	2 620 000	2 647	6 550
102	4002	81	kr 6 950 000	4 170 000	2 780 000	2 774	6 950
103	4003	77	kr 7 050 000	4 230 000	2 820 000	2 696	7 050
104	4004	35	kr 3 670 000	2 202 000	1 468 000	1 886	3 670
105	4005	40	kr 3 980 000	2 388 000	1 592 000	1 984	3 980
106	4006	89	kr 7 600 000	4 560 000	3 040 000	2 930	7 600
107	4007	56	kr 4 700 000	2 820 000	1 880 000	2 296	4 700
108	4008	60	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 364	5 200
109	4009	67	kr 5 600 000	3 360 000	2 240 000	2 510	5 600
110	4010	81	kr 6 500 000	3 900 000	2 600 000	2 783	6 500
111	4011	66	kr 5 350 000	3 210 000	2 140 000	2 491	5 350
112	4012	56	kr 4 450 000	2 670 000	1 780 000	2 296	4 450
113	4013	70	kr 5 800 000	3 480 000	2 320 000	2 569	5 800
114	4014	68	kr 4 950 000	2 970 000	1 980 000	2 530	4 950
115	4015	41	kr 3 500 000	2 100 000	1 400 000	2 003	3 500
116	4016	43	kr 3 650 000	2 190 000	1 460 000	2 033	3 650
117	4017	106	kr 8 350 000	5 010 000	3 340 000	3 261	8 350
118	4018	81	kr 5 750 000	3 450 000	2 300 000	2 774	5 750
119	4019	55	kr 4 500 000	2 700 000	1 800 000	2 276	4 500
120	4020	70	kr 5 100 000	3 060 000	2 040 000	2 569	5 100
121	4021	67	kr 5 400 000	3 240 000	2 160 000	2 501	5 400
122	4022	38	kr 3 000 000	1 800 000	1 200 000	1 935	3 000
123	4023	62	kr 5 050 000	3 030 000	2 020 000	2 403	5 050
124	4024	86	kr 6 650 000	3 990 000	2 660 000	2 881	6 650
125	4025	45	kr 3 450 000	2 070 000	1 380 000	2 081	3 450
126	4026	63	kr 4 480 000	2 688 000	1 792 000	2 423	4 480
127	4027	44	kr 3 500 000	2 100 000	1 400 000	2 062	3 500
128	4028	68	kr 5 600 000	3 360 000	2 240 000	2 530	5 600
129	4029	49	kr 4 250 000	2 550 000	1 700 000	2 159	4 250
130	4030	63	kr 5 000 000	3 000 000	2 000 000	2 432	5 000
131	4031	42	kr 3 900 000	2 340 000	1 560 000	2 013	3 900
132	4032	81	kr 6 100 000	3 660 000	2 440 000	2 774	6 100
133	4033	40	kr 3 300 000	1 980 000	1 320 000	1 974	3 300
134	4034	42	kr 3 500 000	2 100 000	1 400 000	2 013	3 500
135	5001	40	kr 4 990 000	2 994 000	1 996 000	1 984	4 990
136	5002	70	kr 6 950 000	4 170 000	2 780 000	2 569	6 950
137	5003	77	kr 7 500 000	4 500 000	3 000 000	2 696	7 500
138	5004	35	kr 3 830 000	2 298 000	1 532 000	1 886	3 830
139	5005	40	kr 4 130 000	2 478 000	1 652 000	1 984	4 130
140	5006	89	kr 8 100 000	4 860 000	3 240 000	2 930	8 100
141	5007	56	kr 4 950 000	2 970 000	1 980 000	2 296	4 950
142	5008	60	kr 5 400 000	3 240 000	2 160 000	2 364	5 400
143	5009	67	kr 6 000 000	3 600 000	2 400 000	2 510	6 000
144	5010	81	kr 6 700 000	4 020 000	2 680 000	2 783	6 700
145	5011	66	kr 5 600 000	3 360 000	2 240 000	2 491	5 600
146	5012	56	kr 4 700 000	2 820 000	1 880 000	2 296	4 700
147	5013	70	kr 6 050 000	3 630 000	2 420 000	2 569	6 050
148	5014	68	kr 5 150 000	3 090 000	2 060 000	2 530	5 150
149	5015	41	kr 3 650 000	2 190 000	1 460 000	2 003	3 650
150	5016	43	kr 3 800 000	2 280 000	1 520 000	2 033	3 800
151	5017	106	kr 8 550 000	5 130 000	3 420 000	3 261	8 550
152	5018	81	kr 5 950 000	3 570 000	2 380 000	2 774	5 950
153	5019	55	kr 4 650 000	2 790 000	1 860 000	2 276	4 650
154	5020	70	kr 5 250 000	3 150 000	2 100 000	2 569	5 250

155	5021	67	kr 5 750 000	3 450 000	2 300 000	2 501	5 750
156	5022	38	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	1 935	3 200
157	5023	62	kr 5 390 000	3 234 000	2 156 000	2 403	5 390
158	5024	86	kr 6 990 000	4 194 000	2 796 000	2 881	6 990
159	5025	45	kr 3 700 000	2 220 000	1 480 000	2 081	3 700
160	5026	63	kr 5 150 000	3 090 000	2 060 000	2 423	5 150
161	5027	44	kr 3 800 000	2 280 000	1 520 000	2 062	3 800
162	5028	68	kr 6 050 000	3 630 000	2 420 000	2 530	6 050
163	5029	87	kr 7 450 000	4 470 000	2 980 000	2 891	7 450
164	5030	35	kr 3 300 000	1 980 000	1 320 000	1 886	3 300
165	5031	42	kr 4 000 000	2 400 000	1 600 000	2 013	4 000
166	5032	87	kr 7 350 000	4 410 000	2 940 000	2 891	7 350
167	6007	56	kr 5 150 000	3 090 000	2 060 000	2 296	5 150
168	6008	60	kr 5 650 000	3 390 000	2 260 000	2 364	5 650
169	6009	67	kr 6 250 000	3 750 000	2 500 000	2 510	6 250
170	6014	68	kr 5 400 000	3 240 000	2 160 000	2 530	5 400
171	6015	41	kr 3 850 000	2 310 000	1 540 000	2 003	3 850
172	6016	43	kr 4 000 000	2 400 000	1 600 000	2 033	4 000
173	6017	106	kr 8 800 000	5 280 000	3 520 000	3 261	8 800
174	6018	81	kr 6 200 000	3 720 000	2 480 000	2 774	6 200
175	6019	55	kr 4 800 000	2 880 000	1 920 000	2 276	4 800
176	6020	70	kr 5 500 000	3 300 000	2 200 000	2 569	5 500
177	6021	61	kr 5 900 000	3 540 000	2 360 000	2 393	5 900
178	6022	74	kr 6 900 000	4 140 000	2 760 000	2 647	6 900
179	6024	92	kr 8 400 000	5 040 000	3 360 000	2 988	8 400
180	6026	72	kr 6 600 000	3 960 000	2 640 000	2 608	6 600
181	6027	44	kr 3 950 000	2 370 000	1 580 000	2 062	3 950
182	6028	68	kr 6 100 000	3 660 000	2 440 000	2 530	6 100
183	7019	99	kr 8 400 000	5 040 000	3 360 000	3 134	8 400
184	7020	82	kr 6 650 000	3 990 000	2 660 000	2 793	6 650
			910 400 000	**546 240 000**	**364 160 000**		

Variabler		
Antall leil.	184	
BRA-s	11360	
Gj.snitt pr kvm	39	
Garasjeleie	300	
MC-parkering	100	
Rente	2,00 %	18.04.2022
Løpetid	40	
Avdragsfrihet	5	
1 G	106 399	mai.21

B) Valg av nytt styremedlem

Lisa Nerbøvik Holand trer ut av styret. Monica Bodin-Wilhelmsen foreslås som nytt styremedlem.

Vedtekter

for Humla borettslag org. nr. 924 021 519

vedtatt i stiftelsesmøte 30.10.2019.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 29.06.2020 og i ordinær generalforsamling 05.08.2021.
Sist endret i ordinær generalforsamling 28.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper
Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Vollebekk. Det legges opp til at kostandene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

(4) 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.

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

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

- Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

- Den prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

- Den prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert opprinnelig kjøpesum
- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen
= prisregulert kjøpesum

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

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

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

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

    1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).

    2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
        - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
        - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
        - Oslo og Bærum (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
        - Blokkleiligheter (boligtype)

- En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

- Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, til OBOS BBL, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer

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

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

(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 veranda, balkong og lignende.

(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 borettslaget.

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

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

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

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller 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) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- endring av bestemmelsene som gjelder OBOS Bostart og andeler som OBOS BBL har en eierandel i
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 HUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr: 25.10.2022

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

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

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

138	5004					B130	
139	5005					B117	
140	5006	20				B071	
141	5007					B141	
142	5008					B140	
143	5009	75	Omsettelig, EL			B125	
144	5010	37	Omsettelig, HC			B094	
145	5011					B103	
146	5012	85	Omsettelig			B118	
147	5013	33	Omsettelig, EL			B109	
148	5014	27	Omsettelig			B084	
149	5015					B091	
150	5016					B092	
151	5017	34	Omsettelig, EL			B074	
152	5018	16	Omsettelig, EL			B062	
153	5019					B063	
154	5020	26	Omsettelig, EL			B058	
155	5021	60	EL			B038	
156	5022					B053	
157	5023	61	EL			B037	
158	5024	17	EL			B030	
159	5025					B052	
160	5026	62	EL			B024	
161	5027					B012	
162	5028	63	EL			B013	
163	5029	9	Omsettelig			B021	
164	5030					B174	
165	5031					B006	
166	5032	8	Omsettelig, EL			B182	
167	6007					B139	
168	6008	73	Omsettelig, EL			B138	
169	6009	66	Omsettelig, EL			B123	
170	6014	84	Omsettelig			B083	
171	6015					B097	
172	6016					B078	
173	6017	31	Omsettelig, EL			B073	
174	6018	90	Omsettelig			B115	
175	6019	88	Omsettelig			B054	
176	6020	23	Omsettelig			B059	
177	6021	12	EL			B045	
178	6022	10	EL			B036	
179	6024	18				B035	
180	6026	14				B018	
181	6027					B061	
182	6028	13				B017	

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



Ekstraordinært årsmøte 2022

Humla Borettslag

30. november 2022

Selskapsnummer: 748

OBOS

Velkommen til årsmøte i Humla Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
30. november 2022 kl. 17:00, OBOS, Hammersborg Torg 1, sal 1.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Orienteringssak
3. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Humla Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

Orienteringssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generell informasjon om borettslaget.

Forslag til vedtak
Tas til orientering.

Vedlegg
1. Innkalling til ekstr.ord GF for å velge beboerstyre-748 Humla brl.pdf

---

Sak 3

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 delegert til obos' generalforsamling Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegert til obos' generalforsamling Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Generell informasjon

Stiftelse og administrasjon
Humla Borettslag består av 184 andelsleiligheter og ble stiftet med OBOS Nye Hjem AS som eier av andelene.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924021519, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Lars Husmanns Gate 1-15

Gårds- og bruksnummer:
123 7

Overlevering i borettslaget skjedde i perioden 07.06. - 25.08.2022.

Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Mathias Lars Fredrik Rodny

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Beboerrepresentanter
Angelica Soric, Anne Irene Nesteby Pedersen, Sissel Annie Johansen, Atika Ahmed, Ariel Dahlberg Karlsen, Sigrid Magerøy Grimstad og Kristoffer Asghari har vært beboerrepresentanter og har blant annet deltatt på overtakelse av fellesarealer på vegne av andelseierne.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.

Boligtyper
Borettslaget består av 184 leiligheter:

- 59 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 35 kvm til ca. 60 kvm
- 84 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 49 kvm til ca. 80 kvm
- 41 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 73 kvm til ca. 106 kvm

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no/humla. 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.

Vedtekter og husordensregler
De til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler finner du på Vibbo.no/humla.

Bolighåndbok, FDV og reklamasjon
På https://vibbo.no/humla/tema/bolighandbok finner du bolighåndboken som inneholder et utdrag om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av din leilighet, samt informasjon om reklamasjonsrutiner. Komplett FDV finnes i nettportalen Viscenario. En komplett forvaltning, drift og vedlikeholdsinstruks (FDV) for hele bygningsmassen har styret i borettslaget tilgang til.

Bolighåndboken skal følge leiligheten gjennom dens levetid. Ved eierskifte er selger ansvarlig for å melde om eierskifte i Viscenario, slik at ny eier får tilgang til FDV for sin bolig, samt reklamasjonsportalen. Innlogging skjer på https://product.viscenario.com/. Har du ikke påloggingsinformasjon, ta kontakt: support@viscenario.com.

Dersom man mener at det foreligger en reklamasjon skal varsling av dette skje skriftlig ved bruk av Viscenario.

- Etter at du har logget inn klikker du på «MELDINGER + HENVENDELSE».
- Forklar med tekst så detaljert du kan hva du ønsker å reklamere på. Jo bedre beskrevet, desto enklere er det for mottaker å vurdere og svare opp henvendelsen.
- Husk å sende inn én sak per henvendelse.
- Legg gjerne med beskrivende bilder, gjerne et nærbilde og et fra avstand.
- Kontaktinfo, dersom dette avviker fra tidligere.

Etter du har registrert en reklamasjon eller henvendelse i beboerportalen vil du umiddelbart motta et saksnummer. En saksbehandler hos entreprenør eller OBOS vil håndtere innkommende saker. Svar på henvendelser og status i saken, samt historikk på tidligere saker vil fremgå under «Meldinger» i portalen. På denne måten vil kommunikasjon loggføres og historikken bevares i et søkbart registrer.

Alle henvendelser vedr. fellesarealer (bod, trapp, garasje osv.) skal du som beboer kun melde til styret, som igjen eventuelt reklamerer til OBOS. Vær oppmerksom på at det kan være behandlingstid på reklamasjoner. Vi forsøker selvfølgelig å hjelpe så raskt som mulig, men noe responstid må påregnes spesielt utenom normal arbeidstid, i ferier og ved komplekse saker som inkluderer flere faggrupper.

Parkering
Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Parkeringsplassene kan leies ut internt.

Enkelte av garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til *disse* plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget.

Parkeringsliste følger som vedlegg til vedtektene som ligger på Vibbo.no/humla.

Elbillader
Borettslaget har inngått en ladeavtale med Cirkle K og alle parkeringsplasser er klargjort for bestilling av elbillader.

Alle ladeboksene er tilkoblet internett og programvaren vil oppdateres automatisk etter hvert som ny og smartere teknologi blir tilgjengelig. Oversikt over ditt ladeforbruk får du

gjennom appen Circle K Charge, og strømforbruket blir beregnet automatisk og fakturert direkte.

Ved eierskifte av leiligheten og laderen må det signeres en kontrakt mellom tidligere eier og ny eier, som må sendes til Cirkle K: kontakt@circlekcharge / 722 96 24 00.

For ytterligere informasjon om elbillader, se https://vibbo.no/humla/tema/ladestasjon-el-bil.

Nøkler og låsbrikker

Fysiske nøkler og låsbrikker

Hver leilighet leveres med 3 stk. brikker til fellesinnganger, samt 3 stk. nøkler til entrédør. Nøkkel til leilighetens entrédør benyttes også til postkasse og hengelås til sportsbod.

Digitale nøkler «OBOS Nøkkel»

Det er også implementert en digital nøkkelløsning: «OBOS Nøkkel», hvor mobilen kan brukes som nøkkelbrikke til låste dører i fellesarealer og til garasjeport. For å bruke mobilen som digital nøkkel må du laste ned appen «Unloc». For informasjon om OBOS-nøkkelen, gå inn på https://nye.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/.

Garasjeport

Garasjeport kan både åpnes med nøkkelbrikke, OBOS Nøkkel (Unloc-appen) eller gjennom SMS eller app som hører til garasjeporten. Adkomst til sistnevnte funksjon får du på innflyttingsdagen da du mottar en SMS med instruksjoner.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8128428. 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.

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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

OBOS OpenNet – TV og internett
For informasjon om bestilling eller endring av internett eller TV-abonnement går du inn på https://vibbo.no/humla/tema/tv-og-internett.

Om du har spørsmål rundt valg av hastighet eller TV-pakke, kontakt oss via www.obosopennet.no eller ring 21 01 61 50.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Merk: Det er ikke anledning til å nedbetale fellesgjeld dersom boligen din er tilknyttet OBOS Deleie. Se egen informasjon om OBOS Deleie.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

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

Finansiering av borettslaget
Borettslaget har inngått kontrakt med OBOS Nye Hjem AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 910 400 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 910 400 000
Finansieringsbehov kr 910 400 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:
Opptak av lån, 60 % av kjøpesum kr **546 240 000**
Innskudd fra andelseierne kr **364 160 000**
Totalt kr 910 400 000

Bygge- og finansieringsplan Humla borettslag

Andel	Leil.nr.	BRA	Kjøpesum	Fellesgjeld	Pantesikret innskudd	Felleskostn.	Kapitalkostn. (renter)
1	101	40	kr 3 600 000	2 160 000	1 440 000	1 974	3 600
2	102	36	kr 3 350 000	2 010 000	1 340 000	1 896	3 350
3	103	39	kr 3 550 000	2 130 000	1 420 000	1 955	3 550
4	1001	74	kr 5 450 000	3 270 000	2 180 000	2 647	5 450
5	1002	74	kr 5 450 000	3 270 000	2 180 000	2 637	5 450
6	1003	72	kr 5 500 000	3 300 000	2 200 000	2 598	5 500
7	1005	54	kr 4 380 000	2 628 000	1 752 000	2 257	4 380
8	1006	89	kr 6 550 000	3 930 000	2 620 000	2 930	6 550
9	1007	56	kr 3 850 000	2 310 000	1 540 000	2 296	3 850
10	1008	55	kr 4 150 000	2 490 000	1 660 000	2 276	4 150
11	1009	57	kr 4 350 000	2 610 000	1 740 000	2 306	4 350
12	1010	68	kr 4 800 000	2 880 000	1 920 000	2 530	4 800
13	1011	66	kr 4 650 000	2 790 000	1 860 000	2 491	4 650
14	1012	56	kr 4 100 000	2 460 000	1 640 000	2 296	4 100
15	1013	70	kr 4 950 000	2 970 000	1 980 000	2 569	4 950
16	1014	68	kr 4 500 000	2 700 000	1 800 000	2 530	4 500
17	1015	41	kr 3 050 000	1 830 000	1 220 000	2 003	3 050
18	1016	69	kr 4 550 000	2 730 000	1 820 000	2 540	4 550
19	1018	57	kr 4 150 000	2 490 000	1 660 000	2 306	4 150
20	1019	55	kr 4 200 000	2 520 000	1 680 000	2 276	4 200
21	1020	56	kr 4 100 000	2 460 000	1 640 000	2 296	4 100
22	1022	92	kr 6 100 000	3 660 000	2 440 000	2 998	6 100
23	1024	74	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 647	5 200
24	1025	45	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 081	3 200
25	1026	63	kr 4 120 000	2 472 000	1 648 000	2 423	4 120
26	1027	44	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 062	3 200
27	1028	68	kr 4 400 000	2 640 000	1 760 000	2 530	4 400
28	1029	37	kr 2 800 000	1 680 000	1 120 000	1 925	2 800
29	1030	63	kr 4 400 000	2 640 000	1 760 000	2 432	4 400
30	1031	42	kr 3 250 000	1 950 000	1 300 000	2 013	3 250
31	1032	81	kr 5 350 000	3 210 000	2 140 000	2 774	5 350
32	1033	36	kr 2 850 000	1 710 000	1 140 000	1 896	2 850
33	1034	42	kr 3 000 000	1 800 000	1 200 000	2 013	3 000
34	2001	74	kr 5 850 000	3 510 000	2 340 000	2 647	5 850
35	2002	81	kr 6 450 000	3 870 000	2 580 000	2 774	6 450
36	2003	77	kr 6 500 000	3 900 000	2 600 000	2 696	6 500
37	2004	35	kr 3 470 000	2 082 000	1 388 000	1 886	3 470
38	2005	40	kr 3 770 000	2 262 000	1 508 000	1 984	3 770

39	2006	89	kr 6 850 000	4 110 000	2 740 000	2 930	6 850
40	2007	56	kr 4 200 000	2 520 000	1 680 000	2 296	4 200
41	2008	60	kr 4 650 000	2 790 000	1 860 000	2 364	4 650
42	2009	67	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 510	5 200
43	2010	81	kr 5 900 000	3 540 000	2 360 000	2 783	5 900
44	2011	66	kr 4 850 000	2 910 000	1 940 000	2 491	4 850
45	2012	56	kr 4 200 000	2 520 000	1 680 000	2 296	4 200
46	2013	70	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 569	5 200
47	2014	68	kr 4 700 000	2 820 000	1 880 000	2 530	4 700
48	2015	41	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 003	3 200
49	2016	80	kr 5 250 000	3 150 000	2 100 000	2 764	5 250
50	2018	57	kr 4 300 000	2 580 000	1 720 000	2 306	4 300
51	2019	55	kr 4 300 000	2 580 000	1 720 000	2 276	4 300
52	2020	70	kr 4 800 000	2 880 000	1 920 000	2 569	4 800
53	2021	67	kr 4 550 000	2 730 000	1 820 000	2 501	4 550
54	2022	38	kr 2 800 000	1 680 000	1 120 000	1 935	2 800
55	2023	62	kr 4 350 000	2 610 000	1 740 000	2 403	4 350
56	2024	86	kr 5 850 000	3 510 000	2 340 000	2 881	5 850
57	2025	45	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 081	3 200
58	2026	63	kr 4 120 000	2 472 000	1 648 000	2 423	4 120
59	2027	44	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	2 062	3 200
60	2028	68	kr 4 700 000	2 820 000	1 880 000	2 530	4 700
61	2029	49	kr 3 750 000	2 250 000	1 500 000	2 159	3 750
62	2030	63	kr 4 650 000	2 790 000	1 860 000	2 432	4 650
63	2031	42	kr 3 400 000	2 040 000	1 360 000	2 013	3 400
64	2032	81	kr 5 550 000	3 330 000	2 220 000	2 774	5 550
65	2033	40	kr 2 950 000	1 770 000	1 180 000	1 974	2 950
66	2034	42	kr 3 100 000	1 860 000	1 240 000	2 013	3 100
67	3001	74	kr 6 300 000	3 780 000	2 520 000	2 647	6 300
68	3002	81	kr 6 750 000	4 050 000	2 700 000	2 774	6 750
69	3003	77	kr 6 800 000	4 080 000	2 720 000	2 696	6 800
70	3004	35	kr 3 570 000	2 142 000	1 428 000	1 886	3 570
71	3005	40	kr 3 880 000	2 328 000	1 552 000	1 984	3 880
72	3006	89	kr 7 200 000	4 320 000	2 880 000	2 930	7 200
73	3007	56	kr 4 500 000	2 700 000	1 800 000	2 296	4 500
74	3008	60	kr 4 850 000	2 910 000	1 940 000	2 364	4 850
75	3009	67	kr 5 400 000	3 240 000	2 160 000	2 510	5 400
76	3010	81	kr 6 100 000	3 660 000	2 440 000	2 783	6 100
77	3011	66	kr 5 150 000	3 090 000	2 060 000	2 491	5 150
78	3012	56	kr 4 300 000	2 580 000	1 720 000	2 296	4 300
79	3013	70	kr 5 450 000	3 270 000	2 180 000	2 569	5 450
80	3014	68	kr 4 800 000	2 880 000	1 920 000	2 530	4 800
81	3015	41	kr 3 350 000	2 010 000	1 340 000	2 003	3 350
82	3016	43	kr 3 500 000	2 100 000	1 400 000	2 033	3 500
83	3017	106	kr 8 150 000	4 890 000	3 260 000	3 261	8 150
84	3018	81	kr 5 550 000	3 330 000	2 220 000	2 774	5 550
85	3019	55	kr 4 400 000	2 640 000	1 760 000	2 276	4 400
86	3020	70	kr 4 950 000	2 970 000	1 980 000	2 569	4 950
87	3021	67	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 501	5 200
88	3022	38	kr 2 900 000	1 740 000	1 160 000	1 935	2 900
89	3023	62	kr 4 500 000	2 700 000	1 800 000	2 403	4 500
90	3024	86	kr 6 050 000	3 630 000	2 420 000	2 881	6 050
91	3025	45	kr 3 350 000	2 010 000	1 340 000	2 081	3 350
92	3026	63	kr 4 330 000	2 598 000	1 732 000	2 423	4 330

93	3027	44	kr 3 300 000	1 980 000	1 320 000	2 062	3 300
94	3028	68	kr 5 300 000	3 180 000	2 120 000	2 530	5 300
95	3029	49	kr 4 050 000	2 430 000	1 620 000	2 159	4 050
96	3030	63	kr 4 750 000	2 850 000	1 900 000	2 432	4 750
97	3031	42	kr 3 600 000	2 160 000	1 440 000	2 013	3 600
98	3032	81	kr 5 800 000	3 480 000	2 320 000	2 774	5 800
99	3033	40	kr 3 150 000	1 890 000	1 260 000	1 974	3 150
100	3034	42	kr 3 350 000	2 010 000	1 340 000	2 013	3 350
101	4001	74	kr 6 550 000	3 930 000	2 620 000	2 647	6 550
102	4002	81	kr 6 950 000	4 170 000	2 780 000	2 774	6 950
103	4003	77	kr 7 050 000	4 230 000	2 820 000	2 696	7 050
104	4004	35	kr 3 670 000	2 202 000	1 468 000	1 886	3 670
105	4005	40	kr 3 980 000	2 388 000	1 592 000	1 984	3 980
106	4006	89	kr 7 600 000	4 560 000	3 040 000	2 930	7 600
107	4007	56	kr 4 700 000	2 820 000	1 880 000	2 296	4 700
108	4008	60	kr 5 200 000	3 120 000	2 080 000	2 364	5 200
109	4009	67	kr 5 600 000	3 360 000	2 240 000	2 510	5 600
110	4010	81	kr 6 500 000	3 900 000	2 600 000	2 783	6 500
111	4011	66	kr 5 350 000	3 210 000	2 140 000	2 491	5 350
112	4012	56	kr 4 450 000	2 670 000	1 780 000	2 296	4 450
113	4013	70	kr 5 800 000	3 480 000	2 320 000	2 569	5 800
114	4014	68	kr 4 950 000	2 970 000	1 980 000	2 530	4 950
115	4015	41	kr 3 500 000	2 100 000	1 400 000	2 003	3 500
116	4016	43	kr 3 650 000	2 190 000	1 460 000	2 033	3 650
117	4017	106	kr 8 350 000	5 010 000	3 340 000	3 261	8 350
118	4018	81	kr 5 750 000	3 450 000	2 300 000	2 774	5 750
119	4019	55	kr 4 500 000	2 700 000	1 800 000	2 276	4 500
120	4020	70	kr 5 100 000	3 060 000	2 040 000	2 569	5 100
121	4021	67	kr 5 400 000	3 240 000	2 160 000	2 501	5 400
122	4022	38	kr 3 000 000	1 800 000	1 200 000	1 935	3 000
123	4023	62	kr 5 050 000	3 030 000	2 020 000	2 403	5 050
124	4024	86	kr 6 650 000	3 990 000	2 660 000	2 881	6 650
125	4025	45	kr 3 450 000	2 070 000	1 380 000	2 081	3 450
126	4026	63	kr 4 480 000	2 688 000	1 792 000	2 423	4 480
127	4027	44	kr 3 500 000	2 100 000	1 400 000	2 062	3 500
128	4028	68	kr 5 600 000	3 360 000	2 240 000	2 530	5 600
129	4029	49	kr 4 250 000	2 550 000	1 700 000	2 159	4 250
130	4030	63	kr 5 000 000	3 000 000	2 000 000	2 432	5 000
131	4031	42	kr 3 900 000	2 340 000	1 560 000	2 013	3 900
132	4032	81	kr 6 100 000	3 660 000	2 440 000	2 774	6 100
133	4033	40	kr 3 300 000	1 980 000	1 320 000	1 974	3 300
134	4034	42	kr 3 500 000	2 100 000	1 400 000	2 013	3 500
135	5001	40	kr 4 990 000	2 994 000	1 996 000	1 984	4 990
136	5002	70	kr 6 950 000	4 170 000	2 780 000	2 569	6 950
137	5003	77	kr 7 500 000	4 500 000	3 000 000	2 696	7 500
138	5004	35	kr 3 830 000	2 298 000	1 532 000	1 886	3 830
139	5005	40	kr 4 130 000	2 478 000	1 652 000	1 984	4 130
140	5006	89	kr 8 100 000	4 860 000	3 240 000	2 930	8 100
141	5007	56	kr 4 950 000	2 970 000	1 980 000	2 296	4 950
142	5008	60	kr 5 400 000	3 240 000	2 160 000	2 364	5 400
143	5009	67	kr 6 000 000	3 600 000	2 400 000	2 510	6 000
144	5010	81	kr 6 700 000	4 020 000	2 680 000	2 783	6 700
145	5011	66	kr 5 600 000	3 360 000	2 240 000	2 491	5 600

146	5012	56	kr 4 700 000	2 820 000	1 880 000	2 296	4 700
147	5013	70	kr 6 050 000	3 630 000	2 420 000	2 569	6 050
148	5014	68	kr 5 150 000	3 090 000	2 060 000	2 530	5 150
149	5015	41	kr 3 650 000	2 190 000	1 460 000	2 003	3 650
150	5016	43	kr 3 800 000	2 280 000	1 520 000	2 033	3 800
151	5017	106	kr 8 550 000	5 130 000	3 420 000	3 261	8 550
152	5018	81	kr 5 950 000	3 570 000	2 380 000	2 774	5 950
153	5019	55	kr 4 650 000	2 790 000	1 860 000	2 276	4 650
154	5020	70	kr 5 250 000	3 150 000	2 100 000	2 569	5 250
155	5021	67	kr 5 750 000	3 450 000	2 300 000	2 501	5 750
156	5022	38	kr 3 200 000	1 920 000	1 280 000	1 935	3 200
157	5023	62	kr 5 390 000	3 234 000	2 156 000	2 403	5 390
158	5024	86	kr 6 990 000	4 194 000	2 796 000	2 881	6 990
159	5025	45	kr 3 700 000	2 220 000	1 480 000	2 081	3 700
160	5026	63	kr 5 150 000	3 090 000	2 060 000	2 423	5 150
161	5027	44	kr 3 800 000	2 280 000	1 520 000	2 062	3 800
162	5028	68	kr 6 050 000	3 630 000	2 420 000	2 530	6 050
163	5029	87	kr 7 450 000	4 470 000	2 980 000	2 891	7 450
164	5030	35	kr 3 300 000	1 980 000	1 320 000	1 886	3 300
165	5031	42	kr 4 000 000	2 400 000	1 600 000	2 013	4 000
166	5032	87	kr 7 350 000	4 410 000	2 940 000	2 891	7 350
167	6007	56	kr 5 150 000	3 090 000	2 060 000	2 296	5 150
168	6008	60	kr 5 650 000	3 390 000	2 260 000	2 364	5 650
169	6009	67	kr 6 250 000	3 750 000	2 500 000	2 510	6 250
170	6014	68	kr 5 400 000	3 240 000	2 160 000	2 530	5 400
171	6015	41	kr 3 850 000	2 310 000	1 540 000	2 003	3 850
172	6016	43	kr 4 000 000	2 400 000	1 600 000	2 033	4 000
173	6017	106	kr 8 800 000	5 280 000	3 520 000	3 261	8 800
174	6018	81	kr 6 200 000	3 720 000	2 480 000	2 774	6 200
175	6019	55	kr 4 800 000	2 880 000	1 920 000	2 276	4 800
176	6020	70	kr 5 500 000	3 300 000	2 200 000	2 569	5 500
177	6021	61	kr 5 900 000	3 540 000	2 360 000	2 393	5 900
178	6022	74	kr 6 900 000	4 140 000	2 760 000	2 647	6 900
179	6024	92	kr 8 400 000	5 040 000	3 360 000	2 988	8 400
180	6026	72	kr 6 600 000	3 960 000	2 640 000	2 608	6 600
181	6027	44	kr 3 950 000	2 370 000	1 580 000	2 062	3 950
182	6028	68	kr 6 100 000	3 660 000	2 440 000	2 530	6 100
183	7019	99	kr 8 400 000	5 040 000	3 360 000	3 134	8 400
184	7020	82	kr 6 650 000	3 990 000	2 660 000	2 793	6 650
			910 400 000	**546 240 000**	**364 160 000**		

Variabler		
Antall leil.	184	
BRA-s	11360	
Gj.snitt pr kvm	39	
Garasjeleie	300	
Rente	2,00 %	18.04.2022
Løpetid	40	
Avdragsfrihet	5	
1 G	106 399	mai.21

VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 1-2 styremedlemmer for 1 år
D) Valg av minst 2 varamedlemmer for 1 år
E) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
F) Valg av valgkomité for 1 år

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 30.11.22
Selskapsnummer: 748 **Selskapsnavn:** Humla Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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 2024 for Humla Borettslag

Organisasjonsnummer: 924021519
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Thon Hotel Linne.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Josef Skar og Daniela Silva er valgt som protokollvitner. Protokollvitnene fungerer som tellekorps.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 360.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Juletre

Fremmet av: Gloria Cecilia San Martin

Vi kunne plante en grantre inne gård for at den vokser seg til en kjemte fint jule tre, vi har fått så masse små barna at de blir glad med tenne lysene til jula, sikkert blir ikke denne jula men kanksje om 2 år.

Styrets innstilling
- Treet vil potensielt skygge for sol for endel beboere
- Det er juletre på torget som vi allerede er en del av

Styrets oppfordrer beboerne til å stemme **imot** saken.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. En kjøre mønster i garasjen.

Fremmet av: Gloria Cecilia San Martin

Å ha en kjøre mønster i garagen hadde var veldig fint, som i de fleste ofentlig garagen

Styrets innstilling
Styret opplever ikke at dette er et problem.

Styret oppfordrer beboerne til å stemme **imot** saken.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Skilting på gressplen

Fremmet av: Atika Ahmed

Hei.

Melder inn ønske om skilting på gressplen, på baksiden av blokken Lars Husmanns Gate 1-5, langs Brobekkveien, som går på at det ikke er lov med lufting av hunder på plenen eller i det hele tatt lov til å ferdes på plenen. Mange bruker plenen som snarvei. Hundeeiere lufter hundene sine på plenen, og har også opplevd at de ikke plukker opp etter seg når hunden har bæsjet. Hunder bæsjer og tisser på plenen, noe som skader plenen.

Borettslaget ved siden av har så fin plen, da ingen lufter hundene eller går på den plenen. Der har de så fint satt opp skilt som sier at det ikke er lov med lufting av hunder på plenen. Syntes heller ikke det er greit med lufting av hunder rett foran balkongen til folk, da det er sjenerende.

Det trenger ikke være skilt av dyreste laget, kan fint være noe man snekrer sammen selv. Behovet er der mest fra vår til høst sesongen, og ihvertfall på sommeren.

Selv om det skal skje noen endringer med plenen grunnet utredning av Brobekkveien, så syntes ikke jeg at det er et argument man skal bruke for å ikke iverksette tiltak nå.

Uavhengig av hvor stor del av plenen som består så vil det være behov for slik skilting.

Mvh, Atika

Styrets innstilling
Styret anerkjenner behovet for å bevare gressplenen og er åpne for å sette opp skilt som oppfordrer til hensynsfull bruk, inkludert å plukke opp etter hundene og unngå unødvendig slitasje, dersom flertallet stemmer for. Et totalforbud mot hundelufting og ferdsel på plenen anses som for strengt.

Styret anbefaler andelseiere å stemme for styrets innstilling, hvorav styret får fullmakt til å sette opp skilt, som oppfordrer til å utvise hensynsfull atferd på de utvendige fellesarealene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forbudt med ferdsel og hundelufting på gressplen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å sette opp skilt, som oppfordrer til å utvise hensynsfull atferd på de utvendige fellesarealene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Ang.hva som er ikke lov på takterrasser

Fremmet av: Angelica Luz Cabrera Sorich

Forslag:

Begrensing av aktiviteter på takterrasene.Med dette mener jeg at leking, hopping,løping blr unngås pga den dårlig isolering mellon terrassene og de øverste etasjene.

I løpet av de årene vi har bodd her har vi opplevd at barn uten voksen tilsyn har vært på takterrassen for å leke.

Siden lydisolasjons problemet kommer aldri til å bli forbedret ber jeg styret å gjøre sitt best ang.dette siden problemet kan være med på å skape unødvendige og ubehagelig situasjonen mellom naboer.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner utfordringene knyttet til lydisolasjon mellom takterrassene og de øverste etasjene. Vi forstår at dette kan føre til ubehagelige situasjoner mellom naboer. Samtidig mener vi at et totalforbud mot aktiviteter på takterrassene ikke er en passende løsning, spesielt siden mange barn bor i borettslaget og bør ha tilgang til lekeområder.

Styret foreslår derfor at vi heller fokuserer på å oppfordre til hensynsfull bruk av takterrassene, og viser herav til §2 i husordensreglene våre.

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **imot** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

11. Ekstra beskyttelse boddører

Fremmet av: Endre Grimsrud Sævig

Ved økende innbrudd i bodene ser jeg det nødvendig å sikre boddørene med et deksel over låsen slik at ikke hengslene blir ødelagt når de bruker vinkelsliper.

Styrets innstilling
Denne saken har vært behandlet av styret på et tidligere tidspunkt, og ble da avslått. Årsaken var i hovedsak pris pr enhet for denne sikringen.

Borettslaget har brukt en betydelig sum på fysisk sikring av de ytre dørene, og vi opplever i tillegg at innbruddstrenden er nedadgående.

Styret oppfordrer derfor andelseierne, til å stemme **imot** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

12. Bom inn til borettslagets fellesområde

Fremmet av: Tuva Høye Mauseth

Det er mye trafikk inn og ut til bakgården vår. Det er flere grunner til at vi bør vurdere tiltak som får ned biltrafikken. 1. Bakgården er ment som møteplass for beboere og barn, ikke for biler. Biler kjører fort og det oppstår ofte farlige situasjoner for barna. 2. biltrafikk skitner til plassen. 3. det bidrar til lysforurensning inn i leilighetene på bakkeplan.

Det bør kunne vurderes om av- pålessing og vareleveranser i større grad kan skje utenfor bakgården eller i forbindelse med parkeringsanlegget. Ofte er det også besøkende til andre borettslag (Bekketrappa) som bruker våre fellesområder til parkering og av/pålessing eller matlevering.

Styrets innstilling
Det har fremkommet flere forslag om fysisk sperring i forhold til biltrafikk i gårdsrommet, og disse sakene slås sammen til en.

Det er foreslått bom. fartshumper og bilfri bakgård som en prøveordning.

Styret har innhentet tilbud på manuell bom med automatisk lukking etter ca. 45 sekunder. Estimatet er ca. kr. 65 000 per bom (inkludert montering).

Styret oppfordrer andelseierne til å **stemme for styrets forslag til vedtak.**

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Foreslår to alternativer: 1. Bom inn til bakgården, for eksempel tilsvarende som Bekketrappa brl. har. 2. Alternativt vurdere kostnad for innkjøring til bakgården slik de har inn til fellesområde i Lunden Hageby.

> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å undersøke muligheter for, og eventuelt oppsett av, manuell bom til borettslagets fellesområde.

13. Innglassing av balkonger

Fremmet av: Hem Raj Sharma

Ytterligere opplysninger vil bli presentert senere.

Styrets innstilling
Innglassing av balkong, anses å være en bygningsmessig endring, som krever 2/3 flertall. For at styret skal kunne gå videre i denne saken, må det foreligge en tillatelse fra generalforsamlingen.

Dernest, er det i utgangspunktet andelseier selv, som søker for sin spesifikke innglassing til kommunen. Siden dette nå er blitt et fellesprosjekt, ønsker styret å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne.

Styrets forslag til vedtak er derfor følgende: *Generalforsamlingen tillater innglassing av balkonger, og gir styret fullmakt til å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne, til kommunen.*

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** styrets forslag til vedtak,

Til orientering, har styret engasjert leverandøren "Lumon", som vil være representert i generalforsamlingen, for å presentere løsningen de kan tilby borettslaget vårt, i forbindelse med innglassing av balkongene.

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen vedtar at styret søker om fasadeendringer samlet på vegne av alle beboere.

> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen tillater innglassing av balkonger, og gir styret fullmakt til å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne, til kommunen.

> Forslag til vedtak 3:
> Benkeforslag: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede mulighetene for innglassing av balkongene.

14. Skjerming balkonger

Fremmet av: Mina Stubberud

Ønsker å høre om mulighet til skjerming på hvite spilebalkonger LHG13 ut mot søppelkasser som står i Lars Husmanns gate.

Det blåser svært mye gjennom den gaten, og ift innsyn.

- Ønsker også å høre om dere har innhentet tilbud fra fjorårets samling ift glassfolie på innglasserte balkonger.

Styrets innstilling
Styret viser til innstillingen i sak 13.

Vi oppfordrer beboerne til å **stemme for styrets forslag til vedtak**, i denne saken.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> - At styret innhenter tilbud på å glassere inn balkong istedenfor/i tillegg til spiler, eller evt kortside med levegg av glass/frostet glassvegg (legger ved bilde av naboblokk).
> - At styret innhenter tilbud på en type duk som kan tres imellom spilene på balkong (legger ved bilde).
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak: Vedtaket fra sak 13, er gjeldende for denne saken.

15. Vedtektsendring §5-4 angående innglassing av balkonger

I lys av sak 13, foreslås det å legge til følgende bestemmelse i vedtektene angående innglassing av balkonger:

§5-4 Innglassing av balkonger, søknad og vedlikeholdsplikt mm.

(1) Søknad til styret og kommunen

Andelseier som ønsker å utføre arbeid med innglassing av balkong må søke og få godkjenning av styret og kommunen før arbeid kan påbegynnes. Styret i borettslaget har fullmakt fra generalforsamlingen 03.06.2024 til å godkjenne søknader om innglassing.

Søknaden til styret skal minimum inneholde:

· *Fult navn på andelseier som søker*

· *Andelsnummer på leilighet som søknaden omfatter*

· *Beskrivelse av tiltaket*

· *Hvilket firma som benyttes som ansvarlig søker til kommunen*

· *Hvilken leverandør som benyttes til å gjennomføre tiltaket, samt tilbud fra leverandør vedlagt*

Når styret har godkjent søknad om innglassing, må andelseier søke og få godkjennelse fra kommunen. Andelseier er ansvarlig for å engasjere et firma som kan stå som ansvarlig søker til kommunen. I søknaden til kommunen oppgis andelseier som tiltakshaver, ikke borettslaget.

(2) Vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Andelseier skal vedlikeholde innglassingen slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av innglassingen.

(3) Fordeling av kostnader

Andelseier som er oppnevnt som tiltakshaver er ansvarlig for å betale gebyr til kommunen for saksbehandling. Andelseier er også ansvarlig for å betale alle kostnader til leverandør for utførelse, etterfølgende skader, herunder følgeskader utover egen balkong/boenhet.

(4) Retting

Innglassing i strid med vedtatte retningslinjer gir borettslaget rett til å kreve retting, og eventuelt tilbakeføring dersom retting ikke er hensiktsmessig.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Følgende stilte til valg:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Stenbakken
Maria Øygarden Øverdal

Følgende stilte til valg:
Joakim Stenbakken
Maria Øygarden Øverdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Alexander Andreassen
Josef Skar

Følgende stilte til valg:
Stian Alexander Andreassen

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Følgende stilte til valg:
Anne Irene Nesteby Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Stenbakken

Følgende stilte til valg:
Joakim Stenbakken

18. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Hvidsten
Joakim Vu

Følgende stilte til valg:
Ingrid Hvidsten
Joakim Vu

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 748

Humla Borettslag

Velkommen til årsmøte i Humla Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2024 kl. 18:00, Thon Hotel Linne.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Juletre
8. En kjøre mønster i garasjen.
9. Skilting på gressplen
10. Ang.hva som er ikke lov på takterrasser
11. Ekstra beskyttelse boddører
12. Bom inn til borettslagets fellesområde
13. Innglassing av balkonger
14. Skjerming balkonger
15. Vedtektsendring §5-4 angående innglassing av balkonger
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Humla Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utvelges av generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0748 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 360.000.

Sak 7

Juletre

Forslag fremmet av:
Gloria Cecilia San Martin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi kunne plante en grantre inne gård for at den vokser seg til en kjemte fint jule tre, vi har fått så masse små barna at de blir glad med tenne lysene til jula, sikkert blir ikke denne jula men kanksje om 2 år.

Styrets innstilling
- Treet vil potensielt skygge for sol for endel beboere
- Det er juletre på torget som vi allerede er en del av

Styrets oppfordrer beboerne til å stemme **imot** saken.

Forslag til vedtak
Vi kan kjøpe en lite store tre til å vokse fort.

Sak 8

En kjøre mønster i garasjen.

Forslag fremmet av:
Gloria Cecilia San Martin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å ha en kjøre mønster i garagen hadde var veldig fint, som i de fleste ofentlig garagen

Styrets innstilling
Styret opplever ikke at dette er et problem.

Styret oppfordrer beboerne til å stemme **imot** saken.

Forslag til vedtak
Når kommer inn i garage kjører til høyre å kjøre ut på det forsette å bare høyre, ikke som nå kjører inn kjører høre eller venstre når zet passer til den som kjører.

Sak 9

Skilting på gressplen

Forslag fremmet av:
Atika Ahmed

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hei.

Melder inn ønske om skilting på gressplen, på baksiden av blokken Lars Husmanns Gate 1-5, langs Brobekkveien, som går på at det ikke er lov med lufting av hunder på plenen eller i det hele tatt lov til å ferdes på plenen. Mange bruker plenen som snarvei. Hundeeiere lufter hundene sine på plenen, og har også opplevd at de ikke plukker opp etter seg når hunden har bæsjet. Hunder bæsjer og tisser på plenen, noe som skader plenen.

Borettslaget ved siden av har så fin plen, da ingen lufter hundene eller går på den plenen. Der har de så fint satt opp skilt som sier at det ikke er lov med lufting av hunder på plenen. Syntes heller ikke det er greit med lufting av hunder rett foran balkongen til folk, da det er sjenerende.

Det trenger ikke være skilt av dyreste laget, kan fint være noe man snekrer sammen selv. Behovet er der mest fra vår til høst sesongen, og ihvertfall på sommeren.

Selv om det skal skje noen endringer med plenen grunnet utredning av Brobekkveien, så syntes ikke jeg at det er et argument man skal bruke for å ikke iverksette tiltak nå.

Uavhengig av hvor stor del av plenen som består så vil det være behov for slik skilting.

Mvh, Atika

Styrets innstilling
Styret anerkjenner behovet for å bevare gressplenen og er åpne for å sette opp skilt som oppfordrer til hensynsfull bruk, inkludert å plukke opp etter hundene og unngå unødvendig slitasje, dersom flertallet stemmer for. Et totalforbud mot hundelufting og ferdsel på plenen anses som for strengt.

Styret anbefaler andelseiere å stemme for styrets innstilling, hvorav styret får fullmakt til å sette opp skilt, som oppfordrer til å utvise hensynsfull atferd på de utvendige fellesarealene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skilting på gressplen
- Mot Skilting på gressplen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forbudt med ferdsel og hundelufting på gressplen.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å sette opp skilt, som oppfordrer til å utvise hensynsfull atferd på de utvendige fellesarealene.

Sak 10

Ang.hva som er ikke lov på takterrasser

Forslag fremmet av:
Angelica Luz Cabrera Sorich

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag:

Begrensing av aktiviteter på takterrasene.Med dette mener jeg at leking, hopping,løping blr unngås pga den dårlig isolering mellon terrassene og de øverste etasjene.

I løpet av de årene vi har bodd her har vi opplevd at barn uten voksen tilsyn har vært på takterrassen for å leke.

Siden lydisolasjons problemet kommer aldri til å bli forbedret ber jeg styret å gjøre sitt best ang.dette siden problemet kan være med på å skape unødvendige og ubehagelig situasjonen mellom naboer.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner utfordringene knyttet til lydisolasjon mellom takterrassene og de øverste etasjene. Vi forstår at dette kan føre til ubehagelige situasjoner mellom naboer. Samtidig mener vi at et totalforbud mot aktiviteter på takterrassene ikke er en passende løsning, spesielt siden mange barn bor i borettslaget og bør ha tilgang til lekeområder.

Styret foreslår derfor at vi heller fokuserer på å oppfordre til hensynsfull bruk av takterrassene, og viser herav til §2 i husordensreglene våre.

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **imot** saken.

Forslag til vedtak
Forby slike aktiviteter på takterrassene.

Det å forby noe gir beboerne som blir plaget av slike aktiviteter et større rom for å klage/ta dette opp med dem det gjelde.

Plakater som forbyr disse aktiviteter samt ingen barn uten voksen tilsyn kunne også hjelpe.

Sak 11

Ekstra beskyttelse boddører

Forslag fremmet av:
Endre Grimsrud Sævig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved økende innbrudd i bodene ser jeg det nødvendig å sikre boddørene med et deksel over låsen slik at ikke hengslene blir ødelagt når de bruker vinkelsliper.

Styrets innstilling
Denne saken har vært behandlet av styret på et tidligere tidspunkt, og ble da avslått. Årsaken var i hovedsak pris pr enhet for denne sikringen.

Borettslaget har brukt en betydelig sum på fysisk sikring av de ytre dørene, og vi opplever i tillegg at innbruddstrenden er nedadgående.

Styret oppfordrer derfor andelseierne, til å stemme **imot** forslaget.

Forslag til vedtak
Få befaring på deksel eller annen forsterkning for boddørene og gi tilbud til alle boenheter om de ønsker tilbudet.

Sak 12

Bom inn til borettslagets fellesområde

Forslag fremmet av:
Tuva Høye Mauseth

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er mye trafikk inn og ut til bakgården vår. Det er flere grunner til at vi bør vurdere tiltak som får ned biltrafikken. 1. Bakgården er ment som møteplass for beboere og barn, ikke for biler. Biler kjører fort og det oppstår ofte farlige situasjoner for barna. 2. biltrafikk skitner til plassen. 3. det bidrar til lysforurensning inn i leilighetene på bakkeplan.

Det bør kunne vurderes om av- pålessing og vareleveranser i større grad kan skje utenfor bakgården eller i forbindelse med parkeringsanlegget. Ofte er det også besøkende til andre borettslag (Bekketrappa) som bruker våre fellesområder til parkering og av/pålessing eller matlevering.

Styrets innstilling

Det har fremkommet flere forslag om fysisk sperring i forhold til biltrafikk i gårdsrommet, og disse sakene slås sammen til en.

Det er foreslått bom. fartshumper og bilfri bakgård som en prøveordning.

Styret har innhentet tilbud på manuell bom med automatisk lukking etter ca. 45 sekunder. Estimatet er ca. kr. 65 000 per bom (inkludert montering).

Styret oppfordrer andelseierne til å **stemme for styrets forslag til vedtak.**

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bom inn til borettslagets fellesområde
- Mot Bom inn til borettslagets fellesområde

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Foreslår to alternativer: 1. Bom inn til bakgården, for eksempel tilsvarende som Bekketrappa brl. har. 2. Alternativt vurdere kostnad for innkjøring til bakgården slik de har inn til fellesområde i Lunden Hageby.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å undersøke muligheter for, og eventuelt oppsett av, manuell bom til borettslagets fellesområde.

Sak 13

Innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:
Hem Raj Sharma

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ytterligere opplysninger vil bli presentert senere.

Styrets innstilling
Innglassing av balkong, anses å være en bygningsmessig endring, som krever 2/3 flertall. For at styret skal kunne gå videre i denne saken, må det foreligge en tillatelse fra generalforsamlingen.

Dernest, er det i utgangspunktet andelseier selv, som søker for sin spesifikke innglassing til kommunen. Siden dette nå er blitt et fellesprosjekt, ønsker styret å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne.

Styrets forslag til vedtak er derfor følgende: *Generalforsamlingen tillater innglassing av balkonger, og gir styret fullmakt til å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne, til kommunen.*

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** styrets forslag til vedtak,

Til orientering, har styret engasjert leverandøren "Lumon", som vil være representert i generalforsamlingen, for å presentere løsningen de kan tilby borettslaget vårt, i forbindelse med innglassing av balkongene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innglassing av balkonger
- Mot Innglassing av balkonger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar at styret søker om fasadeendringer samlet på vegne av alle beboere.

2. Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen tillater innglassing av balkonger, og gir styret fullmakt til å sende en felles søknad på vegne av alle andelseierne, til kommunen.

Sak 14

Skjerming balkonger

Forslag fremmet av:
Mina Stubberud

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ønsker å høre om mulighet til skjerming på hvite spilebalkonger LHG13 ut mot søppelkasser som står i Lars Husmanns gate.

Det blåser svært mye gjennom den gaten, og ift innsyn.

- Ønsker også å høre om dere har innhentet tilbud fra fjorårets samling ift glassfolie på innglasserte balkonger.

Styrets innstilling
Styret viser til innstillingen i sak 13.

Vi oppfordrer beboerne til å **stemme for styrets forslag til vedtak**, i denne saken.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skjerming balkonger
- Mot Skjerming balkonger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. - At styret innhenter tilbud på å glassere inn balkong istedenfor/i tillegg til spiler, eller evt kortside med levegg av glass/frostet glassvegg (legger ved bilde av naboblokk).
- At styret innhenter tilbud på en type duk som kan tres imellom spilene på balkong (legger ved bilde).

2. Styrets forslag til vedtak: Vedtaket fra sak 13, er gjeldende for denne saken.

Vedlegg

2. IMG_9872.png

3. image.jpg

Sak 15

Vedtektsendring §5-4 angående innglassing av balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I lys av sak 13, foreslås det å legge til følgende bestemmelse i vedtektene angående innglassing av balkonger:

§5-4 Innglassing av balkonger, søknad og vedlikeholdsplikt mm.

(1) Søknad til styret og kommunen

Andelseier som ønsker å utføre arbeid med innglassing av balkong må søke og få godkjenning av styret og kommunen før arbeid kan påbegynnes. Styret i borettslaget har fullmakt fra generalforsamlingen 03.06.2024 til å godkjenne søknader om innglassing.

Søknaden til styret skal minimum inneholde:

· *Fult navn på andelseier som søker*

· *Andelsnummer på leilighet som søknaden omfatter*

· *Beskrivelse av tiltaket*

· *Hvilket firma som benyttes som ansvarlig søker til kommunen*

· *Hvilken leverandør som benyttes til å gjennomføre tiltaket, samt tilbud fra leverandør vedlagt*

Når styret har godkjent søknad om innglassing, må andelseier søke og få godkjennelse fra kommunen. Andelseier er ansvarlig for å engasjere et firma som kan stå som ansvarlig søker til kommunen. I søknaden til kommunen oppgis andelseier som tiltakshaver, ikke borettslaget.

(2) Vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Andelseier skal vedlikeholde innglassingen slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av innglassingen.

(3) Fordeling av kostnader

Andelseier som er oppnevnt som tiltakshaver er ansvarlig for å betale gebyr til kommunen for saksbehandling. Andelseier er også ansvarlig for å betale alle kostnader til leverandør for utførelse, etterfølgende skader, herunder følgeskader utover egen balkong/boenhet.

(4) Retting

Innglassing i strid med vedtatte retningslinjer gir borettslaget rett til å kreve retting, og eventuelt tilbakeføring dersom retting ikke er hensiktsmessig.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at §5-4 angående innglassing av balkonger tas inn i vedtektene i henhold til saksbeskrivelse.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Irene Nesteby Pedersen

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

- Joakim Stenbakken
- Maria Øygarden Øverdal

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

- Josef Skar
- Stian Alexander Andreassen

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Anne Irene Nesteby Pedersen

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

- Joakim Stenbakken

Sak 18

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Ariel Karlsen
- Ingrid Hvidsten

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Humla Brl.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Irene Nesteby Pedersen	Lars Husmanns Gate 11
Nestleder	Joakim Stenbakken	Lars Husmanns Gate 11
Styremedlem	Maria Øygarden Øverdal	Lars Husmanns Gate 11
Styremedlem	Amalie Bekkelund Hole	Lars Husmanns Gate 3
Styremedlem	Maja Eidsør Viken	Lars Husmanns Gate 9
Varamedlem	Stian Alexander Andreassen	Lars Husmanns Gate 15
Varamedlem	Josef Skar	Lars Husmanns Gate 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Anne Irene Nesteby Pedersen — Lars Husmanns Gate 11

Varadelegert
Joakim Stenbakken — Lars Husmanns Gate 11

Valgkomiteen

Ingrid Mathisen Hvidsten	Lars Husmanns Gate 11
Ariel Dahlberg Karlsen	Lars Husmanns Gate 5

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 Humla Borettslag
Borettslaget består av 184 andelsleiligheter.
Humla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924021519, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
123 7

Første innflytting skjedde i 2022. Tomten ble kjøpt i 2022.

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.Humla Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets beretning for det siste året

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

- **Styremøter og arrangementer:**
  - I løpet av året har det vært holdt 11 styremøter der store og små saker har blitt behandlet, inkludert forsikringssaker og vedlikeholdsplaner. I tillegg har det blitt avholdt et regnskapsmøte sammen med forretningsfører.
  - Deltatt på julearrangement i regi av OBOS.

- **Vedlikehold og prosjekter:**
  - Styret måtte trå til med snømåking på takene, siden noen av dørene ble snødd inne.
  - Gjennomførte HMS-runder har bidratt til å opprettholde og forbedre sikkerhetsstandarden i borettslaget.
  - Ettårsbefaring med OBOS og Veidekke ble utført for å sikre kvaliteten på våre bygg.
  - Utarbeidet vedlikeholdsplan for leilighetene.
  - Dokumentasjon av dyrehold.
  - Igangsatt drivhusgruppen, byttet lås på drivhuset og administrert låstilgang.

- **Økonomi:**
  - Godkjenning av fakturaer og løpende oppfølging med leverandører.
  - Kartlegging av avtaler og feilfakturering fra enkelte leverandører.
  - Økonomimøter gjennomført med forretningsfører, herunder budsjett og regnskap.

- **Kommunikasjon og samarbeid:**
  - Daglig dialog har vært opprettholdt med beboere gjennom Vibbo og telefon.
  - Totalt er 896 dialoger besvart siden vi flyttet inn i Humla.
  - Samarbeidet med nabobiorettslagene er styrket for å bedre fellesskap og samarbeid på tvers av grensene.
  - Kontinuerlig oppdatering av tema på Vibbo.

- **Sikkerhet og forbedringer:**
  - Forbedring av innbruddssikkerhet og fysisk sikring av borettslaget har vært en prioritet. Vi har et godt samarbeid med Aker Lås AS.
  - Oppdateringer og revisjoner av brannvarslingssystemet for å sikre automatisk varsling til brannvesenet.

- **Kurs og utdanning:**
  - Styremedlemmer deltok på kurs ledet av OBOS om styrearbeid, noe som har styrket kompetansen og effektiviteten i styrearbeidet.

- **Endringer i avtaler:**
    - Flere nye avtaler er inngått og eksisterende avtaler er revidert, inkludert avtaler med leverandører og tjenesteytere som støtter borettslagets daglige drift og vedlikehold.

- **Fremtidige planer:**
    - Lekestativ: Vi har vunnet et lekestativ fra OBOS, som vi vurderer om vi skal montere, eller bytte i noe annet.
    - Gårdsrommet: Vi ser på å legge om til gress på den delen av gårdsrommet som i dag kalles «blomsterengen», som dessverre ikke blomsterer så mye.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter og økte TV- og internettkostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Humla Borettslag.

Lån
Humla Borettslag har lån i OBOS Banken med nominell, flytende rente pålydende 5,45%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Humla Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Humla Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 939 958**	**912 430**	**1 939 958**	**2 427 330**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		30 077 372	24 582 833	390 500	321 200
Kjøp av bygning		0	-735 709 901		
Kjøp av tomt		0	-810 354		
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	551 520 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	0	-5 280 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-29 590 000	-23 555 305	0	0
Tilleggsinnbetalt borettsinnskudd		0	190 280 255		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**487 372**	**1 027 528**	**390 500**	**321 200**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 427 330**	**1 939 958**	**2 330 458**	**2 748 530**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 225 814	6 869 349
Kortsiktig gjeld	-2 798 484	-4 929 391
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 427 330**	**1 939 958**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		22 677 566	6 795 384	19 392 000	26 134 992
Innkrevde felleskostnader	2	5 647 332	2 656 247	5 648 000	5 913 008
Ladeinntekter EL-bil		122 028	0	0	0
Andre inntekter	3	15 000	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**28 461 926**	**9 452 631**	**25 040 000**	**32 048 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	0	-20 000	-51 000
Styrehonorar	5	-180 000	0	-180 000	-360 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 125	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-221 685	-97 510	-217 000	-235 000
Konsulenthonorar	7	-9 125	0	-50 000	-20 000
Kontingenter		-36 800	0	-36 800	-36 800
Drift og vedlikehold	8	-1 474 991	-329 680	-1 471 200	-1 085 000
Forsikringer		-366 672	-197 332	-310 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-1 699 218	-279 442	-1 225 000	-1 819 000
Andre anlegg		0	0	-200 000	0
Energi/fyring		-826 157	-365 776	-600 000	-685 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 965	-37 156	-50 000	-85 000
Andre driftskostnader	10	-750 552	-306 739	-882 500	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 686 295**	**-1 625 759**	**-5 257 500**	**-5 591 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**22 775 631**	**7 826 872**	**19 782 500**	**26 456 200**
Innbetalt andel fellesgjeld		29 590 000	23 555 305	0	0
DRIFTSRESULTAT		**52 365 631**	**31 382 177**	**19 782 500**	**26 456 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 016	10 114	0	0
Finanskostnader	12	-22 328 275	-6 809 458	-19 392 000	-26 135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-22 288 259**	**-6 799 344**	**-19 392 000**	**-26 135 000**
ÅRSRESULTAT		**30 077 372**	**24 582 833**	**390 500**	**321 200**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		30 077 372	24 582 833		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	735 709 901	735 709 901
Tomt		174 690 099	174 690 099
SUM ANLEGGSMIDLER		**910 400 000**	**910 400 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		140 767	132 059
Andre kortsiktige fordringer	14	526 966	82 882
Driftskonto OBOS-banken		2 937 364	6 051 027
Sparekonto OBOS-banken		1 620 717	603 380
SUM OMLØPSMIDLER		**5 225 814**	**6 869 349**
SUM EIENDELER		**915 625 814**	**917 269 349**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 184 * 5 000		920 000	920 000
Annen egenkapital	15	54 652 635	24 575 263
SUM EGENKAPITAL		**55 572 635**	**25 495 263**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	493 094 695	522 684 695
Borettsinnskudd	17	364 160 000	364 160 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**857 254 695**	**886 844 695**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		502 633	94 062
Påløpte renter		2 291 202	4 623 391
Påløpte kostnader		0	187 642
Energiavregning	18	4 649	22 209
Annen kortsiktig gjeld		0	2 087
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 798 484**	**4 929 391**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**915 625 814**	**917 269 349**

Pantstillelse	19	910 400 000	4 910 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2024
Styret i Humla Borettslag

Anne Irene Nesteby Pedersen /s/ Maria Øygarden Øverdal /s/ Amalie Bekkelund Hole /s/

Maja Eidsør Viken /s/ Joakim Stenbakken /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 316 432
Garasjeleie	330 900
Energiavregning	0
Kapitalkostnader på IN-lån	21 452 752
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 224 814
Overført til kapitalkostnader	-22 677 566
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 647 332**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Premie ifm. KTI undersøkelse	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 125**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-191 361
Drift/vedlikehold elektro	-22 723
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-312 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-510 659
Drift/vedlikehold brannsikring	-242 529
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-150 713
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 506
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 474 991**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 089 152
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-609 811
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 699 218**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 500
Vaktmestertjenester	-160 835
Vakthold	-134 890
Renhold ved firmaer	-254 100
Snørydding	-102 773
Andre fremmede tjenester	-64 646
Kontor- og datarekvisita	-702
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 630
Andre kontorkostnader	-5 438
Bank- og kortgebyr	-2 932
Velferdskostnader	-8 106
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-750 552**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 679
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 337
SUM FINANSINNTEKTER	**40 016**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 327 566
Renter på leverandørgjeld	-709
SUM FINANSKOSTNADER	**-22 328 275**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	735 709 901
SUM BYGNINGER	**735 709 901**

Tomten ble kjøpt i 2019/2022.
Gnr.123/bnr.7
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	467 159
El-bil ladeinntekter Circle-K	59 807
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**526 966**

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 507 330
Egenkapital fra IN tidligere år	23 555 305
Egenkapital fra IN 2023	29 590 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**54 652 635**

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022	-546 240 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	23 555 305	
Nedbetalt i år, IN	29 590 000	
		-493 094 695
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-493 094 695**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken**	**Første avdrag er 30/11-2027**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027	
5003		450
4032		750
6014		800
3020		850
1028		1 000
2006		1 050
6026		1 250
4021		1 300
1029, 1033, 2022		1 400
2033, 3022, 6022		1 450
4022		1 500
2034, 3033		1 550
1025, 1027, 1031, 2015, 2025, 2027		1 600
5022		1 600
102, 3015, 3025, 3027, 3034, 4033		1 650
5030		1 650
2004, 2031, 4025		1 700
103, 2026, 3004, 3016, 4015, 4027		1 750
4034		1 750
101, 3031, 4004, 4016, 5015		1 800
2005, 2029, 5025, 5027		1 850
1007, 3005, 5004, 5016, 6015		1 900
4005, 4031, 6027		1 950
		2 000
1008, 1012, 1018, 1020, 1026, 4023		2 050
5005, 5029		2 050
1019, 2007, 2012, 4029		2 100
1005, 1009, 2018, 2019, 2023, 3012		2 150
3026		2 150

1030, 2021, 3019, 4012, 4026	2 200
1014, 1016, 2016, 3023, 4019	2 250
1011, 2008, 2014, 2028, 2030, 4007	2 300
5012, 5019	2 300
1010, 2020, 3014, 3030, 6019	2 350
2011, 3008	2 400
1003, 1013, 4014, 4030, 5001, 5007	2 450
4020	2 500
1001, 1024, 2009, 2013, 3021, 4008	2 550
5014, 5026, 6007	2 550
3028, 5020	2 600
1032, 3009, 4011, 5008, 5023	2 650
1002, 3013, 4003, 6008, 6020	2 700
2032, 4009, 4028, 5011, 6024	2 750
3032, 4018, 5021	2 850
2001, 2010, 2024, 5018	2 900
5009	2 950
1022, 3003, 3010, 3024, 5013, 5028	3 000
6028	3 000
6018	3 050
3001, 4001, 6009	3 100
2002, 2003, 4010	3 200
1006	3 250
4024, 5010, 7020	3 300
3002	3 350
5002	3 400
5024	3 450
3006	3 550
5032	3 600
4006	3 750
3017, 5006	4 000
4017	4 100
7019	4 150
5017	4 200
6017	4 350

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-954 240
SUM INNTEKTER	**-954 240**

KOSTNADER

Administrasjon	112 700
Fjernvarme	836 891
SUM KOSTNADER	**949 591**

SUM ENERGIAVREGNING	**-4 649**

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

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

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

Borettsinnskudd	364 160 000
Pantelån	493 094 695
Beregnede IN-forpliktelser	53 145 305
TOTALT	**910 400 000**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8128428. 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.

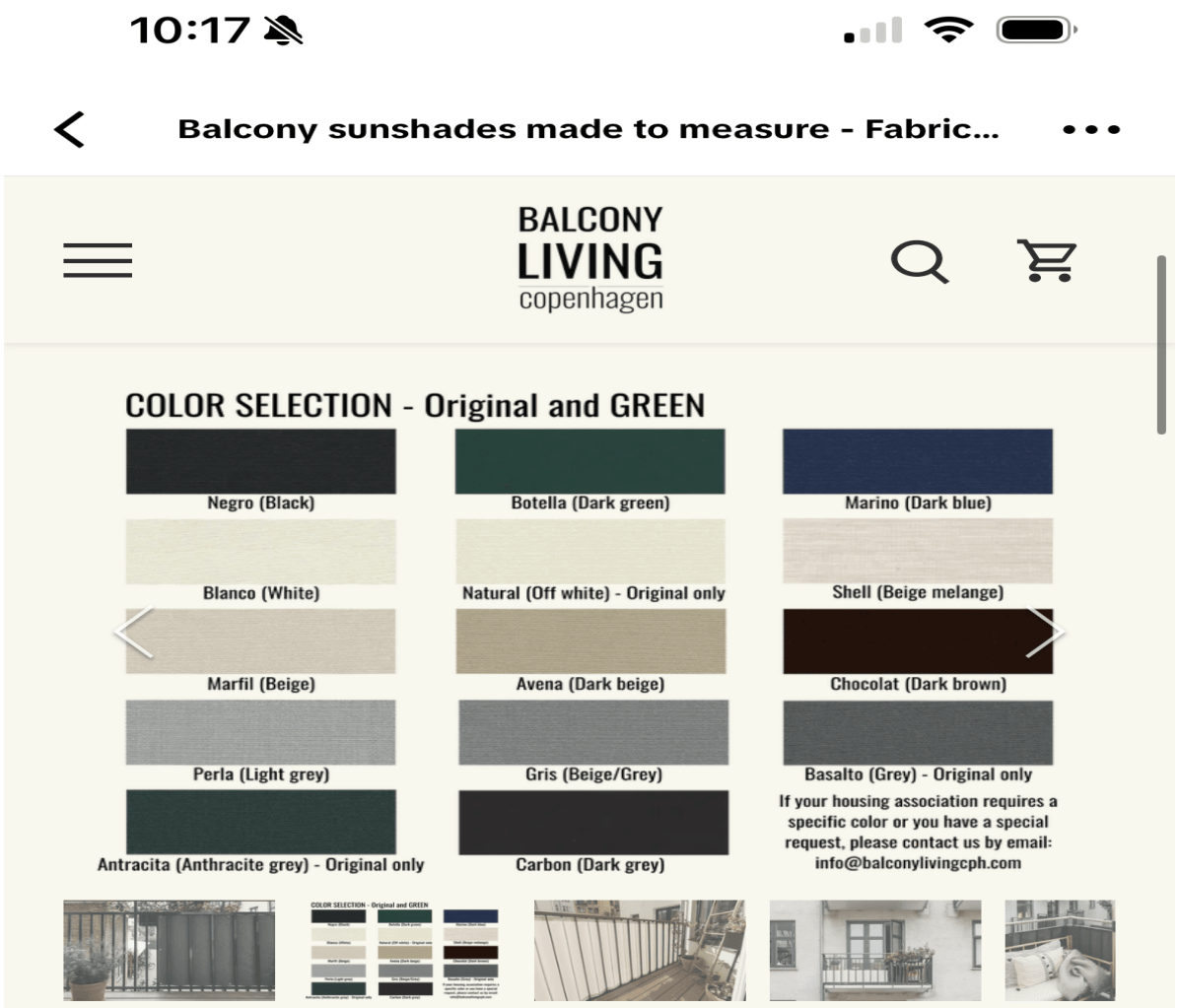
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost **oef@obos.no** vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** på borettslagets felleslån. **Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale**. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

OBOS Bostart og OBOS Deleie
Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter.



Shade Cph / Balcony sunshade

Balcony sunshades made to measure - Fabric with a 10-year warranty

1. Choose the shape

Vedlegg 3 til sak 14. Skjerming balkonger



VALGKOMITEEN

0748 Humla Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Anne Irene Nesteby Pedersen Adresse: Lars husmanns gate 11

E-postadresse: ain.pedersen@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Amalie Bekkelund Hole Adresse Lars husmanns gate 3
E-postadresse amalie.bekkelund.hole@gmail.com

Navn: Maja Eidsør Viken Adresse L Lars husmanns gate 9
E-postadresse maja_e_v@hotmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Joakim Stenbakken Adresse Lars husmanns gate 11
E-postadresse joakim.andre@mac.com

Navn: Maria Øygarden Øverdal Adresse Lars husmanns gate 11
E-postadresse maria@overdal.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Stian Alexander Andreassen Adresse Lars husmanns gate 15
   E-postadresse stian.andreassen0@gmail.com
2. Navn: Josef Skar Adresse Lars husmanns gate 3
   E-postadresse josef.skar@outlook.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anne Irene Nesteby Pedersen Adresse Lars husmanns gate 11

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Joakim Stenbakken Adresse Lars husmanns gate 11

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ariel Karlsen Adresse Lars husmanns gate 11
E-postadresse ariel.karlsen @gmail.com

Navn: Ingrid Hvidsten Adresse Lars husmanns gate 11
E-postadresse ingrid.hvidsten@gmal.com

Dato 28.02.24 I valgkomiteen for Humla Borettslag

Ariel Karlsen

Ingrid Hvidsten

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24
Selskapsnummer: 748 **Selskapsnavn:** Humla Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

8493095 748/5008 05.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.05.2025.

Boligselskap:	748 Humla Borettslag
Organisasjonsnr:	924.021.519
Andelseier:	William Tobias Grenersen Emilie Pisani Ekeli
Leieobjektnr:	5008
Adresse:	Lars Husmanns Gate 5, 0598 OSLO
Andelsnummer:	142
Borettsinnskudd:	kr 2.160.000,–
Hjemmeside:	Ingen

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: Tryg Forsikring - polisenummer 8128428.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.
- Styret: Kontakt på Vibbo
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Øker med 5% fom. 01.01.2025.
- Fellesvaskeri: Nei.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Borettslaget har grønt lån i Obos-banken.
- Kraftleveranse: Entelios.
- Energiavregning: Ja. Techem er leverandør av avregningen som kommer én gang årlig. Tilgodebeløp/etterslep trekkes ifra/føres på felleskostnadene. Ved eierskifter skal det avleses av måler for varme og varmtvann, samt fylles ut et eierskjema som hentes fra Techem sine hjemmesider på Techem.no. Gjelder både ved innflytt/utflytt. Ta kontakt med Techem på e-post: kundeservice@techem.no eller tlf.: 22 02 14 59 (man-fre 09-14), ved spørsmål.
- IN-ordning: Ja. Se årsrapporten for mer informasjon. Mulighet for innfrielse 30.01 og 31.07.
- Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november
- OBOS Bostart: Enkelte leiligheter i borettslaget har inngått avtale om OBOS Bostart. Se borettslagets vedtekter for mer informasjon.
- OBOS Deleie: For enkelte leiligheter gjelder særlig OBOS Deleiee-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter.

- TV- og Internett: OBOS OpenNet. Kontakt OBOS OpenNet på tlf.: 21 01 61 50 eller e-post: service@opennet.no, ved spørsmål.
- Drift- og vedlikehold: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Revisjonskostnad påløper i tillegg til pris for nøkkel.
- Vaktmester: Kontakt styret.
- Garasje/Parkering: Ja. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til humla@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Påløper kr. 300 for garasjeplass.
- Elbillading: Ja. Kontakt styret for mer informasjon,
- Bod: Ja. Følger andelen.
- Godkjenne andelseiere: Sendes til styret på e-post: humla@styrerommet.no.
- Reklamasjoner - Dersom man mener det foreligger en reklamasjon skal varsling av dette skje skriftlig ved bruk av Viscenario. Benytt tilsendt brukernavn og passord for å logge deg inn i Viscenario: https://product.viscenario.com/. Har du ikke mottatt e-post med påloggings-informasjon, ta kontakt: support@viscenario.com. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208030477	A	446.880.266,-	37 år 8 md.	12	01.11.2027	Flyt	5,16%

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 17.198,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.606,-
Akonto oppvarming	647,-
Kapitalkostnader OBOS01	13.945,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	0,-	175.874,-	19.146,-	3.240.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell

avdragsfrihet:

Lånenummer	Estimert endring Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	etter

avdragsfrihet

*	OBOS01-98208030477	3.240.000,-	13.945,-	01.11.2027	2.722,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.241.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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 Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@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/Joakim André Stenbakken Lars Husmanns Gate 11, 598 OSLO, e-post: humla@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

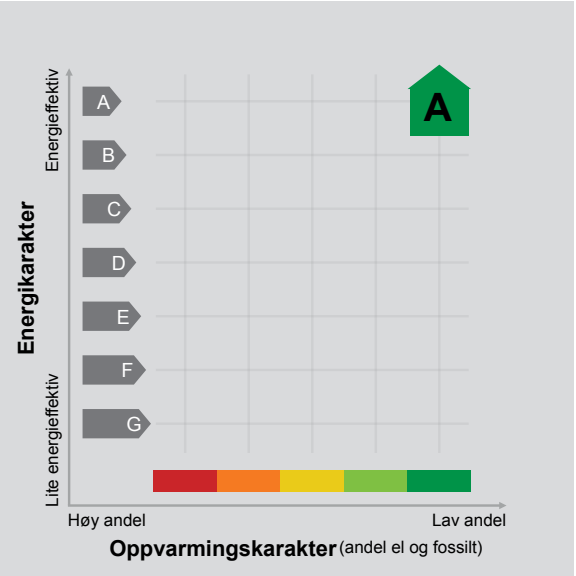
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Lars husmanns gate 5
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300792814
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-115350
Dato	06.05.2025
Innmeldt av	Multiconsult AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lars husmanns gate 5	300792814	H0502	0	0	142

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	139 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,91 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	01.02.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,32 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,32 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,84 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,88
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen 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	12.5.2022

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	12,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,9 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	83,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 195 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 102 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 195 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 241 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 954 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 195 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,8 %

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 142 i HUMLA BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 924021519

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.05.2025 kl. 13.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.05.2025 kl. 13.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1105306-1/200 03.10.2022 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 160 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
EKELI EMILIE PISANI
FØDT: 08.05.1994 IDEELL: 1/2
GRENERSEN WILLIAM TOBIAS
FØDT: 28.06.1996 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/2328465-1/200 04.12.2024 12:51 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 670 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2022/580562-2/200 31.05.2022 21:00 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 123, Bruksnummer 7 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.05.2025 kl. 13.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.05.2025 kl. 13.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2934803-1/200 27.08.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 173 879 745
Omsetningstype: Annet
HUMLA BORETTSLAG
ORG.NR: 924 021 519

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1848/900029-1/105 26.02.1848 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1916/900628-1/105 15.09.1916 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 47

1916/900629-1/105 15.09.1916 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM VEG
FORBUD MOT SJENERENDE BEDRIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 47

1922/900926-1/105 29.09.1922 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDT AV BETINGELSER FOR BYGGETILLATELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 47

1923/901021-1/105 11.05.1923 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 47

1923/901022-1/105 11.05.1923 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 47

1927/900689-1/105 07.01.1927 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 47

1936/3710-1/105 24.03.1936 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1936/8482-1/105 23.07.1936 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1940/3809-1/105 06.05.1940 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 182

1941/4927-1/105 14.05.1941 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR BENYTTELSE OG FJERNING AV UTHUS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1943/3952-1/105 20.05.1943 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 180

1943/5651-1/105 15.07.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM KLOAKKLEDNING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1943/6522-1/105 23.08.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1950/4146-1/105 11.03.1950 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vannledning
OVERFØRT FRA GNR 123 BNR 209
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/7047-1/105 14.06.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1953/16344-1/105 03.12.1953 **BEST OM GARASJE/PARKERING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 536

1955/7548-1/105 08.06.1955 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 180

1956/1481-1/105 03.07.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR BETINGELSER VEDR KOMMUNAL OVERTAKELSE AV VEG 3431
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1956/9821-1/105 29.08.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1956/14822-1/105 07.12.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1958/10269-2/105 09.09.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 661
BEST OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1959/11348-1/105 22.09.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST OM KLOAKKLEDNING FOR BNR 336
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1960/14306-1/105 14.11.1960 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 201

1962/9825-1/105 11.08.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR FRAF AV KRAV FOR ULEMPER M.V. V/DRIFT AV MASKIN AS PAY & BRINCH
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 47 m.fl.

1962/12832-3/105 17.10.1962 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 237

1963/13179-1/105 16.10.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 201

1964/10081-1/105 10.08.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 201

1965/14900-1/105 25.10.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR TILL TIL INNREDNING AV MIDLERT BILVERKSTED I UTHUS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/17133-1/105 02.12.1965 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 182

1966/10260-1/105 19.07.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR TILL TIL Å BEBYGGE D.E.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/10918-1/105 08.08.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 182

1966/17140-1/105 23.11.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR MIDLERT UNNTAK FRA BYGGEFORSKRIFTENE VEDR GARASJE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/6269-1/105 22.03.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 180

1978/18208-1/105 29.08.1978 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 180

1987/20777-1/105 31.03.1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR UTSKILLELSE/BEBYGGELSE M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 47

1991/18401-1/105 15.04.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 201

1991/18403-1/105 15.04.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-

ledninger for vann og avløp med kummer på d.e. samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 237

1991/18405-1/105 15.04.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29

1991/18406-1/105 15.04.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**
Oslo kommune giss rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 184

1992/2782-3/105 16.01.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
FLERE BESTEMELSER.
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bruksrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 237

2016/1142279-1/200 08.12.2016 ** DIVERSE PÅTEGNING
Avsnitt 1 t.o.m. 4 slettet.

1998/14318-2/105 13.03.1998 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 201

2000/69424-1/105 21.11.2000 **ERKLÆRING/AVTALE**
Nettstasjon nr. 1843
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/4873-2/105 26.01.2001 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1343
Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 182

2001/4873-5/105 26.01.2001 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bruk av nød. grunn for rep. og vedlikehold av vaskehall
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1208612-1/200 24.12.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: ALLMENNHETEN
LØPENR: 13830056
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G3
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 201 m.fl.

2015/1208641-1/200 24.12.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1208662-1/200 24.12.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: ALLMENNHETEN
LØPENR: 13830057
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G4
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1208679-1/200 24.12.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: ALLMENNHETEN
LØPENR: 13830060
Allmennheten skla ha adkomstrett over arealet avmerket som felt C1 og C2
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 201 m.fl.

2017/1170127-1/200 23.10.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 661
Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten får rett til å benytte ledningene
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1106195-1/200 03.10.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 546 240 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2022/1106216-1/200 03.10.2022 21:00 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 364 160 000
Panthaver: Fellesobligasjon i borettslaget, jfr. lov om borettslag 2-11, 1. ledd
LØPENR: 15020875
2022/1106216-2/200 03.10.2022 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/1106195-1

GRUNNDATA

1858/900016-1/105 28.02.1858 **FRADELINGSDOKUMENT**
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 123 BNR 6
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

1955/990132-1/105 02.06.1955 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.123 BNR.187 OG 188.

1966/924239-1/105 28.12.1966 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**

GNR 123 BNR 209

1974/924424-1/105 17.01.1974 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 916

1974/924478-1/105 17.01.1974 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.123 BNR.916.

2000/52021-1/105 08.09.2000 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 180

2001/4872-1/105 26.01.2001 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123
BNR: 1343

2017/128830-1/200 10.02.2017 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 201
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 237
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 29
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 47
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 182
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 184
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 536

2018/634820-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123
BNR: 1389

2018/634830-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123
BNR: 1390

2018/634839-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123
BNR: 1391

2018/634843-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123
BNR: 1392

2018/634849-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123
BNR: 1393

2018/634862-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123
BNR: 1394

2018/634871-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1395

2018/634876-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1396

2018/634915-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1397

2018/634923-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1398

2018/634924-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1399

2018/634933-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1400

2018/634945-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1401

2018/634950-1/200 11.04.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1402

2020/2520234-1/200 29.05.2020 21:00 **AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 4 075 000
Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 425

2020/2520276-1/200 29.05.2020 21:00 **AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 52 875 000
Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 6

2020/2671168-1/200 30.06.2020 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1410

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Skatteetaten

Dato
05.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 924 021 519 Andelsnr 142

Eiendommens adresse:

Lars husmanns gate 5, 0598 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 292 425
Som sekundærbolig:	kr 5 169 699

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511091
42013/ 42013INFOLAND

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 7

Vi viser til bestilling av 20250504 for LARS HUSMANNS GATE 5.

GNR. 123 BNR. 7

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

6355 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

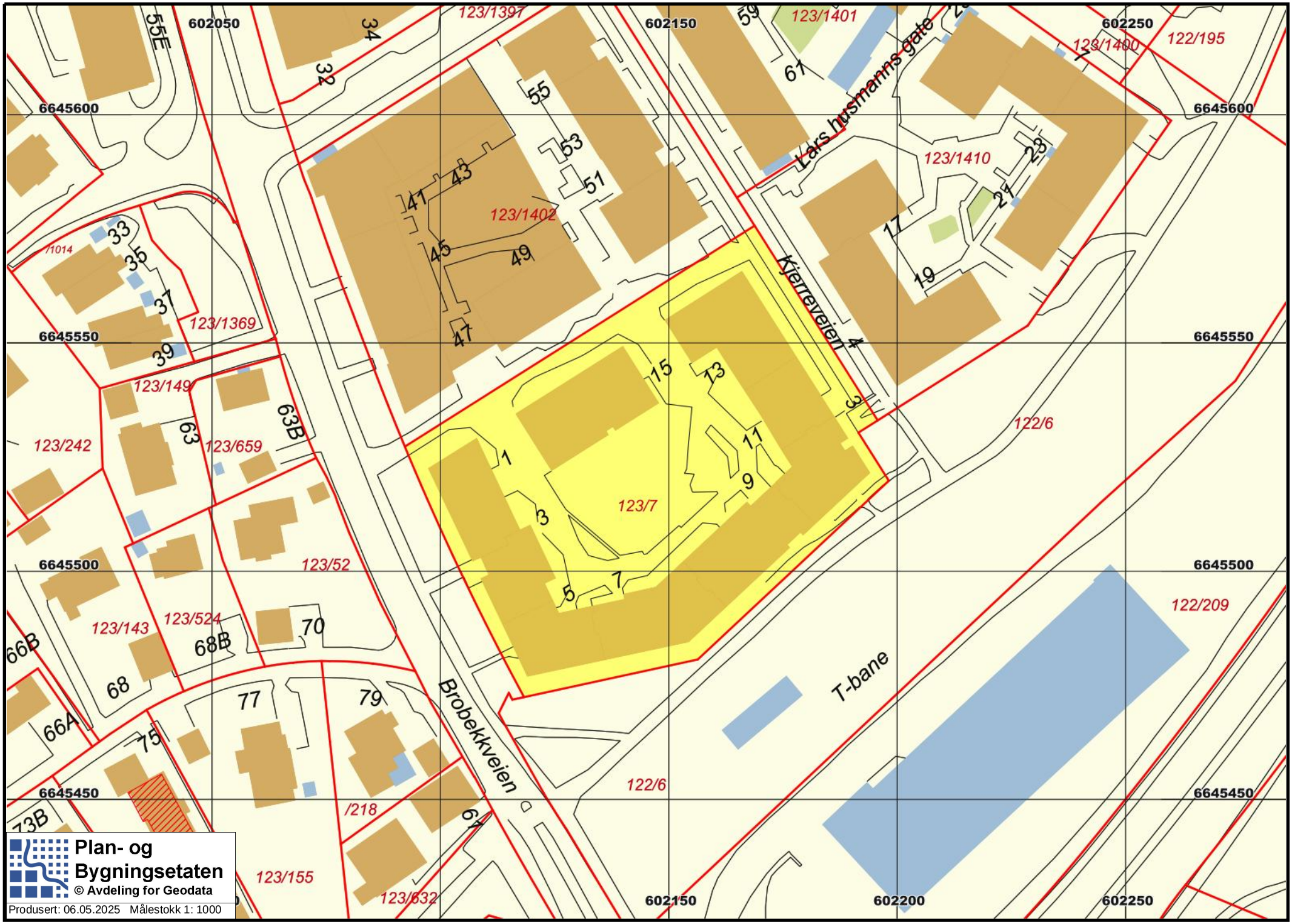
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


602050
602150
602200
602250
6645600
6645550
6645500
6645450
123/1397
123/1401
123/1400
122/195
123/1410
123/1402
123/1369
123/149
123/242
123/659
123/52
123/524
123/143
123/7
122/6
122/209
123/155
123/632
/218
/1014
Kjerreveien
Lars hurtsmanns gate
Brobekkveien
T-bane
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.05.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142264/ 86511091

Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

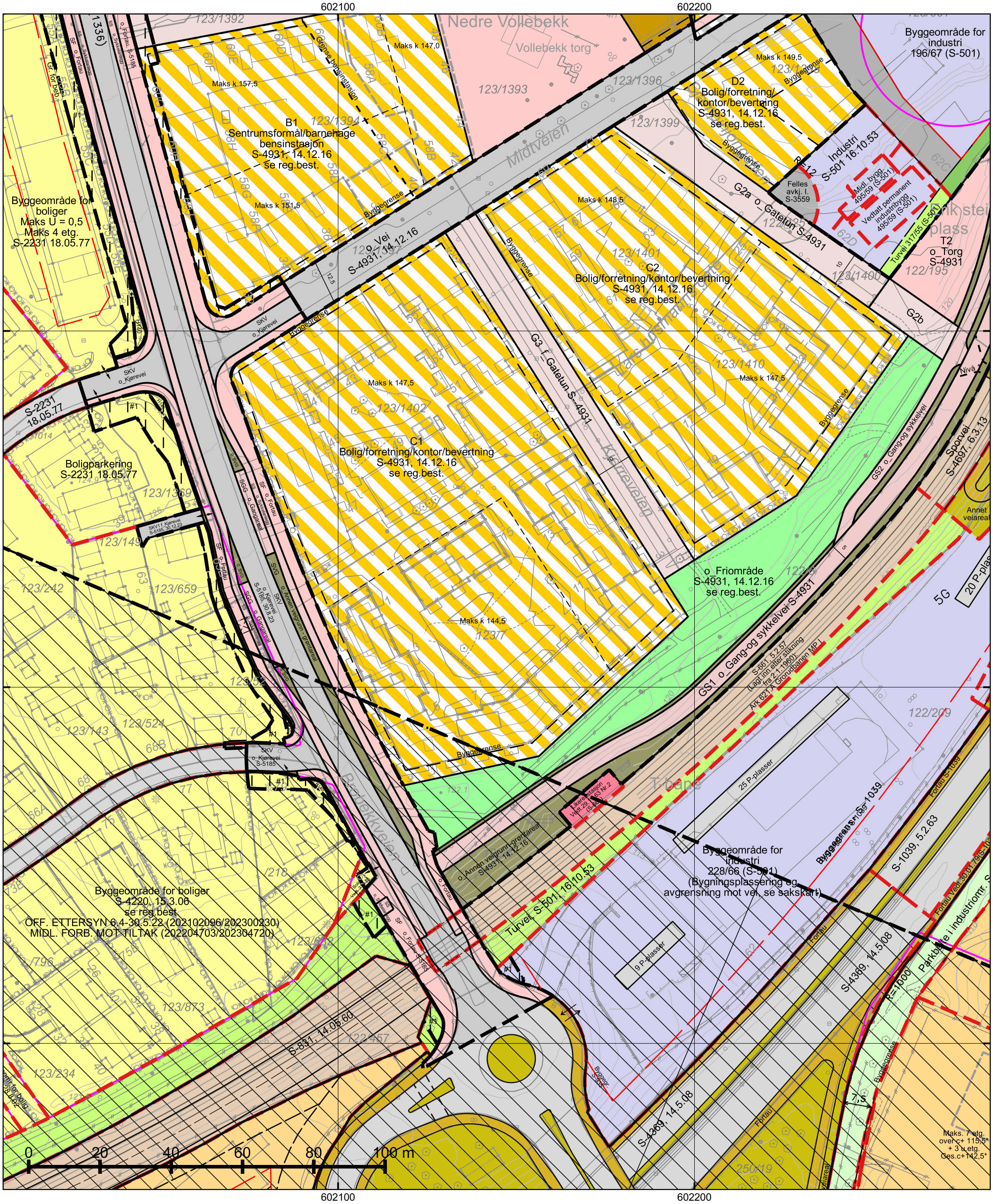
Adresse:
LARS+HUSMANNS+GATE+5

Kommentar:

Gnr/Bnr: 123/7

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142264/ 86511091

Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Adresse:
LARS+HUSMANNS+GATE+5

Kommentar:

Gnr/Bnr: 123/7

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
77 - Annet fellesareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
142 - Forr./kontor/industri
150 - Industri m.tilh.anlegg
166 - El-verk. m. tilh. anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
333 - Område avsatt til jernbaneformål
613 - Parkbelte i industristrøk
622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

1130 - Sentrumsformål
1541 - Vannforsyningsanlegg
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2015 - Gang-/sykkelveg
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2017 - Sykkelveg/-felt
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
3040 - Friområde

RpBestemmelseOmråde
RpBestemmelseGrense
RpSikringSone
RpSikringGrense

70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
324 - Veigrunn under bru
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
934 - Regulert trikkespor
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frisiktlinje
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

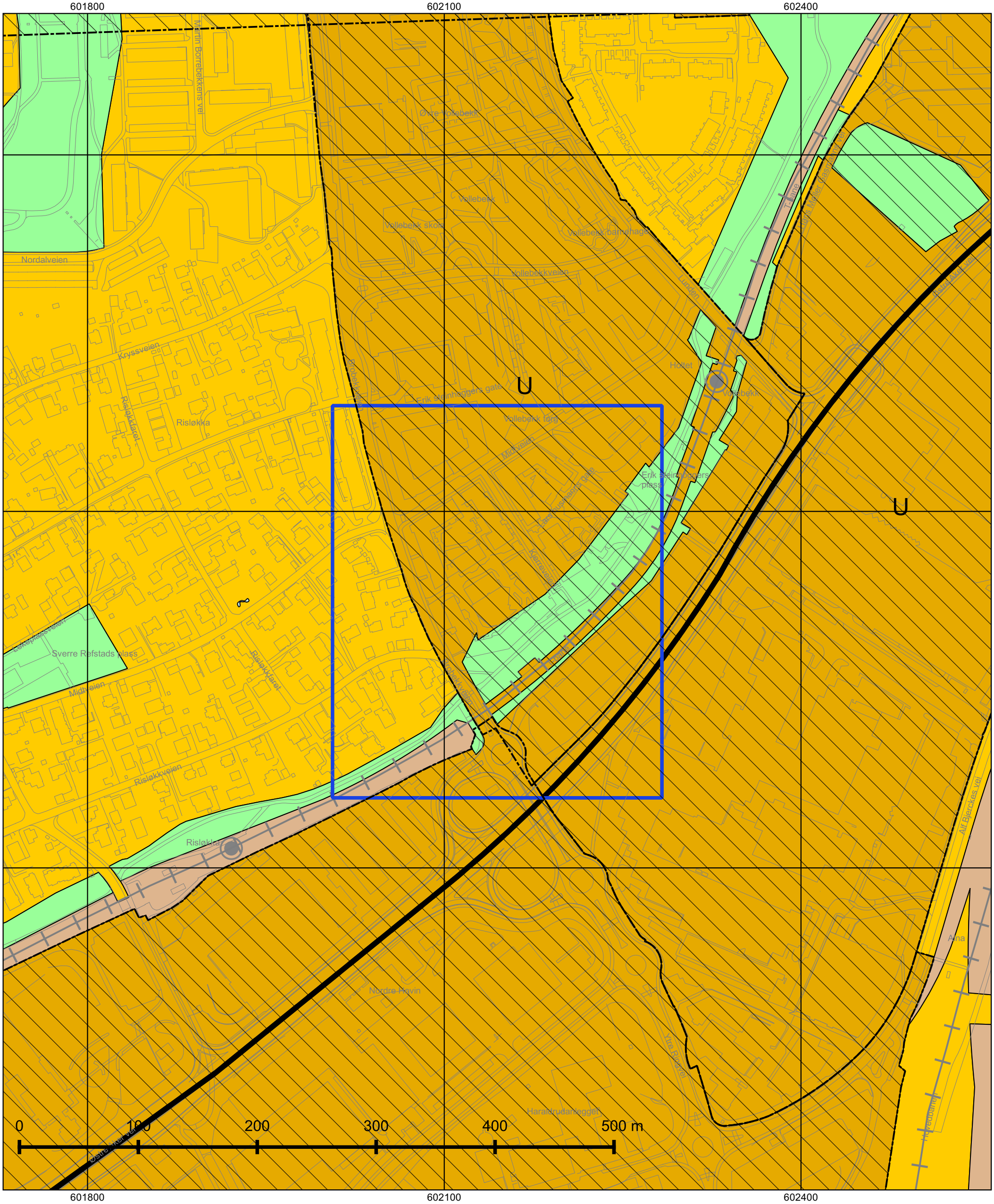
Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 142264/ 86511091
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: LARS+HUSMANNS+GATE+5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/7

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142264/86511091
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199619
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	08.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LARS HUSMANNS GATE 5
Postadresse:	0598 OSLO
Matrikkel:	0301-123/7

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199619

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199619
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	08.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LARS HUSMANNS GATE 5
Postadresse:	0598 OSLO
Matrikkel:	0301-123/7

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199619

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

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

Adresse: BROBEKKVEIEN 68 - VOLLEBEKK - FELT C1B
Eiendom: 123/7/0/0
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS
Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Brobekkveien 68 - Vollebekk - Felt C1b

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

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

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.06.2022
Dorte Landmark	201916038 - 74 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse: BROBEKKVEIEN 68 - VOLLEBEKK - FELT C1B
Eiendom: 123/7/0/0
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS
Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Brobekkveien 68 - Vollebekk - Felt C1b

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligblokker som vi mottok 30.04.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg K og I-1 til I-4, samt hele kjelleren.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Hus I-5 til I-8, med tilhørende tak
- Tre leiligheter i underetasjen
- Resterende del av uteområdet

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2023

Andre forhold

Det er i e-post datert 31.05.2022 bekreftet at arealene som inngår i dette vedtaket om midlertidig brukstillatelse har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Det foreligger også driftstillatelse for heisene i boligblokkene.

Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplan S-4931 § 14.10 vedrørende rekkefølgekrav om opparbeidelse av Vollebekk Torg (T1), datert 25.03.2022. Dispensasjonen har ikke fjernet kravet om å opparbeide torget i tråd med reguleringsplanens intensjoner, kravet er utsatt. Torget må være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for tiltaket.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at torg T1 er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. § 14.10 i rekkefølgebestemmelsene

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201916038

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

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

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.06.2022
Dorte Landmark	201916038 - 79 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse: BROBEKKVEIEN 68 - VOLLEBEKK - FELT C1B
Eiendom: 123/7/0/0
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS
Søker: LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Brobekkveien 68 - Vollebekk - Felt C1b

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligblokker som vi mottok 17.06.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg I-5 til I-8, resterende del av tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Innregulering luftmengder oppgang I-7 og I-8
- Mindre komplettering fellesarealer
- Dør til teknisk rom i I-8
- Låssylindere leilighetsdører, fjerne provisoriske sylindere
- Mindre komplettering utomhus

Gjenstående arbeider skal være utført innen innflytning 15.08.2022, ferdigattest skal søkes om innen 01.08.2023.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at torg T1 er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. § 14.10 i rekkefølgebestemmelsene

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201916038

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

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

E-6d



Vollebekk Felt C1B

Brobekkveien

Plan 5. etasje

1:200 i A2

Rev. 30.04.21

Rammesøknad 01.10.19

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356

ARKITEKTER

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.