V E D T E K T E R
for

Sameiet Holmboesgt. 2

(Fastsatt på konstituerende årsmøte den 06,09.2005. Revidert 02.04,2019, revidert 19.04.2023)

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Holmboesgt. 2. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

Sameiet består av 40 boligseksjoner,

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 214 bnr 110 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i ved oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.10,2005. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet, som bare kan brukes til boligformål, og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må Ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn

4.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

BESKYTTET

5 Vedlikehold og påkostninger

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

BESKYTTET

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Alle seksjoner skal ha innmontert vannstop/waterguard i tilknytning til varmtvannsbereder. Seksjonseier er ansvarlig for at en slik monteres, er påkoblet og fungerer iht. hensikt. Ikke montert eller mangler ved vannstopp kan ved vannskade medføre betydelig avkortning av forsikringsoppgjør.

5,2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. *Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder

BESKYTTET

innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

BESKYTTET

6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke, Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned,

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dog skal kostnader til kabel TV fordeles likt mellom seksjonseierne.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall,

7. Parkeringsanlegget

Eksklusiv bruksrett til garasjeplasser tillegges seksjoner iht fordelingsliste som følger som vedlegg til vedtektene.

En seksjonseier kan fremme ønske overfor styret å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Under normale omstendigheter vil styret kontakte andre seksjonseiere som disponerer parkeringsplass med tanke om å etablere en felles infrastruktur med tilhørende ladepunkter.

Alle kostnader knyttet til etablering og drift bekostes av seksjonseierne som ønsker infrastruktur og eventuelle ladepunkter,

Dersom el-kapasiteten i bygget skulle vise seg å overskride el-behovet til boligene og elbillading tilsammen vil boligenhetene bli prioritert på bekostning av elbillading.

7.1 Drift og vedlikehold av parkeringsanlegget

Sameiets styre skal sørge for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget. Utgiftene til dette skal belastes rettighetshaverne av parkeringsplassene. Samlet er utgiftene i 2023 satt til kr 3.950 månedlig, som fordeles likt mellom de 17 rettighetshaverne. Utgiftene skal deretter indekseres på linje med øvrig indeksering av felleskostnadene. Ekstraordinære kostnader som kan direkte henføres til parkeringsanlegget, belastes rettighetshaverne direkte etter egne regnskap. Eksempelvis kan dette være knyttet til investering og drift av ladeanlegg for biler.

7.2 Overdragelse

Rettighetshaver har rett til å overdra rettigheter. Overdragelse kan kun skje til eiere av seksjon(er) i sameiet.

Ved salg av seksjon skal retten til parkeringsplassen følge seksjonen eller overdras til en annen eier av seksjon i sameiet.

BESKYTTET

7.3 Utleie

Rettighetshaver har rett til å leie ut parkeringsplassen. Utleie til personer som ikke er seksjonseier eller bosatt/leietaker i sameiet kan kun skje etter samtykke fra styret dersom det kan dokumenteres at der er gjort tilfredsstillende forsøk på å få leid ut plassen til seksjonseiere eller beboere/ leietakere.

Salg eller utleie av parkeringsplass skal meldes til styret.

8 Ansvaret utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folke- trygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10 Årsmøter

Den øverste myndighet i samelet utøves av årsmøtet.

10,1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsberetning, regnskapsoversikt, revisjonsberetning og forslag til budsjett skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet,

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etler loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

BESKYTTET

10.2 Deltakere

BESKYTTET

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøte gir tillatelse med vanlig flertall.

10.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

10.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

BESKYTTET

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,

2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

3) fastsette budsjett for kommende år,

4) velge styreleder når lederen er på valg,

5) velge styremedlemmer som er på valg,

6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,

7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,

8) behandle forslag fra styret og

9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

BESKYTTET

11 Styret

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og husordensregler og vedtak i årsmøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 5 medlemmer (Styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer) . Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

11.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

11.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

BESKYTTET

12 Mindretallsvern

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierer bekostning.

13 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15 Mislighold

15.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

15.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

Vedlegg til vedtekter

Eier av :

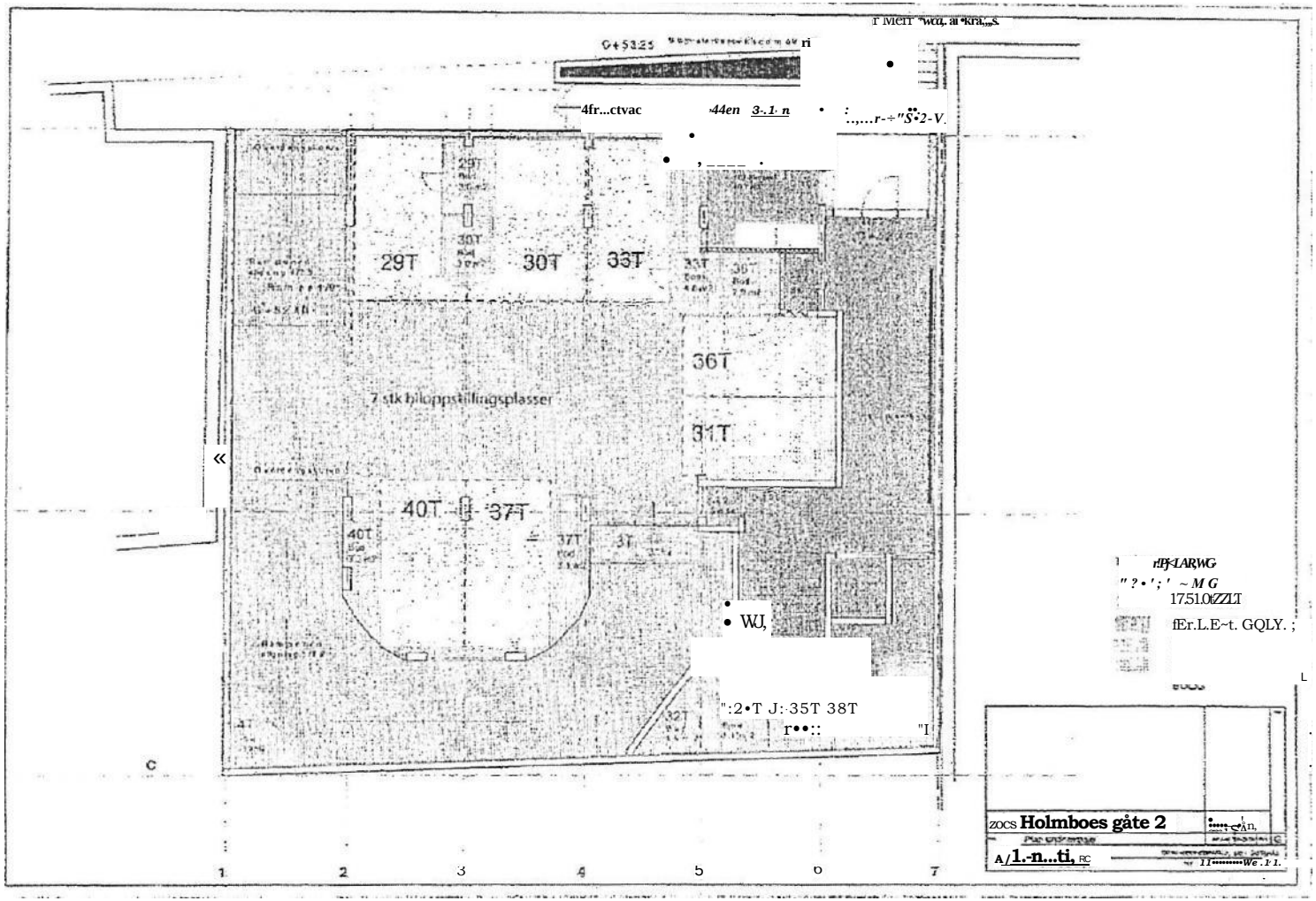
BESKYTTET

seksjon 2 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 2 seksjon 9 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 9 seksjon 29 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingspiass nr 29 seksjon 10 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 10 seksjon 11 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingspiass nr 11 seksjon 12 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 12 seksjon 18 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 18 seksjon 26 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingspiass nr 26 seksjon 27 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 27 seksjon 28 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 28 seksjon 31 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingspiass nr 31 seksjon 33 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 33 seksjon 35 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 30 seksjon 36 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 36

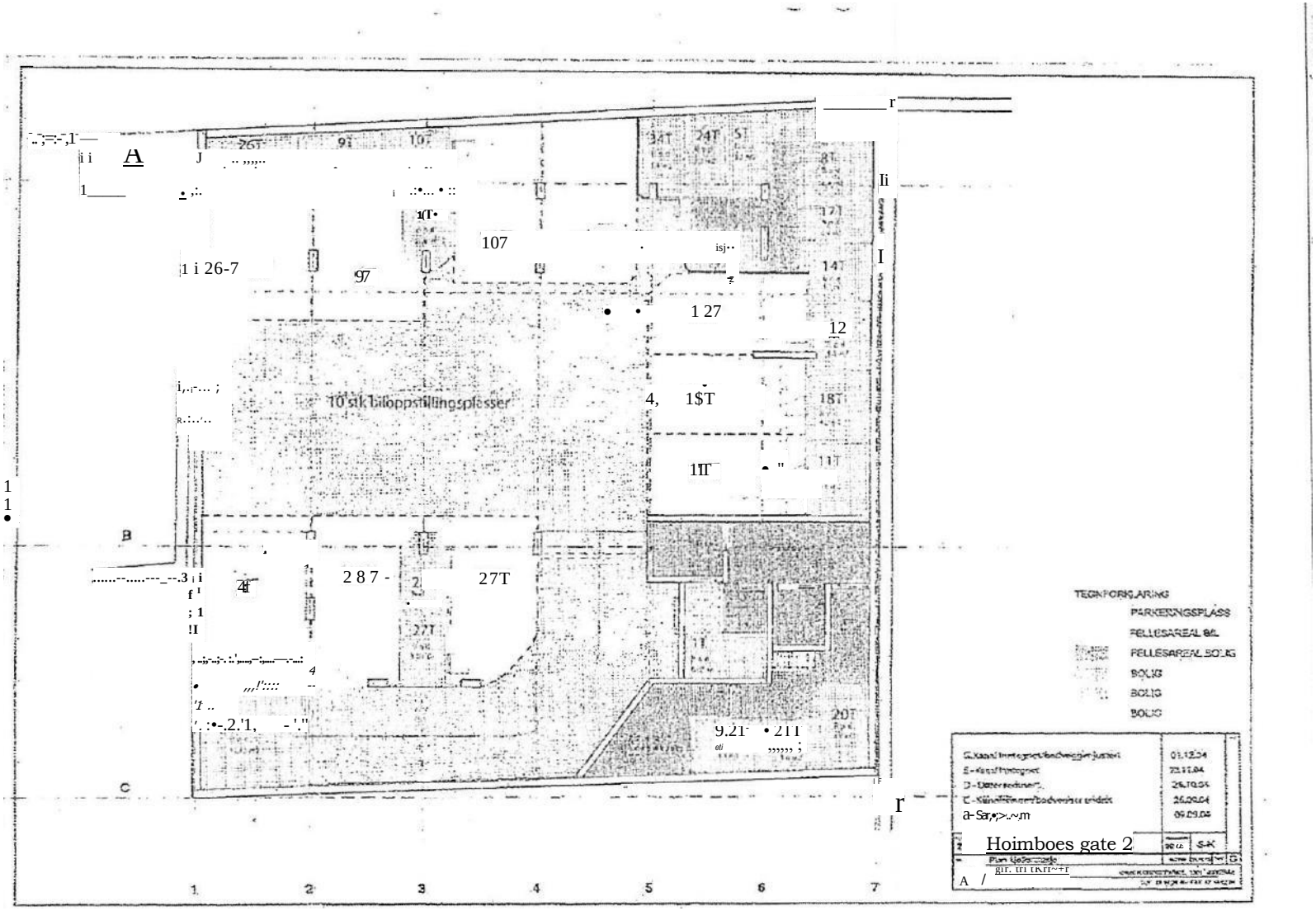
seksjon 37 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 37+37 (i begge etg) seksjon 40 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingspiass nr 40

Oslo, 02.04.2019

BESKYTTET


29T
30T
33T
36T
7 stk biloppstillingsplasser
31T
40T
37T
35T 38T
32T
1
2
3
4
5
6
7

BESKYTTET


10 stk biloppstillingsplasser
TEGNFORKLARING
PARKERINGSPLASS
FELLESAREAL BIL
FELLESAREAL BOLIG
BOLIG
BOLIG
BOLIG
Hoimboes gate 2
A
B
C
1
2
3
4
5
6
7

BESKYTTET

Tilstandsrapport

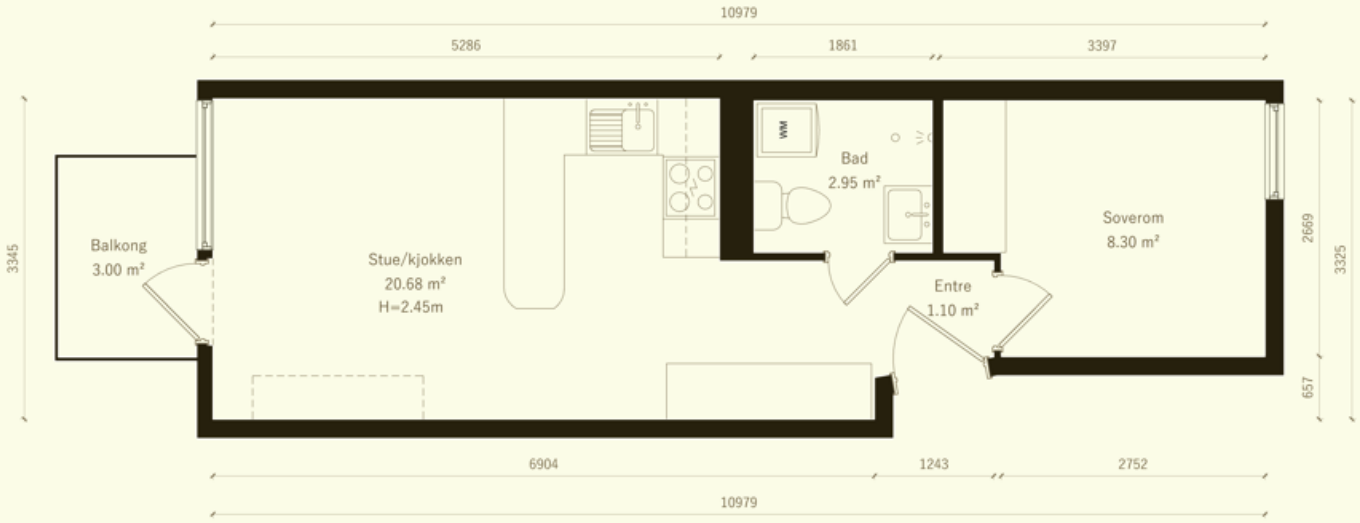
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Holmboes gate 2, 0357 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 110, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2416 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VC1310

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Holmboes gate 2, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2005 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

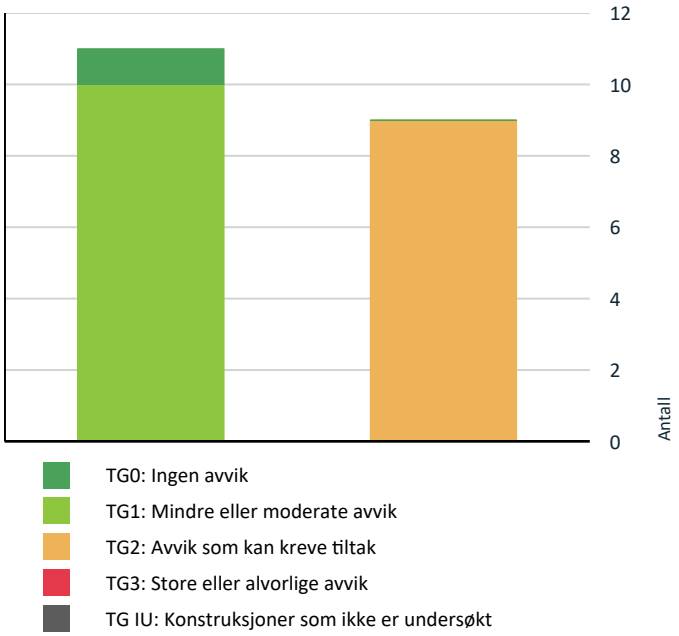
Leilighet H0402

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0402

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

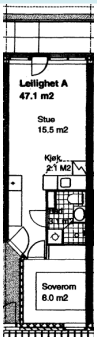
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0402



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2005.



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2005.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/35dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist ikke faglig løsning av tettelist.
Døren har punktvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påvist ikke fagmessig løsning av tettelist i dørkarm. Forholdet kan gi redusert tetthet og trekk. Tettelisten bør monteres eller utbedres på fagmessig måte for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Døren har punktvise skader i materialet og/eller i overflatebehandlingen. Forholdet vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter, men kan over tid gi redusert overflatebeskyttelse. Skader bør utbedres ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.



Lyd og brannklassifisering.



Tettelist

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent nord-vestvendt balkong på 3 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treheller.

Rekkverkshøyde: 111 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2005

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret riper, hakk og merker i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.



Parkett

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken/entré og soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Årstall: 2005

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår, 2005.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2005

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp og løse silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påvist svertesopp og løse silikonfuger. Forholdet kan gi redusert tetthet i overganger og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Fuger bør fornyes og berørte overflater rengjøres for å sikre tilfredsstillende funksjon og overflatebeskyttelse.



Overflater

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise hakk i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert stedvise hakk i fliser. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter uten betydning for funksjon. Tiltak anses ikke nødvendig, men fliser kan skiftes dersom et bedre visuelt resultat ønskes.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Hakk i fliser

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Ukjent.
Vegger: Ukjent.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Levetidsbetraktning:

Tilstandsrapport

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både membran- og slukløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

Det må påregnes tiltak i form av utskifting av membran- og slukløsning på sikt. Ved rehabilitering må det etableres ny membran/tettesjikt med tilhørende dokumentasjon i samsvar med gjeldende krav. Det bør monteres dusjkabinett hvor vann renner rett i sluk og utføres jevnlig oppfølging inntil rehabilitering av badet.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.



Sluk

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling i servantinnredning.
Det er påvist krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svelling indikerer fuktpåvirkning, og kan medføre ytterligere deformasjon eller nedbrytning av innredning over tid. Svellende eller skadet innredning bør repareres med egnet materiale eller skiftes ut.

Det er påvist krakelering i servantens overflate. Forholdet kan over tid gi redusert overflatebestandighet og økt risiko for sprekkdannelse. Servanten bør skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

Tilstandsrapport



Svelling



Krakkelering

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2005



Papirtest

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke mulig, svill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Skap på soverom.

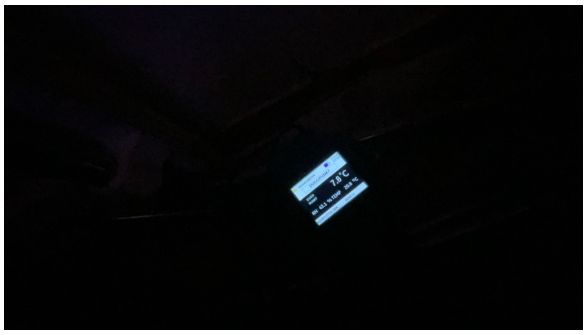
Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Tilstandsrapport

Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Fuktmåling



Vegg mot bad i borehullet



Borehull

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyr, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret at skapfront ikke sitter fast i kjøleskapsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet gir redusert funksjon og kan medføre ytterligere slitasje på innfesting over tid. Fronten bør festes på nytt for å sikre tilfredsstillende funksjon.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil i yttervegg.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2005



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

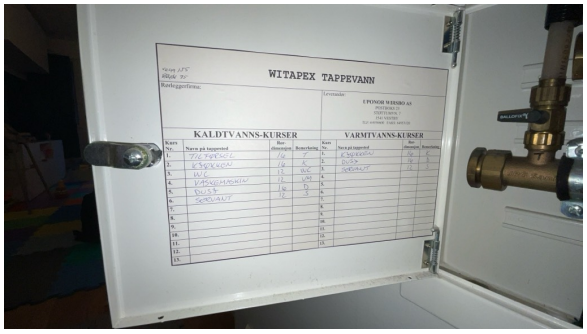
Vannledninger bestående av rør i rør system.

Intern stoppeventil plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vær klar over at lås på fordelerskap er ødelagt, kan presses på plass.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2005



Oversikt



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom ventiler i yttervegger.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Årstall: 2005

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 120 liter fra 2005 plassert i kjøkkenskap.

Direkte tilkobling av el: Nei, ikke krav ved monteringstidspunktet.
Lekkasjesikring: Ja, vannvakt.

Det anbefales montering av direkte el-tilkobling i henhold til dagens krav.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Produktinformasjon

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
The bathroom is equipped with underfloor heating, and it is functioning properly.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Most likely built in 2005

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

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

   To our knowledge, no declarations exist. Since taking over the apartment in 2023, we have not carried out any electrical work.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

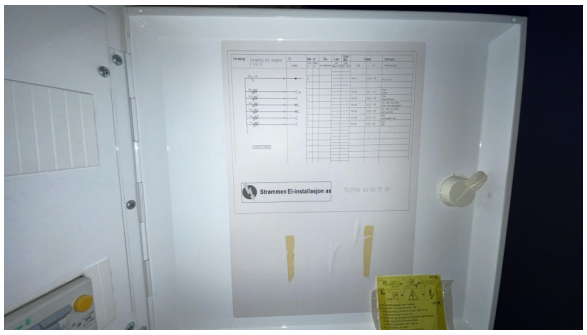
    Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

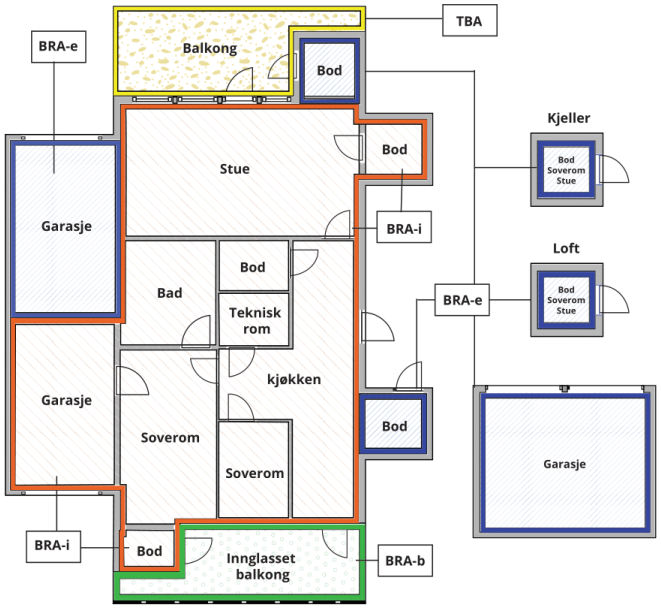
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet H0402

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	34			34	3
Kjeller		4		4	
SUM	**34**	**4**			**3**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,44m

Bod i kjeller på 3,7 kvm. Bod er merket med: 20

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	110		20		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holmboes gate 2

Hjemmelshaver
Leahu Verginiu, Surdu Victoria

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	28.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Holmboesgt. 2

Møtedato: 20.03.2024
Møtetidspunkt: 1800.
Møtested: OBOS sine lokaler, Hammerborg Torg 1.

Til stede: 4 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Minda Grodås Christiansen.

Møtet ble åpnet av styreleder Finn Ola Heggelund.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Minda Grodås Christiansen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitne ble Christopher John Adams og Henning Sørensen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd kr - 167 257,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 90.000.
   Vedtak: Vedtatt

---

7. Behandling av innkomne forslag og saker

Det er ingen forslag til behandling.

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Finn Ola Heggelund foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 1 år, ble Fredrik Evjen foreslått.
Vedtak: Valgt

Som styremedlem for 1 år, ble Johny Kongerud foreslått.
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18.49. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Fører av protokollen
Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Protokollvitne 1
Navn: Christopher John Adams /S/

Protokollvitne 2
Navn: Henning Sørensen /S/

Ved valgene på årsmøtet og har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Finn Ola Heggelund	Kirkeveien 80	2024-2025
Styremedlem	Fredrik Evjen	Hjørungveien 10	2024-2025
Styremedlem	Johny Kongerud	Pareliusveien 12 B	2024-2025
Varamedlem	Sebastian Salvesen Adams	Bygdøylund 37	2023-2025

Styret konstituerer seg på neste styremøte.

Transaksjon 09222115557513649153 BESKYTTET Signert MGC, HS, CJA

Nabolagsprofil

Holmboes gate 2 - Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	1 min 0.1 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	7 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

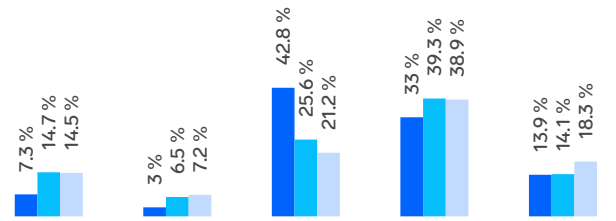
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdeh...	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	0 min 0 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	2 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Bogstadveien	3 min
Rema 1000 Industrigata	2 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

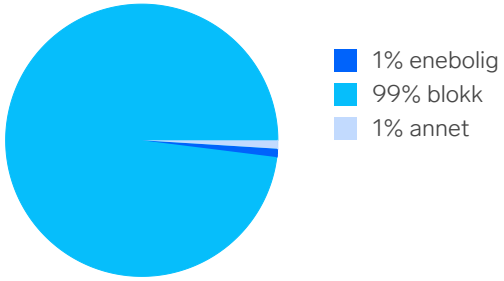
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	2 min 0.1 km
Den tysk-norske Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min

Boligmasse



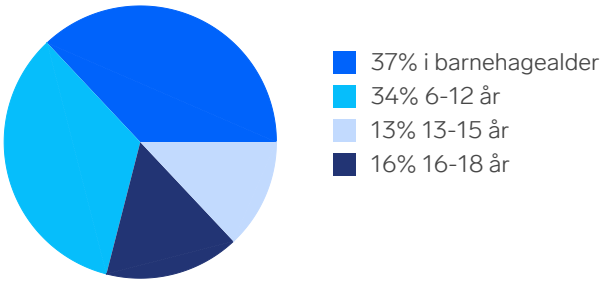
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

Sitat fra en lokalkjent

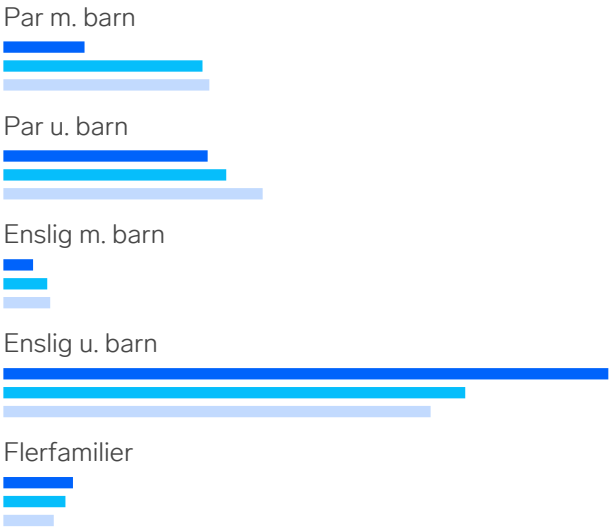
Varer/Tjenester

Valkyrien	5 min
Boots apotek Bogstadveien	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



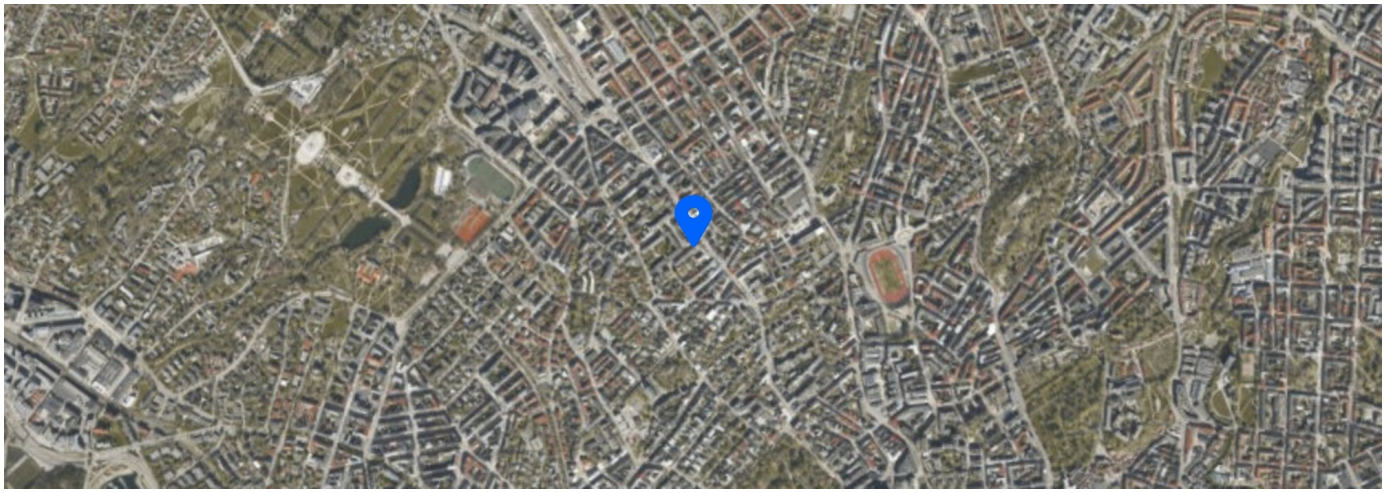
Familiesammensetning

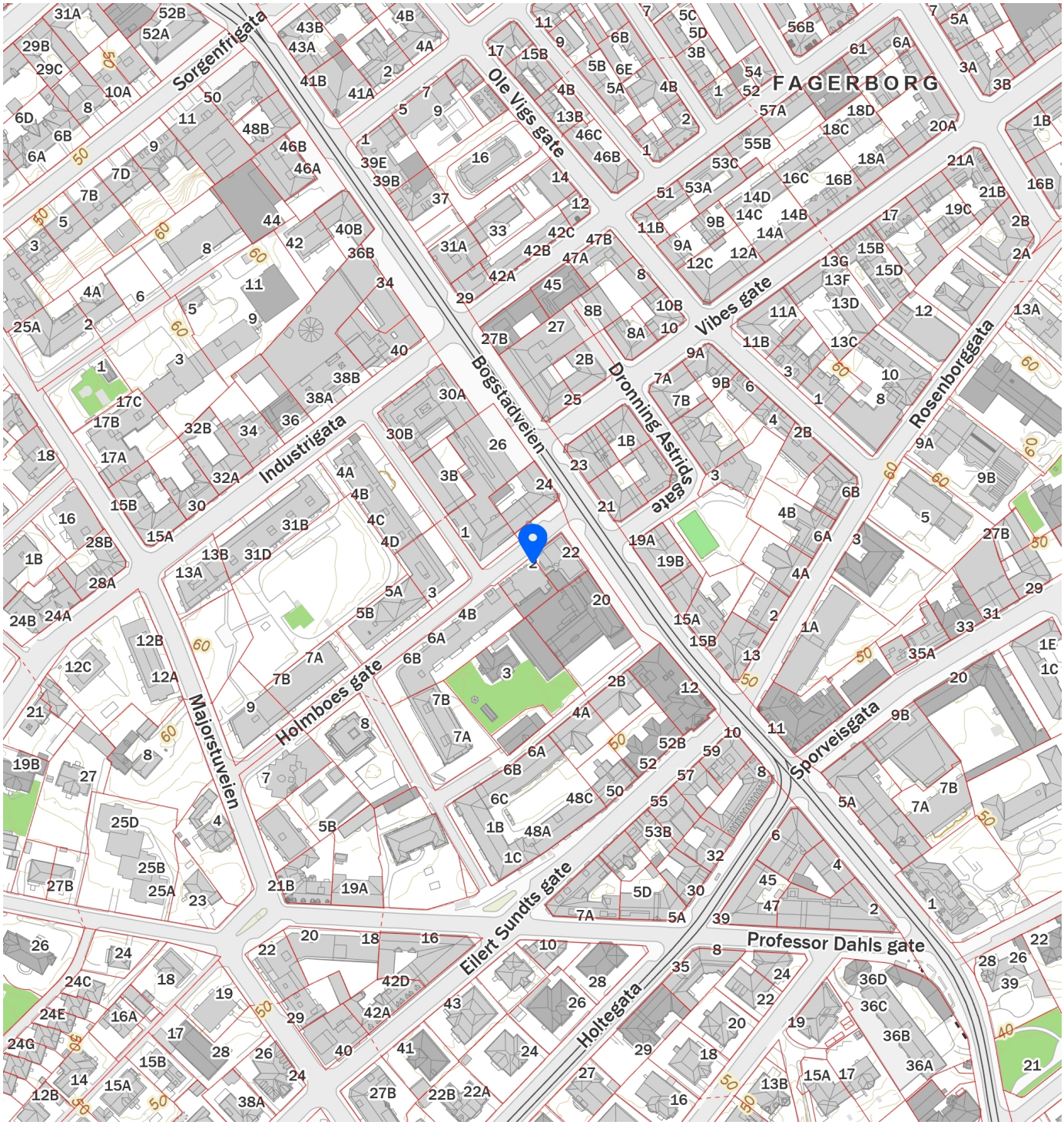


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





FINN

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET HOLMBOESGT. 2

(vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.11.05)

1 Målsetting

Husordensreglene skal sikre beboerne i Sameiet et trivelig og godt bomiljø.

2 Generelt

Sameier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og sameiets fellesareal.

Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene følges. Henvendelser til styret om husorden må skje skriftlig.

Gjentatte overtredelser kan gi styret rett til å få vedkommende fjernet som beboer, ref. punkt 14 i Sameiets vedtekter.

3 Ro og orden

Sameier plikter å sørge for ro og orden og at beboerne og andre som gis adgang til leiligheten ikke opptrer til sjenanse for andre beboere.

Det skal være ro i leiligheten og fellesarealene i tidsrommet 23.00 til 06.00. Ved spesielle anledninger kan dette fravikes dersom alle berørte naboer er varslet skriftlig på forhånd.

Grillkull er ikke tillatt brukt på verandaer. Elektrisk eller gassgrill er derimot tillatt.

4 Husdyr

Dyrehold er tillatt i Sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd.

5 Avfall

Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallscontainere i avfallsrommet. Det er egne containere for papir. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i containeren.

Det skal være orden i rommet. Beboere er ansvarlig for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet. Renholdverket fjerner kun det som er i containerne.

Spesialavfall må deponeres på godkjente kommunale mottak. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.

6 Leiligheten

Sameier har ansvar for det indre vedlikehold av egen leilighet. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold må dekkes av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

Sameier plikter å sørge for at brannvarsler og brannslange er i orden. Videre plikter sameier "å holde avtrekk på kjøkken og sluk på bad rene og i orden.

Ved innvendig ombygging av leiligheten skal det meldes fra til styret før igangsettelse av arbeidet. Skulle arbeidet påvirke byggets bærende konstruksjoner eller svekke lydisolasjonen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

7 Fellerareal og fasader

Påbygging eller fasadeendring er ikke tillatt. Det er ikke lov å sette opp private antenner, paraboler eller utvendige persienner. Markiser må være av godkjent type.

Av hensyn til trappe- og gangvask, generell adkomst og at oppgangene fungerer som rømmningsvei ved brann, er det ikke tillatt å ha gjenstander stående på gulvet i gangene, inklusiv sko i korridorer inn til leilighetene.

Sykler skal kun plasseres i egne boder tilhørende hver leilighet.

Unngå å riste tepper eller lignende på verandaer og svalganger. Støv og annet kan falle ned i hodet på de som er under.

Skilt til ringeklokke og postkasse skal være ensartet. Kun godkjente skilt kan benyttes. Vaktmester har fullmakt til å fjerne andre typer skilt.

Fellesarealene er til bruk og glede for alle beboerne. Forlat dem derfor i den stand du ønsker å finne dem igjen.

8 Garasje og parkering

Parkering er kun tillatt på egne plasser i garasjen. Garasjeporten og døren i denne skal til enhver tid være låst. Det er ikke tillatt med bilvask i garasjen.

enova

Energiattest



Adresse **Holmboes gate 2, 0357 OSLO**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269095**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81771634**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **110**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **178,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 059 kWh**



Holmboes gate 2, 0357 OSLO

Detaljering

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

Holmboes gate 2, 0357 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260111
Addresse	Holmboes gate 2		
Postnr.	0357	Sted	OSLO
Selgers navn	Verginiu Leahu		
Selgers navn	Victoria Surdu		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ikke

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Initialer selger:
V L
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I parkeringsplassen er det installert et ladestasjonssystem for elbiler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke slik informasjon, fordi leiligheten ikke har parkeringsplass.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kanalrens av ventilasjonsanlegget ble gjennomført i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Energima

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 05.03.2026

Signert av *Verginiu Leahu*

Signert av *Victoria Surdu*

Initialer selger:
V L
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1171

Sameiet Holmboesgt. 2

Velkommen til årsmøte i Sameiet Holmboesgt. 2

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Holmboesgt. 2

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

Minda Grodås Christiansen, OBOS 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 Minda Grodås Christiansen foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.

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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1171 Sameiet Holmboesgt. 2 20.03.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Finn Ola Heggelund

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

- Fredrik Evjen
- Johny Kongerud

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Finn Ola Heggelund	Kirkeveien 80
Styremedlem	Fredrik Evjen	Hjørungveien 10
Styremedlem	Johny Kongerud	Pareliusveien 12 B
Varamedlem	Sebastian Salvesen Adams	Bygdøylund 37

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post. holmbosgt2@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Holmboesgt. 2
Sameiet består av 40 seksjoner og 17 garasjeplasser.
Sameiet Holmboesgt. 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989021559, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 110

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Holmboesgt. 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styremøter.
Det er i perioden gjennomført 6 formelle styremøter, regnskapsmøte og et stort antall uformelle møter og befaringer.

Styrets prioriteringer:
- videreføre styrking av HMS/Internkontroll
- generell kostnadskontroll med oppfølging og reforhandlinger av driftsavtaler og

Transaksjon 09222115557511579651 Signert FOH, FE, JK

videreføring av energiøkonomisering.
- planlegge/prosjektere for framtidige vedlikeholdsbehov
- følge opp daglig drift og løse uforutsette utfordringer etter hvert som de oppstår

HMS:
- vernerunde gjennomføres i forkant av alle styremøter
- jevnlig kontakt/rapporter fra vaktmester
- test av alarmsystem, røykvarsler og ledelys

Internkontroll/bruk av Styrerommet.no og VIBBO
Styret har videre utviklet bruk av styrerommet.no for å styrke sameiets Interkontroll.
VIBBO benyttes i økende grad for å tilrettelegge for:
- to veis kommunikasjon mellom styret og eiere/beboere
- rask og effektiv informasjon om driftsforhold/hendelser, pågående arbeid etc.
- informasjon og rutiner som legges ut på VIBBO/ «TEMA» for bruk av eier/beboer og som støtte ved utleieforhold

Vaktmester/daglig drift:
Tidligere vaktmester Per Kristiansen pensjonerte seg høst 2023.
John Harald Lillegård/ Lillegårds Vaktmester Service tilsatt som ny vaktmester fra 01.09.2024

Spesifikt om arbeidskrevende arbeidsområder:
Brannsikring
Det ble sommer 2023 installert nytt alarmskap og røyksensorer (uten behov for kontantinnbetaling fra eiere som varslet på forrige årsmøte)
Brannvarslingsanlegget er via nett koblet til Securitas. Ny sender er montert for å møte krav til nytt nettverk.
Årlig service av alarmsystem og ledelys ble som vanlig foretatt på våren, med annonsert tilbud om å teste røykvarslere inne i leilighetene. Dessverre var det færre enn 5 leiligheter som benyttet seg av tilbudet.
Styret minner om at røykvarslere inne i leilighetene ikke er koblet på felles anlegg og at skifte av batteri og sjekk av røykvarsler i den enkelte seksjon er eiers ansvar.

Heis
Heisen er like gammel som gården, snart 20 år. Utfordringer med heisen fortsatte også inn i denne styreperioden og de siste 2 årene har det i sum medført utgifter på nærmere 330 000 kr. (se detaljer i kommentarer til årsregnskapet). Norm for kostnad til service og vedlikehold for denne type heisanlegg er beregnet til 30-50 000 kr pr år, inkl. utkallinger. Særlig elektronikk og dører trenger oppgradering, ellers kan man forvente flere store reparasjoner i årene som kommer. Som følge av dette besluttet styret å vurdere en mer omfattende renovering og modernisering av heisen. Det er innhentet tilbud fra Kone, som leverte heisen da bygget var nytt, og som senere har stått for service på heisen. I tillegg har vi fått tilbud fra Otis, en annen stor og solid aktør i markedet. (Et tredje heisfirma var invitert til å gi tilbud, men fulgte ikke opp). Det skiller ca. 100 000 kr mellom aktørene. Dette er en komplisert og faglig utfordrende prosess, og det vurderes å leie inn faglig bistand i hele eller deler av den videre kontrakts- og monteringsprosess inkludert kvalitetskontroll.
Den totale summen for utbedring estimeres i størrelsesorden til kr 850 – 950 000.
Det vil finansieres ved en kontant innbetaling på ca. 20-25 00 kr fra hver seksjon.

Transaksjon 09222115557511579651 Signert FOH, FE, JK

Nærmere redegjørelse for heisinvesteringen vil bli presentert på årsmøtet.

Ventilasjon
Det gjennomføres årlig kontroll av ventilasjonsanlegget i regi av Bravida. Siste året har det ikke vært nødvendig med kostnadskrevende vedlikehold, men når dette skrives ventes på utbedring av nytt avvik i ventilasjon i garasjeområdet. Kostnader for utbedring av dette er usikkert.
Alle eiere må merke seg at det ikke skal settes inn kjøkkenvifte med motor i leilighetene da det kan forstyrre ventilasjonen generelt i bygget. Konsekvenser kan være f.eks. at noen leiligheter vil få redusert effekt av ventilasjonen eller merker matlukt fra ventilasjonsanlegget. Den viktigste årsaken til dårlig trekk i ventilasjonshetten er mangelfullt vedlikehold av filteret i ventilatoren som går tett, eller at man lukker alle ventiler som gjør at det ikke er lufttilførsel i leiligheten.

Ny avtale med Telia
Det ble 010.9.2023 inngått ny kollektiv avtale med Telia. Bredbåndshastigheten øker til 100 Mbps, men TV tilbudet er fjernet fra den kollektive avtalen. Beboerne ble orientert løpende, og styret har ikke mottatt negative reaksjoner på endringen. Besparelsene fremgår av årsregnskapet m/ kommentarer.

Energiøkonomisering / elektroinstallasjoner
Det vises til oversikt over gjennomførte arbeider i forrige årsrapport. Erfaring fra siste driftsår viser at strømforbruket omtrent er halvert og besparelsen er i størrelsesorden 60.000 kroner årlig, jfr. Regnskap.
Styret jobber med de faktorer vi kan påvirke for ytterligere bedring, og pr nå vurderes at lysrørene i garasje- og bod områder bør skiftes innen rimelig tid både grunnet energiøkonomisering og sikkerhet.

Forsikringsavtale / vannskader
Sameiet skiftet sin kollektive forsikring til Gjensidige pr.1.1.2023 som ga en vesentlig billigere tilbud (kr 40 000). Vi forventer også en overskuddsdeling fra Gjensidige med rundt 10.000 kroner utbetalt mai 2024. Dette inntektsføres med ett års etterslep.
Fortsatt moderat forsikringspremie er i stor grad avhengig at vi lykkes med å unngå flere alvorlige vannskader, og arbeidet for å forebygge slike synes nå å ha gitt effekt. Kun en vannskade oppstod ti 2023, mot 5 året før.
Sameiets vedtekter fastslår at det skal være innmontert og fungerende aqua-stop i alle leiligheter. Videre minner vi om fjorårets årsmøtevedtak der det ble bestemt at alle eiere skulle skifte ut opprinnelige varmtvannsberedere fra byggeåret/eller som et minimum skifte blandventiler på bereder. Dette skulle gjennomføres innen 01. oktober 2023 og rapporteres styret.
Til tross for purringer er det fremdeles en del eiere som ikke har gjennomført og rapportert dette.
Det må vises solidaritet slik at vi sammen reduserer risiko for vannskader framover. Våre forsikringspremie er delvis basert på at de nevnte pålegg er fulgt opp i alle leiligheter, og det kan derfor også få konsekvenser for eier i eventuelle nye vannskader om vedtekts- eller årsmøte pålegg i denne sammenheng ikke er fulgt opp.

Generell gjennomgang av leverandøravtaler
Styret har gjort en systematisk gjennomgang av samtlige leverandøravtaler og forhandlinger/reprising med respektive leverandører. Dette arbeidet har spart sameiet for betydelige beløp.

Transaksjon 09222115557511579615 Signert FOH, FE, JK

Her nevnes forsikring, vakttjenester (brann alarmmottak), justering av rutiner for renovasjon.
Med tettere oppfølging av leverandører får vi også en teknisk oppdatering av de mange systemene i bygningen og bedre forutsigbarhet. Skifte av leverandører vurderes løpende der dette er gunstig.
Se også avsnitt angående heis.

Billadeanlegg i garasjene.
Det vises til sameieloven angående billadeanlegg. Fra neste år selges kun eklektiske personbiler og Oslo kommune har 2024 økt støtte til installering av ladeanlegg til inntil 50%. Met dette som bakgrunn har styret vedtatt å få ladeinfrastrukturen og et operativt billadeanlegg på plass i løpet av året.
Det er i prosessen innhentet diverse tilbud på installering og drift av ladeanlegg.
Pr i dag er det valgt ut en tilbyder som det jobbes videre mot for å inngå samlet avtale for installering og drift av anlegget. Tilbud og estimater pr i dag tilsier at montering av infrastruktur vil koste ca. kr 210 000. Avhengig av bidrag fra kommunen må den enkelte garasjeeier stå for om lag 6 500 -12 000 kr i installasjonskostnader. Dette vil hentes inn ved kontantinnbetaling fra den enkelte eier.
Det planlegges å installere egen måler for ladeanlegget, og all økonomi og el forbruk vil være adskilt fra resten av sameiet.
Oppkobling mot fellesanlegget med egen ladestasjon er opp til den enkeltes ønske/behov. Kostnad pr ladestasjon (bundet til en felles type for hele anlegget) pr garasje vil bli ca. kr 17 000,-om den installeres samtidig med montering av infrastruktur, ca. kr 20 000 om den installeres seinere. Det vil påkomme noen faste driftsutgifter for bla. til drift av nett, betalingsløsninger, service og ettersyn, noe av dette vil kun belastes aktive brukere, noe vil belastes alle garasjeeiere.
Nøyaktig informasjon vil sendes den enkelte garasjeeier når endelig avtale er inngått. Det vurderes at aktuell anleggsperiode er vår/sommer 2024 og det kan under en kort periode bli begrensning i mht. innkjøring i og parkering i bygget.

Utarbeidelse av vedlikeholdsplan
Styret vurderer at det ikke har tilkommet nye viktige opplysninger/funn siden siste årsmøte som vesentlig endrer de langsiktig prioriteringer (utover normalt og løpende vedlikehold) for de neste 1-10 år som ble presentert på forrige årsmøte

- Bytte av alarmsentral. Gjennomført, se eget avsnitt
- «Mid life update» av heis. Er i prosess, se eget avsnitt
- Utbedring av tak grunnet alder og/fare for lekkasjer (nytt styre bør gjennomføre vurdering ved hjelp av eksterne fagfolk for å fastslå status). Styret/vaktmester har jevnlig inspisert taket under de ekstreme nedbørsperioder siste år.
- Maling av vinduer og innvendig maling, på vent
- Vask av balkongfronter og fasade, på vent

Framtidig styrearbeide
Det er dessverre ikke innmeldt nye kandidater for valg til nytt styre.
Nåværende medlemmer av styret sitter delvis allerede på «overtid» og utover opprinnelig valgte periode, og vil utrykke bekymring om ikke snart flere eiere stiller seg til disposisjon for dette viktige arbeidet. Sittende styre stiller seg åpen for gjenvalg dette år, men om det ikke skjer nyrekruttering innen neste styreperiode må det påregnes at sameiet må leie inn profesjonell bistand til styret.

Transaksjon 09222115557511579653 Signert FOH, FE, JK

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

ÅRSREGNSKAP 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stiling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Resultatregnskap

Årets resultat vises i resultatregnskapet og med et underskudd på kr. 167.000, som foreslås ført mot egenkapitalen. Det ble budsjettert med et nullresultat, og årsaken til avviket er hovedsakelig knyttet til drift og vedlikehold av heisen. Her ble det budsjettert med kr. 20.000, mens kostnadene ble kr. 174.000 og de viktigste poster på heis siste år er utgifter til en rekke utkallinger ved heisstopp, bytte av såkalt frekvensomformer til kr. 102.000, skifte av føringer til heishuset (styresko) til kr. 22.000, samt utskiftninger grunnet slitasje og ukurans. Oppdatert orientering og tiltaksplan er behandlet i eget avsnitt i Styrets beretning.

Foreldelse, slitasje og manglende reservedeler særtegner en rekke av husets tekniske installasjoner, ikke minst knyttet til driftsstabilitet, sikkerhet og energi. Som ellers i samfunnet, ser vi en stadig raskere teknologisk utvikling. Gamle installasjoner må fornyes oftere enn før.

Tre viktige tiltak påvirker resultatregnskapet:

1. Regnskapet er belastet med kr. 142.000 til drift og vedlikehold elektro. Herunder skifte av nødlys for å følge forskrifts krav og skifte av belysning for energiøkonomisering. Strømregningen var kr. 105.000 i 2022, og den ble mer enn halvert til kr. 47.000 i 2023. Dette er investeringer som kommer godt med for fremtiden.

2. Regnskapet er også belastet med kr. 80.000 til nytt alarmskap da nye reservedeler ikke var tilgjengelig for forrige modell. Vi erfarer at en rekke elektriske komponenter må skiftes etter nærmere 20 års drift, som eksempel er det nødvendig å bytte alarmsender Securitas 2024 (kostnad kr. 17.000) grunnet oppdatering/lukking av gammelt nett i 2025.

3. Regnskapet er belastet med kr. 153.000 til TV-anlegg/bredbånd. Sameierne er gjort kjent med ny avtale med Telia inngått 1. september 2023, hvilket reduserte kostandene noe samme høst. Full effekt av tiltaket får vi i 2024, hvor det er budsjettert med kr. 76.000 i kostander til Telia for bredbånd med økt hastighet, men uten kollektiv avtale på TV-kanaler. Uten dette tiltaket, hadde kostnadene i 2024 nærmet seg kr. 200.000.

I sum har disse tiltakene og tilhørende drift i 2023 kostet oss kr. 423.000 mot budsjett kr. 420.000. Styret er derfor av den oppfatning at det har vært et godt planlagt og gjennomført driftsår. Mange tiltak får vesentlig betydning for fremtidige besparelser og forutsigbarhet.

Transaksjon 09222115557511579635 Signert FOH, FE, JK

Balanse og likviditet

Sameiets egenkapital vår ved årets slutt kr. 93.000. Egenkapitalen er stort sett knyttet til bankinnskudd, som ved årsskiftet summerte seg til kr.105.000. Arbeidskapitalen definert som omløpsmidler minus kortsiktig gjeld er 44.000 kroner. Dette er noe lavt, og tiltak er iverksatt for å bygge denne opp. Gjeld og øvrige eiendeler er mindre poster knyttet til den ordinære drift fra måned til måned. Likviditeten varierer gjennom året, det er større pådrag i første enn i annet halvår.

Styret etablerte gjennom OBOS en kassakreditt på kr. 200.000 for å møte endel utbetalinger utover vårparten i fjor. Denne kreditten er nå nullstilt, men kan være grei å ha om vi skulle møte på store utgifter i fremtiden. Fast provisjon er kr. 2.000 årlig. Det påløper ikke renter på kreditten når den ikke brukes. For tiden er renten 8% p.a. når kassakreditten trekkes opp.

To år med underskudd har tæret på sameiets frie midler. Styret mener at vi fortsatt har tilstrekkelig finansiell styrke til å møte den løpende driften. Likviditeten på rundt kr. 100.000 skal bygge seg opp igjen fra måned til måned, og vi har en reserve gjennom nevnte kassakreditt. Mange problemer er lagt bak oss, og kostnadsreduserende tiltak er gjennomført. Likevel nærmer vi oss det punkt hvor en kapitalinnhenting fra sameierne kan bli nødvendig, se eget avsnitt om spesifikke prosjekter i Styrets beretning.

Budsjett 2024

Vi budsjetterer med et overskudd på knappe kr. 50.000. Som nevnt, er det en rekke poster som reduseres som følge av investeringer og tiltak. Som eksempel ble det i en prøveperiode bestemt å redusere tømmefrekvensen på søppelbeholdere. Ny ordning vurderes tilfredsstillende og ordningen fortsetter. Dette sparer sameiet kr 35 000 i årlig renoveringsgebyr ny ordning fullt ut er tilfredsstillende.
Kommunale satser øker imidlertid langt over inflasjonen, så nettoeffekten i budsjettet er relativt beskjedent.

Samlet mener styret at vi har et realistisk budsjett ut fra dagens kunnskap. Vi har en reserve for å møte uforutsette kostnader, men det er klare grenser for hva budsjettet tåler hvis store ekstraordinære kostnader inntreffer. Det vil alltid være forhold knyttet til en stor eiendom der uforutsette ting kan dukker opp til tross for vedlikeholdsplaner, jevnlige servicer og inspeksjoner.

Transaksjon 09222115557511579651 Signert FOH, FE, JK

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Holmboesgt. 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holmboesgt. 2 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: A3NNW-UE2H6-6MSTA-OIJU0-HY5W4-WQV0H

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A3NNW-UE2H6-6MSTA-OJIJ0-HY5W4-WQV0H

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-02-28 11:38:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A3NNW-UE2H6-6MSTA-OJIJ0-HY5W4-WQV0H

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET HOLMBOESGT. 2
ORG.NR. 989 021 559, KUNDENR. 1171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 082 967	978 758	1 082 000	1 137 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 082 967**	**978 758**	**1 082 000**	**1 137 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 450	-6 275	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-81 558	-78 410	-82 000	-86 500
Konsulenthonorar	6	-6 526	-2 362	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 900	-2 650	-2 500	-2 900
Drift og vedlikehold	7	-424 406	-313 679	-225 000	-235 000
Forsikringer		-121 585	-80 499	-110 000	-124 000
Kommunale avgifter	8	-178 291	-157 409	-180 000	-214 700
Energi/fyring		-47 156	-105 201	-115 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 482	-159 917	-140 000	-76 300
Andre driftskostnader	9	-131 081	-119 092	-124 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 244 716**	**-1 116 774**	**-1 082 500**	**-1 086 400**
DRIFTSRESULTAT		**-161 749**	**-138 016**	**-500**	**50 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	765	1 365	0	0
Finanskostnader	11	-6 273	0	0	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 508**	**1 365**	**0**	**-2 000**
ÅRSRESULTAT		**-167 257**	**-136 651**	**-500**	**48 600**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-167 257	-136 651		

Transaksjon 09222115557511579651 Signert FOH, FE, JK

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 016
Kundefordringer		10 584	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 853	48 682
Andre kortsiktige fordringer	12	94	0
Driftskonto OBOS-banken		98 590	76 434
Sparekonto OBOS-banken		6 830	131 309
kassekreditt (kr 200 000)		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**135 951**	**258 441**
SUM EIENDELER		**135 952**	**258 441**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		44 045	211 302
SUM EGENKAPITAL		**44 045**	**211 302**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 767	25 193
Leverandørgjeld		54 020	21 946
Annen kortsiktig gjeld	13	15 120	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**91 907**	**47 139**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**135 952**	**258 441**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Sameiet Holmboesgt. 2

Finn Ola Heggelund /s/ Johny Kongerud /s/ Fredrik Evjen /s/

NOTE: 1

Transaksjon 09222115557511579651 Signert FOH, FE, JK

REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	862 056
Kabel-TV	172 800
Garasjeleie	48 111
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 082 967**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 103, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

Transaksjon 09222115557511579651 Signert FOH, FE, JK
BEVITNET

REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 450.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 526
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 526**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 438
Drift/vedlikehold elektro	-142 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-174 092
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 323
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 103
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-424 406**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-100 182
Renovasjonsavgift	-78 109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-178 291**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-2 400
Vaktmestertjenester	-63 150
Renhold ved firmaer	-55 995
Andre fremmede tjenester	-757
Trykksaker	-45
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 103
Andre kontorkostnader	-2 592
Porto	-160
Bankgebyr	-2 879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-131 081**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	521
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
SUM FINANSINNTEKTER	**765**

NOTE: 11

Transaksjon 09222115557511579651 Signert FOH, FE, JK

FINANSKOSTNADER	
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 273
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 273**

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Gebyr Forv.Portalen	94
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**94**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Kabel-TV	-15 120
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 120**

Transaksjon 09222115557511579651 BESTÅTT Signert FOH, FE, JK

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91971199. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. Styret skal også umiddelbart informeres om skaden og kopi av innmeldinger sendes styret via holmbosgt2@styrerommet.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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Transaksjon 09222115557511579651 Signert FOH, FE, JK

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24
Selskapsnummer: 1171 **Selskapsnavn:** Sameiet Holmboesgt. 2

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. 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.