

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 290 114,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 6 454 307,-
Felleskostn.: Kr 5 570,-
Selger: Kristin Juell

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 69/78 kvm
Tomtstr.: 35937 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 588
Oppdragsnr.: 1007250056

Lys og fin 3-roms - Pusset opp i 2025 - Vestvendt balkong - 2 boder

Velkommen til Persbråtan 4.

Persbråtan 4 har en sentral og attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Huseby/Røa. Persbråtan er en enveiskjørt "hestesko" med innkjøring fra Sørkedalsveien, kun trafikkert av beboerne i Nordre Huseby Boligselskap. Det er store grøntarealer rundt blokkene, og fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper, grillplass og lekeapparater.

Boligen kan fremheves med:

- 2 soverom
- Ny enstavs parkett fra 2025
- Vestvendt balkong
- Internett inkl.
- 2 kjellerboder
- Fyring og varmtvann inkl.
- Nytt kjøkken fra 2025 av tysk kvalitet fra produsent Rotpunkt
- Pusset opp i 2025 på flere punkter, se tilstandsrapport



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Nabolagsprofil	72
Årsberetning	75
EO årsmøte	103
Meglerbrev	130
Vedtekter	135
Protokoll	147
Husordensregler	150
Reguleringskart	157
Ferdigattest	162
Budskjema	171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² To kjellerboder

3. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, bad, to soverom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

35937 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flott tomt med store grøntarealer rundt blokkene, og fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper, grillplass og lekeapparater.

Beliggenhet

Persbråtan 4 har en sentral og attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Huseby/Røa. Persbråtan er en enveiskjørt "hestesko" med innkjøring fra Sørkedalsveien, kun trafikkert av beboerne i Nordre Huseby Boligselskap. Det er store grøntarealer rundt blokkene, og fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper, grillplass og lekeapparater. På sommerstid er det frodig og grønt. Et fint sted for trilleturer, trening og lek. Bak blokkene er det et lite skogholt og

fra leiligheten er det ca. 200 meter til Persbråten skoles kunstgressbane som er åpen for allmennheten utenfor skoletiden.

Fra leiligheten er det 400 meter til nærmeste busstopp og ca. 550 meter til Hovseter T-bane. Herfra kommer du deg til Majorstuen på kun 10 min. Det er ca. 200 meter til holdeplass for flybussen og nattbuss. Ved T-banen er det dagligvarebutikk (Coop Extra) med post i butikk.

Det er ca. 10 minutters gange (eller 1 stopp med Østeråsbanen) til Røa sentrum med et rikt utvalg av servicetilbud. Røa senter, kaféer, dagligvarebutikker, jernvarehandel, apotek og Deichmanske bibliotek mm. I tillegg finner man Røa Torg, et samlende punkt for Røa sentrum med 30 butikker og serveringssteder knyttet til T-banen. Her finner man bl.a. Apotek1, Christiania Glassmagasin, Coop Mega, Vinmonopolet, Yummi Heaven, Princess og Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag for å nevne noe. SATS Røa har moderne treningsfasiliteter, tilrettelagt for egentrening, personlig trening og gruppetimer. Ellers finner du både Njårdhallen og Sats Njårdhallen innen kort gange fra leiligheten. På andre siden av Sørkedalsveien ligger HM Kongens Garde.

Fra leiligheten er det kort vei til marka. Fra Persbråtan er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren i Mærradalen, som videre fører til Bogstad, Sørkedalen, Nordmarka, og andre veien ned til Skøyen og Frognerparken. Om vinteren er det skiløype fra Hovseter T-bane stasjon. Det er kun en kort kjøretur til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser. Bogstad golfklubb tilbyr nydelige omgivelser, og er en av de mest kompakte mesterskapsbanene i Norge med 18 hull, driving range og et landområde på ca. 480 mål. Det er ca. fem minutter med bil eller ca. 30 minutters gange til Frognerparken med både Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Perfekt beliggenhet for den aktive- og friluftsglade som ønsker enkel tilgang til både marka og sentrum.

Adkomst

Adkomst fra Persbråtan. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området med spredt boligbebyggelse. Det er også i området Huseby Leir samt en videregående skole.

Barnehage/Skole/Fritid

Huseby barnehage, Husebygrenda barnehage og Snippen FUS barnehage.

Skolekrets

Huseby skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Huseby skole med linje 2N ca 300 m

T-bane: Hovseter med linje 2 ca 500 m

Trikk: Hoff med linje 2 ca 3,2 km

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 3,6 km

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny toalett, servant skap ned armaturer, dusj opplegg . Helsparklet og malte vegger, fliser i dusj sone. Egeninnsats Mamrsnd, sluk røropplegget skiftet i resji av borettslag i 2007

Arbeid utført av: Rørspesialisten

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Delvis nytt elektrisk anlegg. Nye sikringer, trukket om nye ledninger, nye stikkontakter, brytere

Arbeid utført av: Bærum elektriske

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

Ja

Beskrivelse: Sluttkontroll

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Tilgang på felles beboerparkeringsplass

Innhold

Velkommen til Persbråtan 4.

Persbråtan 4 har en sentral og attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Huseby/Røa. Persbråtan er en enveiskjørt "hestesko" med innkjøring fra Sørkedalsveien, kun trafikkert av beboerne i Nordre Huseby Boligselskap. Det er store grøntarealer rundt blokkene, og fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper, grillplass og lekeapparater.

Leiligheten ligger i 3 etasje og inneholder entré, bad, to soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong. Balkongen er ca 5 kvm. Så medfølger det også 2 kjellerbod på totalt 9 kvm. Leiligheten har blitt pusset opp på flere punkter i 2025. Her er det nytt kjøkken fra tyske Rotpunkt med kvalitetsmaterialer. Integreerte hvitevarer samt en vinkjøler. Rikelig med skap- og benkeplass. Det ble da også rehabilitert el og rør i forbindelse med nytt kjøkken. Badet er fra 2007 rehabilitert i regi av boligselskapet, men nå i 2025 er det overflateoppusset i regi av selger med flis på flis, ny servant med skap og armatur, og ny dusj med armatur. Varmekabler i gulv. Samt sparklet og malt vegger og himling både på bad og generelt i leiligheten. Det er ny enstavs parkett fra 2025.

Standard

Dører:

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, uten synlig datomerking, av noe eldre dato. Profilerte innvendige dører.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

Gulv:

Enstavs parkett.

Vegger:

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling:

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,47 meter.

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerstokker er lokalisert bak luke over dusjsone. Tilførsel til leiligheten i ledningsnett av eldre kobberør. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert bak luke over dusjsone. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2025. Berederen er montert i hjørneskap i kjøkkeninnredningen. Fast tilkoblingspunkt for strøm. Automatisk vannstopper er montert.

Vannbåren varme:

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Termostatene fremstår nyere.

Ventilasjon:

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Kullfilterventilator i platetopp i kjøkken. Friskluftsentilertiler i soverom. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, vinskapp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Rotpunkt kjøkkeninnredning fra 2025.

Balkong:

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m². Betongdekke. Rekkverk kledd med spiler på innsiden og fasadeplater på utsiden. Håndløper i metall, med glass i felter. Rekkverkshøyden er målt til 1,07 m.

Bad:

Badet er ifølge eier pusset opp med flis på flis på gulvet, sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater, samt ny inventar og sanitærinstallasjoner. Konstruksjonen for øvrig er pusset opp i 2007, i regi av aksjelaget. Sluk og hjelpesluk i plast. Gulvet er flislagt. Vegger med fliser i dusjsone. Sparklet og malte veggoverflater for øvrig. Dusj på gulv med foldedør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistertne. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatt front. Laminat benkeplate. Overskap med speilfronter.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Info fra takstmann:

Leiligheten ligger i 3. etasje med vestvendt balkong. Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 5 m² og ca. 4 m².

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Vinduer
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater, vanntett sjikt og sluk bad
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger gjort i regi av boligselskapet:

- 2021 Nye lamper ved innganger og i oppganger.
- 2021 Maling av garasje & gjerder.
- 2021 Ny platting / grillplass på ute områder.
- 2020 Fasaderengjøring.
- 2020 Montering av nye musebånd under takgesims.
- 2019 Nytt bergvarmeanlegg.
- 2019 Konvertering av fyringsanlegg fra oljefyrt til bergvarmepumpe og biofyringsolje.
- 2018 Etablering av parkeringsplasser for bensin/diesel og ladbare biler.
- 2017 Maling vaskerom i oppg 3.
- 2014 Fasadevask.
- 2014 Maling av oppganger.

Oppdragering gjort i regi av selger:

- 2025 Overflateoppusset badet. Ny inventar og sanitærutstyr.
- 2025 Ny Rotpunkt kjøkkeninnredning. Lagt ny parkett. Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater. Nye innvendige dører.
- 2025 Rehabilitering det elektriske anlegget. Nytt røropplegg i kjøkkenet. Ny varmtvannsbereder.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Ingen kjøretøy skal parkeres på boligselskapets område utenom regulerte oppstillingsplasser. På grunn av pågang på p-plassene er disse forbeholdt boligselskapets eiere/leietagere med folkeregistrert adresse i boligselskapet. For å kunne benytte p-plassene, må beboer være registrert som eier eller leaser av bilen. Det er kun ett oblat per bolig. Beboere med bil plikter å ha synlig og gyldig oblat festet i bilruten til enhver tid.

Lading av el-bil krever oblat og godkjenning av ladeavtale med Charge 365 og styret. Det er kun beboere som har tillatelse til å lade, ikke gjester.

Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 5 m² og ca. 4 m².

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7118224

Diverse

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Styret kan kontaktes på nordrehuseby@styrerrommet.no.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 150 000

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 4.764,-

Altibox 299,-

Baderom 507,-

Informasjon gitt av forretningsfører.

I tillegg dekkes personalkostnader, revisjon, forretningsførsel, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, internett, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 570

Andel Fellesgjeld

Kr 290 114

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 39 579

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Nordre Huseby Boligselskap AS

Organisasjonsnummer

921708041

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 151 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Nordre Huseby Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921708041, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 32 588

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBOS03-98208284266

Type: A

Restsaldo: 27.796.810,-

Restløpetid: 29år

Terminer: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,85%

Lånenr: 50B928-98207366773

Type: A

Restsaldo: 12.946.931,-

Restløpetid: 33år

Terminer: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,85%

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr -244 317,-

Budsjett for 2024 var kr 741 525,-

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 138 313.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapets leiligheter uten forhåndsgodkjenning av styret. Se borettslagsloven § 5-11. Dette innebærer at dyreholdet må godkjennes av styret før aksjeeieren anskaffer husdyret. Det er kun aksjeeiere som kan søke om godkjenning av dyrehold. Personer som vurderer å bli aksjeeier kan ikke søke om godkjenning før vedkommende er godkjent som aksjeeier.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 588 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/588:

31.03.1955 - Dokumentnr: 4608 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

09.11.1955 - Dokumentnr: 14267 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

09.01.1957 - Dokumentnr: 263 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

12.09.1985 - Dokumentnr: 55618 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

02.04.1992 - Dokumentnr: 17907 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:754
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1995 - Dokumentnr: 56475 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.støyskjerm
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo veisjef

26.04.1950 - Dokumentnr: 4795 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:567

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1963.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 201802346

Saken gjelder: "Ny Sørkedalsvei" delplan 5 fortsettelse av sak 200411517

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 202016695

Saken gjelder: Gamle Hovsetervei 3

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 202015613

Saken gjelder: Sørkedalsveien 150 A med flere

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker:

Gamle Hovsetervei 1 B - Riving av vaktmesterbolig med uthus - Persbråten videregående skole

Saksnummer: 201806029

Gamle Hovsetervei 1 - Etablering av ny innvendig mesanin for trening og utvendig rømningstrapp - Persbråten vgs

Saksnummer: 202459761

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 150 000 (Prisantydning)

290 114 (Andel av fellesgjeld)

6 440 114 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 454 307 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 462 207 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 465 007 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 193

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 0.95 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Ansvarlig megler

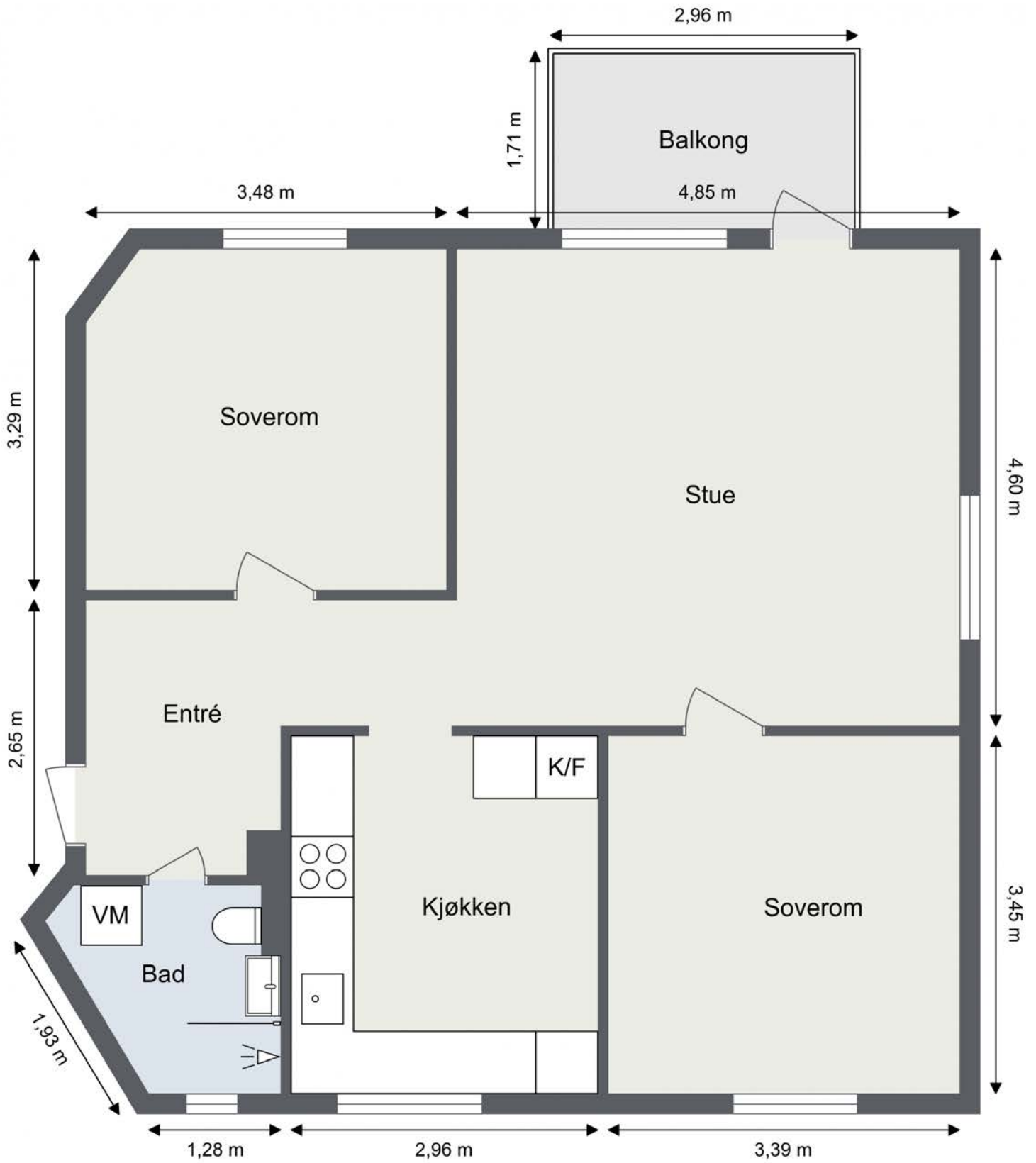
Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

04.04.2025



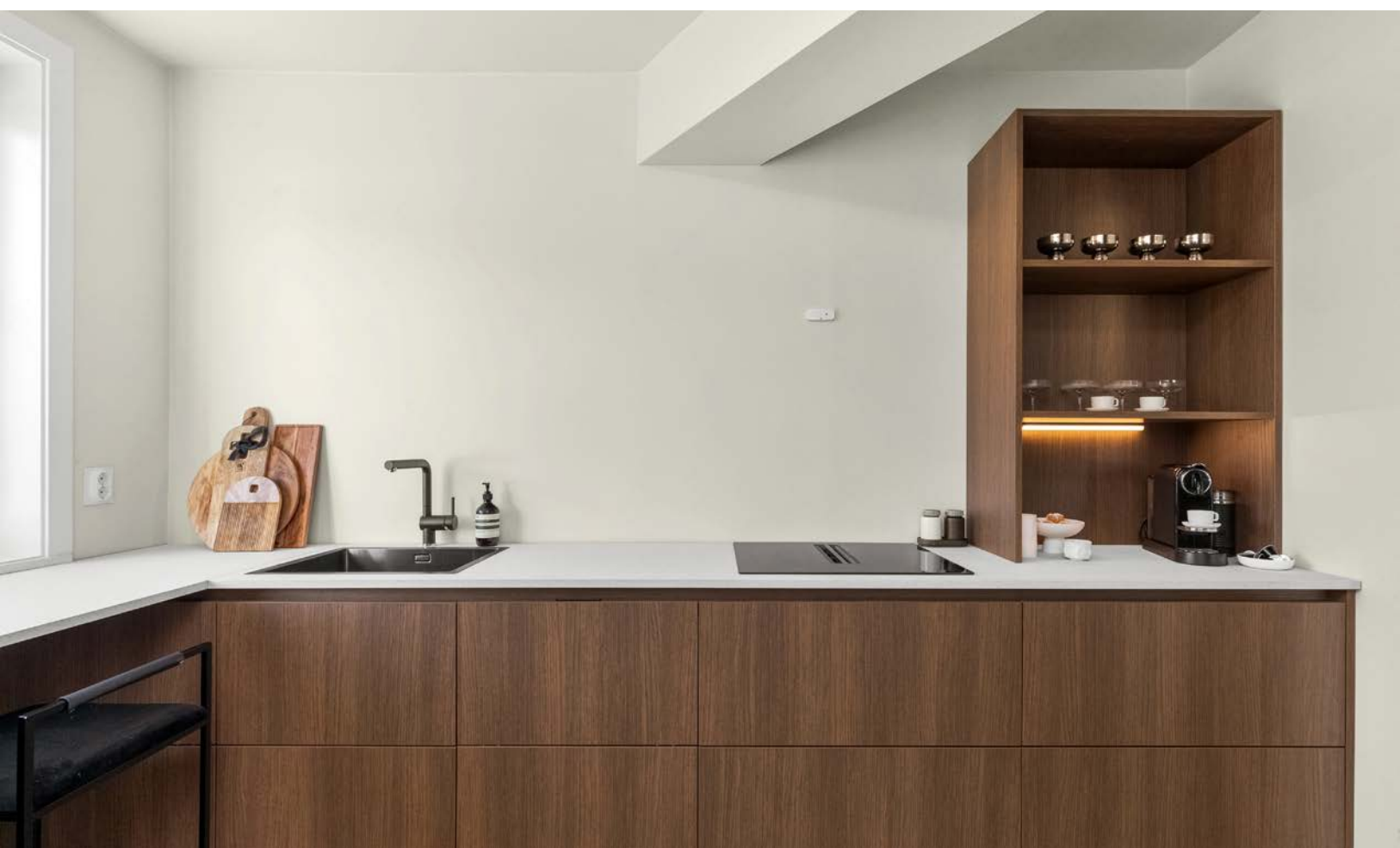




















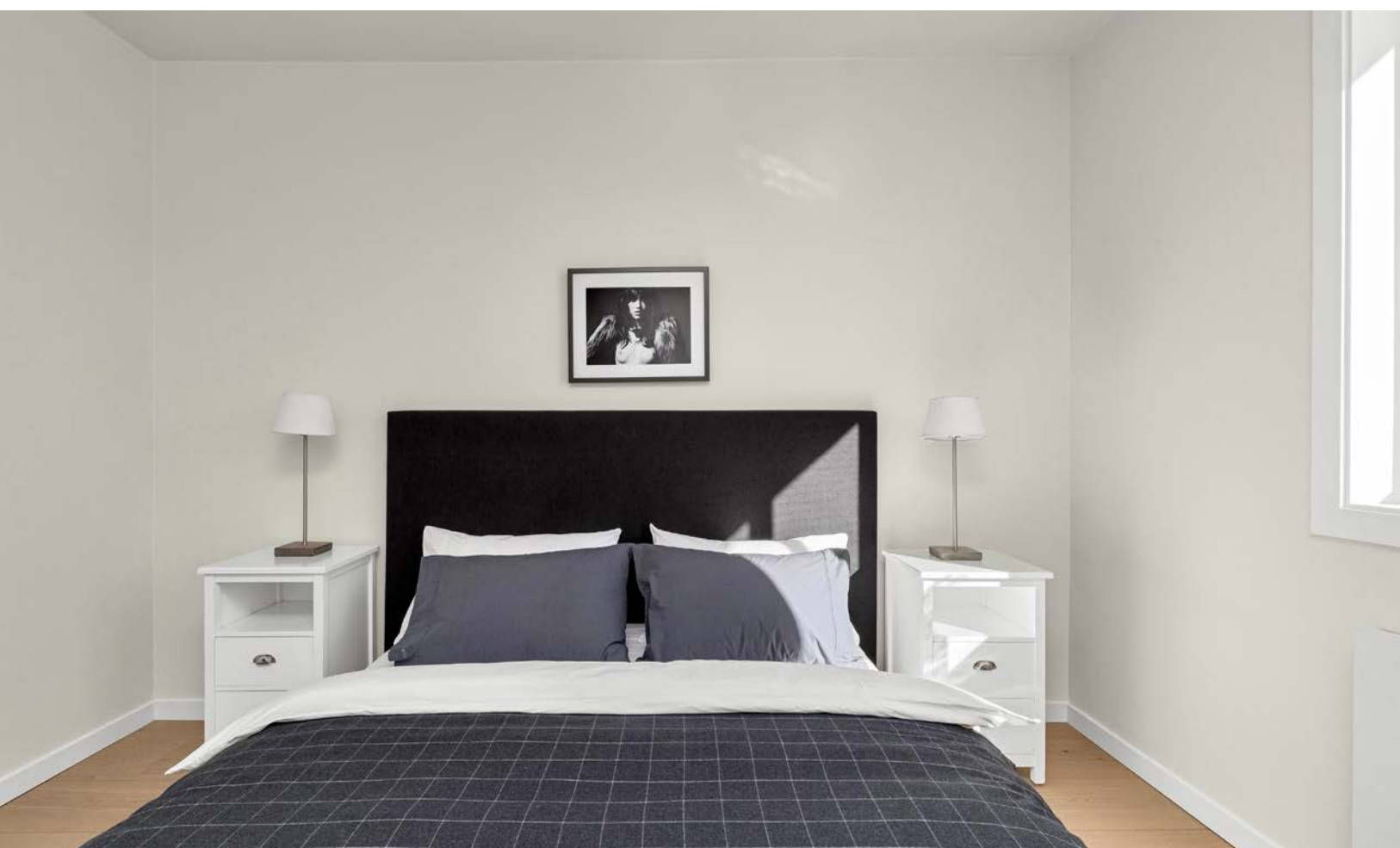






















Vedlegg

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Persbråtan 4, 0770 OSLO

Oppdragsnr: 10348

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink that reads "Peder Vilhelm Aubert".

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspirert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i god stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		9		
3. etasje	69			5
Sum	69	9		
Totalt bruksareal	78			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, kjøkken, stue, to soverom og entré		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	69	69		Bad, kjøkken, stue, to soverom og entré	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1957 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 3. etasje med vestvendt balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 5 m ² og ca. 4 m ² .

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Overflateoppusset badet. Ny inventar og sanitærutstyr.	Egeninnsats ▾	
2025	Ny Rotpunkt kjøkkeninnredning. Lagt ny parkett. Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater. Nye innvendige dører.	Egeninnsats ▾	
2025	Rehabiliteret det elektriske anlegget. Nytt røropplegg i kjøkkenet. Ny varmtvannsbereder.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var noe møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, uten synlig datomerking, av noe eldre dato.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Totalt avvik i stuen er målt til 6 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 1

Enstavs parkett.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,47 meter.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmelegger og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerstokker er lokalisert bak luke over dusjsone. Tilførsel til leiligheten i ledningsnett av eldre kobberør. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert bak luke over dusjsone. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Fordelerstokkene er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene i badet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

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

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereider på 107 liter, produsert i 2025. Bereideren er montert i hjørneskap i kjøkkeninnredningen. Fast tilkoblingspunkt for strøm. Automatisk vannstopper er montert.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med bereiderens strømtilførsel?

Bereideren er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

* Forventet levetid på varmtvannsbereider er 10 - 25 år.

Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Termostatene fremstår nyere.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder. Eldre radiatorer kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Kullfilterventilator i platetopp i kjøkken. Friskluftventiler i soverom. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, vinskap, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Rotpunkt kjøkkeninnredning fra 2025.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, infesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m². Betongdekke. Rekkverk kledd med spiler på innsiden og fasadeplater på utsiden. Håndløper i metall, med glass i felter. Rekkverkhøyden er målt til 1,07 m.

Er det funnet avvik på rekkverkhøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp med flis på flis på gulvet, sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater, samt ny inventar og sanitærinstallasjoner. Konstruksjonen for øvrig er pusset opp i 2007, i regi av aksjelaget.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket i tidligere hull i kjøkkeninnredningen, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk og hjelpesluk i plast. Gulvet er flislagt. Vegger med fliser i dusjsone. Sparklet og malte veggoverflater for øvrig.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med foldedør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistene. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatt front. Laminat benkeplate. Overskap med speilfronter.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Arbeid i forbindelse med bad er gjort i 2007. Anlegget for øvrig er oppgradert i 2025.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Nei, kursfortegnelse mangler.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring i forbindelse med rehabilitering av badet i 2007.
Eier har etterspurt dokumentasjon for arbeid gjort i 2025.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og kursfortegnelse, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	31. mars 2025
Selger/eier til stede	Juell Wikestad og Jan Wikestad
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Persbråtan 4, 0770 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-32/588/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Aksje
Tomteareal	35936.8 m ²
Hjemmelshaver	Nordre Huseby Boligselskap AS
Eier adkomstdokumenter	Juell Wikestad
Aksjenummer	Ukjent

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmål under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250056	
Selger 1 navn	
Kristin Juell	
Gateadresse	
Persbråtan 4	
Poststed	Postnr
OSLO	0770
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250056

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KJ

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny toalett, servant skap ned armaturer, dusj opplegg . Helseparklet og malte vegger, fliser i dusj sone. Egeninnsats Mamrsnd, sluk røropplegget skiftet i resji av borettslag i 2007
Arbeid utført av	Rørspecialisten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Delvis nytt elektrisk anlegg. Nye sikringer, trukket om nye ledninger, nye stikkontakter, brytere
Arbeid utført av	Bærum elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Skuttkobtroll
-------------	---------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Tilgang på felles beboerparkeringsplass
-------------	---

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

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

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1007250056

Tilleggs kommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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).

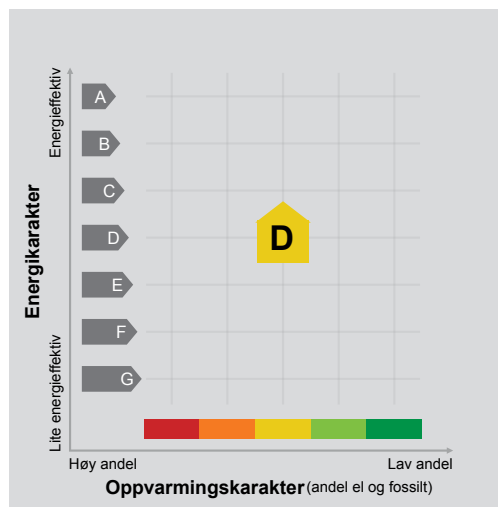
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Juell	ee33674830c586fb78c5c7 d6f7a96cef8029552b	03.04.2025 07:53:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250056

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Persbråtan 4
Postnummer	0770
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	588
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81271194
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-101084
Dato	02.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

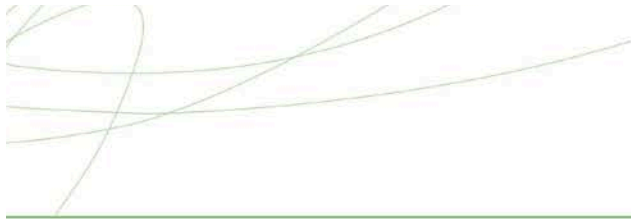
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

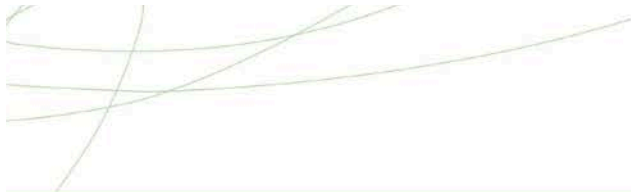
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1957

Bygningsmateriale:

BRA: 70

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Persbråtan 4	81271194	H0301	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1957

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	47 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	70 m ²
Totalt BRA	70 m ²
Oppvarmet luftvolum	175 m ³
U-verdi for yttervegger	0,79 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	62,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	237 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,64
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde

Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning

24.8.2020

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	145,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	213,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 550 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	150,71 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 900 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	150,71 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 550 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 550 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 550 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,2 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Persbråtan 4 - Nabolaget Persbråten/Husebyskogen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Huseby skole Linje 2N	4 min 0.3 km
Hovseter Linje 2	6 min 0.5 km
Hoff Linje 13	7 min 3.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.1 km

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 475 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	12 min 1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

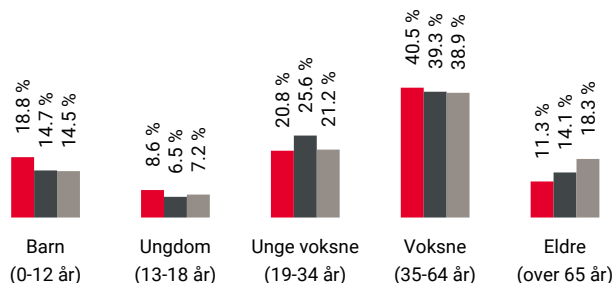
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Persbråten/Husebyskogen	1 191	498
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Huseby barnehage (1-5 år) 192 barn	9 min 0.6 km
Husebygrenda barnehage (3-5 år) 18 barn	9 min 0.7 km
Snippen FUS barnehage (1-5 år) 29 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Huseby Post i butikk	7 min 0.5 km
Coop Extra Makrellbekken	9 min



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 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100

Sport

⚽ Øvre Smestad Vel, fotball gressbane	5 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Persbråten videregående	6 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.5 km	
🚴 SATS Njårdhallen	9 min	🚶
🚴 Hovseter Velvære	13 min	🚶

Boligmasse

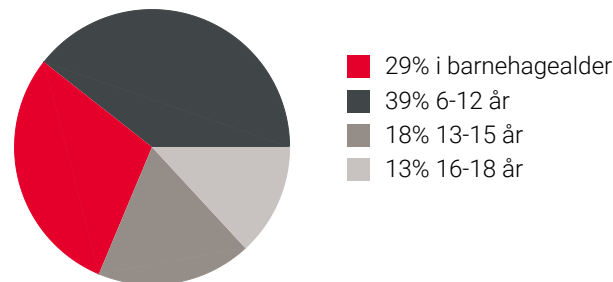


- 27% enebolig
- 21% rekkehus
- 24% blokk
- 28% annet

Varer/Tjenester

📍 Røa Torg	13 min	🚶
📍 Vitusapotek Røa	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

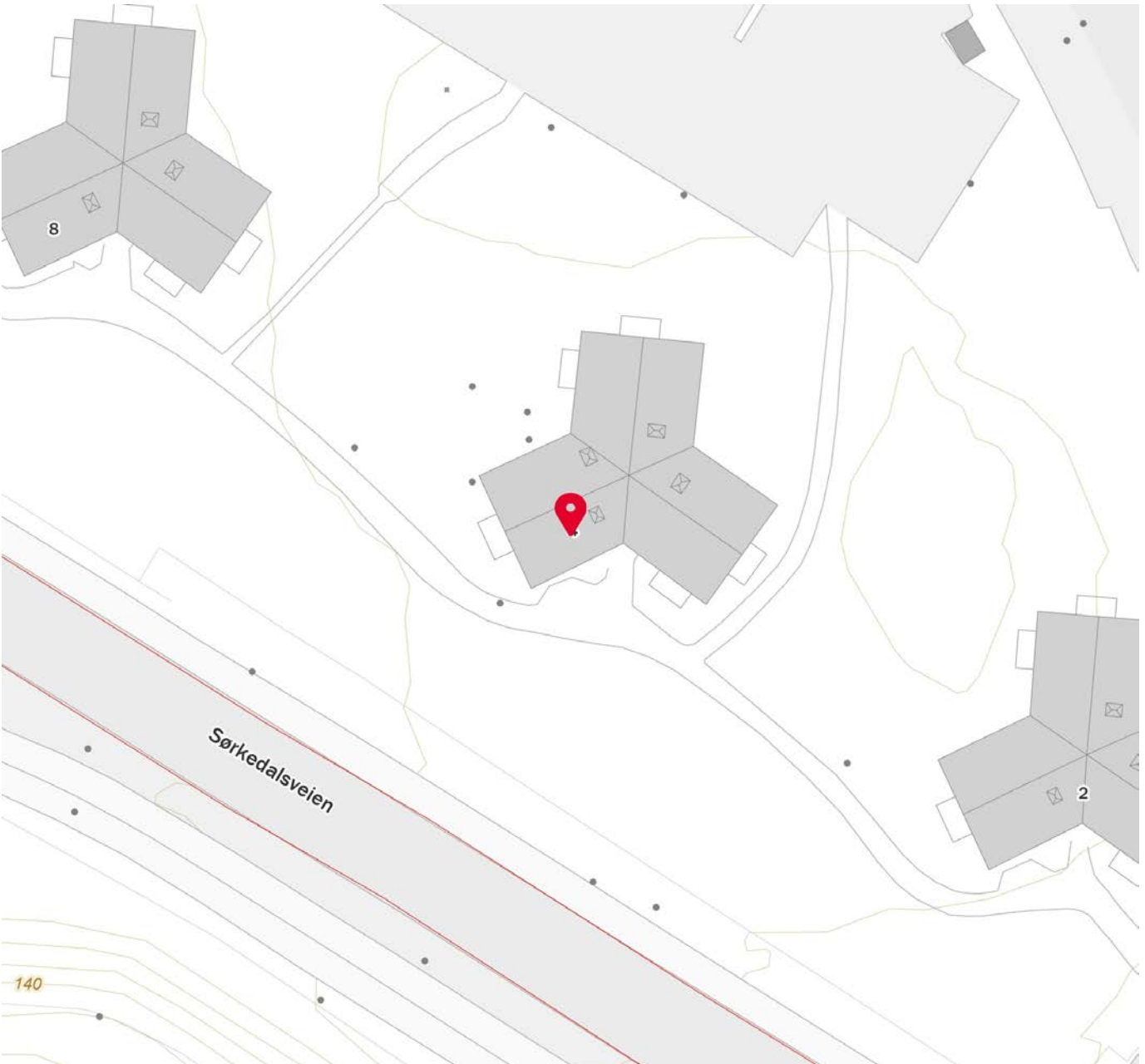
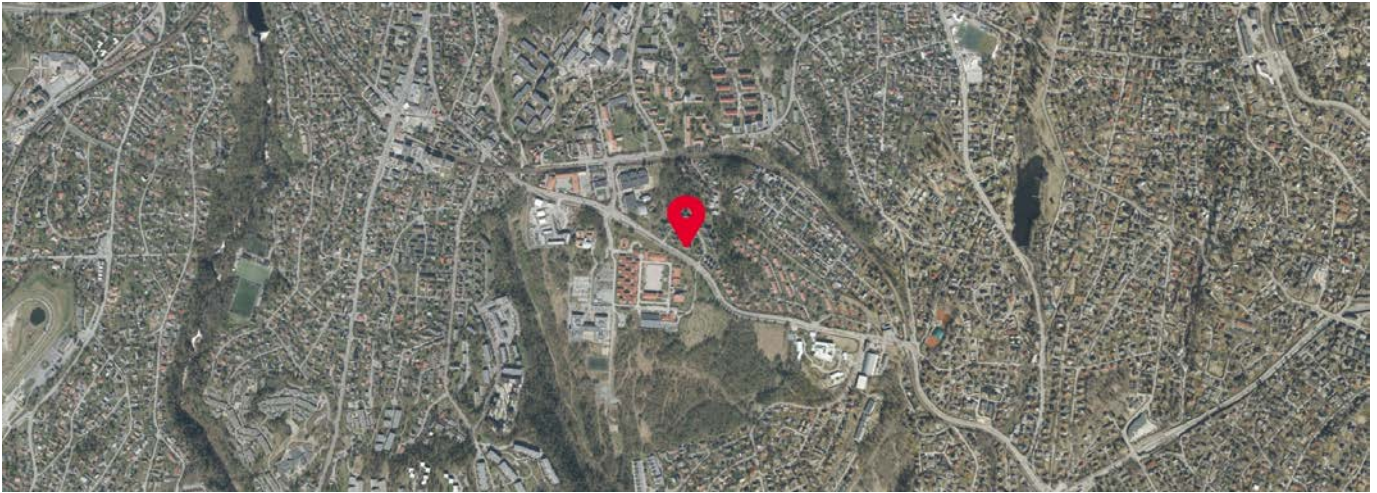


0% 47%

- Persbråten/Husebyskogen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 2025



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 178

Nordre Huseby Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

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 generalforsamlingen:

3. april 2024 kl. 18:00, Persbråtan skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. Utskifting av vinduer og balkongdører
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S

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

Kristina Bennin, Obos

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 Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 178 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000. I tillegg skal det utbetales et ekstra honorar til styret på kr 30 000 for ekstra arbeide i styreperioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til samlet kr 205 000

Sak 7

Utskifting av vinduer og balkongdører

Forslag fremmet av:

Toini Valen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene og balkongdørene er i veldig dårlig stand. Det er problemer med lekkasjer og treverket begynner å bli råttent. Balkongdørene gir ingen isolasjon mot de temperaturene vi opplever her og er også i ferd med å råtne opp. En utskifting vil forhindre varmetap fra leilighetene og gi bedre lydisolasjon.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede vedtatt skal gjennomføres i GF 2023. Styret jobber med innhenting av tilbud.

Forslag til vedtak

Utskifting av vinduer og balkongdører.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Åse Svartis Christiansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Hjelseth

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kamilla Marie Kaspersen
- Vebjørn Hagen Friss

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elizabeta Jaric
- Lars Erik Wiklund



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åse Svartis Christiansen	Persbråtan 17
Styremedlem	Kristin Hjelseth	Persbråtan 5
Styremedlem	Kamilla Marie Kaspersen	Persbråtan 13
Styremedlem	Lars Erik Wiklund	Persbråtan 4
Varamedlem	Isabell Støen	Persbråtan 19

Valgkomiteen

Odd Bakken	Persbråtan 9
Katarzyna Nowicka	Persbråtan 2

Generelle opplysninger om Nordre Huseby Boligselskap A/S

Aksjeselskapet består av 151 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Nordre Huseby Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921708041, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 588

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nordre Huseby Boligselskap A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Årsmelding om styrets arbeid 2023 – 2024

Styret har fortløpende behandlet de henvendelser og saker som har kommet inn. I løpet av denne styreperioden har vi mottatt ca. 550 henvendelser via Vibbo som igjen har generert ca. 760 svar ut. Styret har egen messenger gruppe der saker taes opp daglig i tillegg til tlf. og fysiske møter.

Det er gjennomført 13 styremøter, 2 regnskapsmøter, 1 budsjettmøte og 1 arbeidsmøte i perioden. Det har vært jobbet bra i styregruppen.

Vi prøver oss med styrets time, en gang pr. måned, hvor de som vil, kan komme innom styrerommet og ta opp det de ønsker, bli kjent, komme med ideer, og forslag, veksle vaskeripenger etc. Det er styreleder og en av styremedlemmene på rundgang som møter.

Oppfølging av fjorårets generalforsamling, 7.3.23 – der ble flere innkomne saker vedtatt som styret skulle følge opp;

Sak A.

Salg av Vaktmesterbolig etter at vaktmester avsluttet sin leieavtale med boligselskapet pr. januar 2023

Styret har gjennomført tilrettelegging, oppfølging og salg av denne. Den ble solgt i juni, overtatt medio august og aksjekapitalforhøyelsen ble godkjent oktober 2023. Salgsbeløpet er satt inn på en nyopprettet vedlikeholds konto som styret mener vi må bruke på fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Sak B.

Åpning/dører/trapp ned til terreng, fra balkonger.

Vedtektene sier at ingen har mulighet til å ta seg til rette, eller gjøre hevd på fellesarealer.

Det er allerede noen som har tilrettelagt for dette, primært ligger de på baksiden og liten høydeforskjell ned til terreng. Det er kun anlagt et steintrinn fra balkong og ned til terreng. Det sies de har fått tillatelse, uten at noe er dokumentert i styrets regi. Disse må vi la forbli som de er.

Dersom det skal kunne gjøres på balkonger i forkant, vil det kunne utløse fasadeendring, høyde ned til bakken er høyere, noen ligger over beplantet bed for fellesskapet og derfor vanskelig å vurdere hvor nedgang kan tilrettelegges.

Styret mener dette kun gagnar veldig få aksjeeiere, og ønsker derfor ikke å gå videre med saken.

Sak C.

Revisjon og modernisering av husordensregler

Styret har jobbet med disse og fremlegger disse i egen eo generalforsamling i perioden 5.-8.3 med anmodning om godkjenning. Dette fordi det er ønske om å få endret vedtekter som gjør at generalforsamling kan godkjenne ekstern styreleder dersom ingen kandidater internt i aksjelaget.

Sak F.

Bygninger fremstår grønne/mørke på fasader

Styret jobber med innhenting av tilbud og alternative løsninger på hva vi bør gjøre i forhold til utbedring. Noen av byggene våre fremstår mer grønn enn andre. Vi holder dere informert på hvilke mulige løsninger som foreligger.

Sak G.

Kaldere i noen av boligene.

Styret har jobbet opp mot Dråpe for å få til noen løsninger. Noen er gjort og andre har vi «under arbeid» Vi bytter ut noen radiatorer, vi har hatt rørlegger fysisk på sjekk i flere boliger som har resultert i reparasjoner, målt temperatur ut fra hovedanlegg opp mot fysisk temp. inn i selve radiatorene til boliger som sliter med lavere temperaturer. De viser at de er innafor, kun et par grader forskjell. Vi har inngått en rammeavtale med Stor Oslo Rørleggerservice, som nå bistår oss fremover. Dråpe har ikke kapasitet til å gjøre denne jobben som tidligere. Vi opplever vår nye samarbeidspartner på dette som løsningsorientert og bidrar til befaringer, sjekker og sparrepartner for styret, til å kunne finne ut av utfordringene hvor noen har dårligere varme enn andre. Ved gjennomgang er det flere momenter som ligger til grunn, beliggenhet, størrelser/kapasitet på radiatorer, antall varmekilder etc. Vi må få dette løst så vi jobber kontinuerlig med dette.

Sak H.

Maling og oppussing av fasader og trappeoppganger.

Styret har hentet inn priser på maling av tak og vegger, rep./-og utbedring av trapper. Total pris ligger på ca. 1.8.mill. Vi legger det inn i vedlikeholdsplanene frem i tid på listen i tillegg til andre prosjekt.

Vedlikeholdsarbeid:

GRØNT og BRØYTEAVTALE:

Vi har fått på plass driftsavtaler for grønt/- og brøyteavtale med Grønt&Hvitt. Det er store arealer vi har og synes det har gått bra på begge avtalene. De er fleksible, lett og få tak i og er opptatt av å gjøre en god jobb i henhold til avtale.

BRANNSIKRING:

Vi har inngått avtale med FireSafe om å bytte ut nye brannvarslere og pulverapparater i alle boliger. Dette vil bli gjennomført i mai. Det planlegges en nødvendig trinnvis oppgradering av brannvarslingsanlegget over en 5 års periodemed oppstart i fellesarealer. Det gjelder spesielt utbygging av dørene ut i trapperom for brannsikring, både i kjeller og loft.

NØKKELSYSTEM:

Vi har fått montert OBOS nøkkel – og oppfordrer alle til å ta den i bruk. Dette er en bra løsning for å skåne våre gamle låskasser og sylindere som er vanskelig å reparere, erstatte og ikke minst dyr å bytte ut. Last ned Unlock app på tlf., Obos har tildelt adgang i forkant i systemet, det er kun eier som er lagt til, men alle kan lett dele nøkler med de som er ønskelig.

VINDUSPROSJEKT:

I fremtiden vil det nok stilles større og flere krav til alle når det gjelder miljø, bærekraft og energimerking. Energimerke i boligselskapet, etter installasjon av varmepumper ligger på en D. Det er bra for en såpass gammel eiendomsmasse. Vi antar dette vil utgjøre en enda bedre merking etter utskifting av vinduer og balkongdører.

Styret har startet jobben med innhenting av tilbud på prosjektledelse i anledning utskifting av vinduer og balkongdører. Det er viktig å få så reelle kostnader som mulig nært opptil oppstart.

Søknad om støtte fra Enova vil nok styre mye av valgene som blir tatt, viktig å få mest mulig støtte. De har strenge kravspesifikasjoner, og derfor tilstrebes det å velge god prosjektledelse som kan få ut det optimale av alt i dette prosjektet.

Vi må se på finansene og hvordan vi velger å gjøre dette. Vi vil ha dialog med OBOS om alternative løsninger. Det er innhentet priser fra Obos i tillegg til 5 andre aktører. Vi må ta fortløpende møter for å få beskrevet kravene vi ønsker i prosjektet og videre planlegge hvordan og når det kan gjennomføres. Finansiering er primært, og vi har tenkt mulige løsninger, om å kunne ta det trinnvis pga kostnad bl.a. Dette er en stor jobb og som krever mye av styret fremover, men vi har som mål å kunne starte i 2025 som vedtatt.

Dugnad:

Som vanlig er det utført dugnad på vår og høst. På vårdugnad var det en fin gjeng som ryddet i og utenfor garasjen. Der ble det virkelig resultater med mange turer til Smestad på gjenvinningsstasjonen. Ekstra takk til den gjengen. Vi har fått klippet ned storvokste hekker som var nødvendig langs fasader og inngangspartier.

På grunn av HMS valgte vi å demontere en dårlig og usikker vippehuske og ett av tørkestativene bak oppgang nr. 19 mot Persbråten skole.

Plantet 2 nye trær langs støyvegg mellom nr. 2 og 8 og plantet blomster i kasser ved grillstedene.

Det har også vært leid ut dyrkekasser ved nr. 3, og bak nr. 15 og 17. Viktig at alle som leier disse tar ansvar for å pleie de gjennom sesongen.

Forsikringsaker:

Det har i løpet av styreperioden oppstått flere vannlekkasjer pga. varmtvannsberedere. Det har medført lekkasjer med følgeskader videre nedover i boliger under. I tillegg har det vært lekkasjer på radiatorer, ved ombygging av boliger, kjøkken etc.

Det har oppstått to runder med vann-/kloakk tilbakeslag i nr. 11 og 15.

Det er oppdaget synlige fukt/muggskader i og rundt montering av bergvarmerør – kjeller i nr. 2 og nr. 15. Vi har engasjert OBOS prosjekt som tar seg av dette som en garantisak for utbedring. Der vil vi måtte grave opp i bakkant ved nr. 2 og mulig bak i nr. 15. Obos jobber med taksering og utbedring.

Det er også oppstått vanninnsig i kjeller i nr. 3 etter utbedring primo 2023. Vi har prøvd å få det utbedret fra opprinnelig firma, Fuktstopp, men de mener det ikke er noe mer de kan bidra med. Det er innhentet tilbud for mulig drenering bak i nr. 3, som er anbefalt etter befarung med to firmaer, men det er ikke satt oppstart på dette. Dette har vi måttet budsjettere med i 2024.

Parkering:

Vi merker tydelig pågang av p-plasser og spesielt etterspørsel rundt el-billading og utfordringer rundt disse. I vinter har det vært mye problem med tilgang og med ladekabler i tillegg til ustabil nettsom påvirker hvor mange kwh en får ut ved lading. Vi har hatt service på hele anlegget.

Annet:

Styret har avviklet ansettelsesforhold rundt tidligere vaktmester Freddy.

Boligselskapet har en maskinpark som ikke er i bruk lenger. Vaktmester Boie og styreleder har hatt en prosess rundt dette og solgt traktor m/div utstyr. Vi fikk kr 180.000,- og er solgt til et firma «as is. Beløpet er overført til vår vedlikeholds konto.

Styret tilbyr igjen utleie av fryser/fryserom i nr. 21 – det er bare å melde interesse, ligger inne på vibbo hvordan dette foregår.

Så lenge Boie, nåværende vikar har mulighet og vil jobbe for oss som en del av Seniorene, er vi fornøyd, men vi har også muligheter ved behov å slutte oss til vaktmestergruppe i firma Grønt&Hvitt hvor vi allerede har andre driftsavtaler. Dette gjør at vi ikke er så sårbare som tidligere ved sykdom.

Snøfres

Styret har kjøpt en snøfreser som vaktmester kan bruke ved ekstra behov.

Økonomi:

Med høye renteøkninger, energikostnader, økt kommunale avgifter og kostnader rundt vannlekkasjer etc. vil resultatet for 2023 dessverre være negativt, kr. -244 317.

Vi har forhandlet med vår egen bank, uten å få bedre vilkår på lånerenter. Har nok ikke vært riktig tid for dette siste året. For å kunne slippe noen gebyr, og bedre oversikt er 2 av 3 lån i OBOS banken slått sammen. Det ene lånet som ikke kan sammenslås gjelder våtromsrehabiliteringen tilbake i tid, pga. at noen av aksjeeierne ikke er var en del av dette låneopptaket.

Styret jobber kontinuerlig med å se muligheter for å reforhandle løpende avtaler, i tillegg har vi nå inngått en rammeavtale med Stor Oslo Rørleggerservice bl.a som gir oss rabatter og en god samarbeidspartner ved oppfølging av utfordringer rundt bergvarme anlegget da Dråpe lenger ikke kan ta på seg disse oppdragene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til fuktsikring i kjeller som ikke var budsjettert, og at kostnader til grønt-arbeid og snømåking har vært høyere enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter på lån.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 138 313.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til større vedlikehold som omfatter brannsikring.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Huseby Boligselskap A/S.

Lån

Nordre Huseby Boligselskap A/S har 3 lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med rente pt på 5,85%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EIC63-W5Q7Q-6EAH1-TV6BL-1UVVB-EBHIA

NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 599 775	7 120 222	7 578 000	8 535 000
Andre inntekter	3	193 210	129 744	126 000	530 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 792 985	7 249 966	7 704 000	9 065 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-169 354	-770 645	-541 125	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-412 728	-412 728	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 244	-14 853	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-28 000	0	-28 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-204 298	-209 051	-205 000	-215 200
Konsulenthonorar	7	-102 865	-6 223	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-803 693	-308 266	-310 000	-1 285 000
Forsikringer		-484 461	-440 101	-484 000	-533 000
Kommunale avgifter	9	-1 414 831	-1 174 321	-1 405 500	-1 651 100
Energi/fyring	10	-847 796	-1 013 801	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-720 376	-666 376	-710 000	-725 000
Andre driftskostnader	11	-670 937	-314 079	-534 500	-504 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 061 583	-5 505 444	-5 248 125	-5 978 475
DRIFTSRESULTAT		1 731 402	1 744 521	2 455 875	3 086 525
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	78 286	10 166	0	0
Finanskostnader	13	-2 054 006	-1 169 031	-1 584 000	-2 345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 975 720	-1 158 865	-1 584 000	-2 345 000
ÅRSRESULTAT		-244 317	585 656	871 875	741 525
Fra opptjent egenkapital		-244 317	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	585 656		

NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	40 616 947	41 029 675
Tomt		201 000	201 000
Andre varige driftsmidler	15	4	4
Vedlikeholdskonto		3 932 187	0
SUM ANLEGGSMIDLER		44 750 138	41 230 679
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		254 141	226 456
Andre kortsiktige fordringer		0	4 038
Driftskonto OBOS-banken		789 244	341 186
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	28 871
Sparekonto OBOS-banken		733 796	1 510 814
SUM OMLØPSMIDLER		1 777 180	2 111 366
SUM EIENDELER		46 527 318	43 342 045
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	170 400	169 200
Opptjent egenkapital		3 386 927	0
Udekket tap		0	-367 556
SUM EGENKAPITAL		3 557 327	-198 356

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	41 358 225	41 973 088
Borettsinnskudd	18	972 900	972 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 331 125	42 945 988

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		332 129	462 675
Skyldige offentlige avgifter	19	7 385	56 485
Påløpte renter		206 898	9 315
Påløpte avdrag		47 043	0
Annen kortsiktig gjeld	20	45 412	65 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		638 867	594 413

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **46 527 318** **43 342 045**

Pantstillelse	21	46 666 400	46 666 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Nordre Huseby Boligselskap AS

Åse Svartis Christiansen/s/

Kristin Hjelseth/s/

Kamilla Marie Kaspersen/s/

Lars Erik Wiklund/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 621 933
Bad	673 523
Internett	299 288
Eiendomsskatt	6 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 601 084

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Internett	-1 309
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 599 775

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

ELBIL	191 110
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNETEKTER	193 210

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-317 567
Påløpte feriepenger	-45 412
Arbeidsgiveravgift	-45 590
Pensjonskostnader innskudd	-12 537
AFP-pensjon	-11 794
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-439
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Refusjon sykepenges	266 920

SUM PERSONALKOSTNADER -169 354

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 000.

Andre honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 28 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og rekvisita til årsmøte for kr 1 719, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 244.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-79 427

SUM KONSULENTHONORAR -102 865**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-333 611
Drift/vedlikehold VVS	-23 364
Drift/vedlikehold elektro	-5 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-207 074
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-196 524
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 633
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 411

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -803 693

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 504
Vann- og avløpsavgift	-972 721
Feieavgift	-383
Renovasjonsavgift	-435 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 414 831

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-517 487
Strøm oljefyr el.bereder	-330 310
SUM ENERGI / FYRING	-847 796

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 526
Container	-11 788
Telefon-/kontormaskiner	-1 689
Driftsmateriell	-21 798
Lyspærer og sikringer	-537
Renhold ved firmaer	-235 695
Snørydding	-104 004
Andre fremmede tjenester	-271 351
Trykksaker	-925
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 719
Andre kontorkostnader	-955
Telefon, annet	-10 651
Porto	-900
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-2 148
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-670 937

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 623
Kundeutbytte fra Gjensidige	406
Andre renteinntekter	21 249
SUM FINANSINNTEKTER	78 286

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-946 032
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-650 149
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-457 825
SUM FINANSKOSTNADER	-2 054 006

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957		6 399 000
Oppskrevet 1975		211 500
Tilgang 2000 - Rehabilitering		23 558 400
Avskrevet tidligere år		-5 754 000
OPPGA		
Tilgang 2008 - Rehabilitering	20 636 423	
Avskrevet tidligere år	6 035 344	
Avskrevet i år	-412 728	14 170 351
Tilgang 2018 - opparbeidet p-plasser		2 031 696
SUM BYGNINGER		40 616 947

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.32/bnr.588 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 0122.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER REHABILITERING **-412 728**

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 1997		28 290	
Avskrevet tidligere		-28 289	
			1
Strykerulle			
Tilgang 2016		17 373	
Avskrevet tidligere		-17 372	
			1
Traktor nr. 3			
Kostpris		391 250	
Avskrevet tidligere		-391 249	
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2016		30 422	
Avskrevet tidligere		-30 421	
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			4

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 170 400
fordelt på 852 aksjer à kr 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

SUM AKSJEKAPITAL	170 400
-------------------------	----------------

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 592 342	
Nedbetalt i år	248 043	
		-9 159 615

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-22 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 896 672	
Nedbetalt i år	217 856	
		-19 085 472

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-15 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 237 898	
Nedbetalt i år	148 964	
		-13 113 138

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-41 358 225
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 166 400
Ref. Statens tilskudd 1986	405 000
Oppskrevet 1975	-211 500

SUM BORETTINNSKUDD	-972 900
---------------------------	-----------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 385
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 385
---	---------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-45 412
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 412

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	972 900
Pantelån	41 358 225
Påløpte avdrag	47 043
TOTALT	42 378 168

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 616 947
Tomt	201 000
TOTALT	40 817 947

Annens informasjon om aksjeselskapet

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.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118224. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye lamper ved innganger og i oppgange	
2021	Maling av garasje & gjerder	
2021	Ny platting / grillplass på ute områder	
2020	Fasaderengjøring	
2020	Montering av nye musebånd under takgesims	
2019	Nytt bergvarmeanlegg	
2017	Maling vaskerom i oppg 3	
2014	Fasadevask	
2014	Maling av oppganger	
2010	Takmaling	
2006 - 2008	Våtromsrehabilitering	Forprosjekt, forhandlinger og kontrahering. Prosjektet er omtalt under avsnittet om styrets arbeid. Fullmakt til låneopptak med ramme på 30 000 000.
2019	Konvertering av fyringsanlegg	fra oljefyrt til bergvarmepumpe og biofyringsolje
2018	Etablering av parkeringsplasser	for bensin/diesel og ladbare biler

2018	Maling av alle vinduer	
2018	Skifte av vinduer og dør alle loftsleiligheter	
2017	Maling av vaskerom	
2006	Rehabilitering av takrenner	
2000	Fasader/balkonger	
1999	Takrenner	
1996	Støyskjerm	
1989	Nye vinduer	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 178 Selskapsnavn: Nordre Huseby Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 178

Nordre Huseby Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mars kl. 12:00 og lukker 8. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/178>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Nye husordensregler
5. Nye Vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S

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

Kristina Bennin, Obos

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Løvdal og Marius Viken Thomsen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble vedtatt i GF, 7.2.23 etter behandling av innkomne saker, pkt D, at styret skulle gå gjennom og modernisere husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret mener reglene fremstår mer tydelig og definert i nytt forslag.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas samlet, slik de er fremlagt

Vedlegg

1. NHB Husordensregler oppdatert 1.pdf

Sak 5

Nye Vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har valgt å foreslå endring av vedtektene. De trenger å bli oppdatert og mer tydelig.

Av vesentlige endringer har vi forslag til endring hva gjelder valg av styre.

I dagens vedtekter er det kun tillatt at aksjeeiere kan ta styreverv ved valgtidspunkt. Styret foreslår som en nødvendighet at styreleder må kunne hentes eksternt.

I tillegg foreslås det å øke antall medlemmer i styret fra nå 3, til 4 styremedlemmer, 1 styreleder og 1. varamedlem.

Styret har ved forslag til endring av vedtektene, hatt fokus på mer klarhet og tydeliggjøring og lagt til nødvendige oppdatering av disse.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter vedtas samlet slik de er fremlagt.

Vedlegg

2. NHB Vedtekter endelig.pdf

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2008. Endret på generalforsamling 22.04.2009, 19.04.2017 og XX.XX.2024.

1. Generelt

Husordensreglene kommer i tillegg til enhver tid gjeldende lover og boligselskapets vedtekter. Husordensreglene utgjør en del av aksjeeiernes boret til boligene i boligselskapet.

Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husorden blir fulgt. Henvendelser til styret angående husorden skal skje skriftlig dersom man ønsker styrets videre forføyning i saken.

Meldinger fra styret som blir bekjent gjort ved fysisk eller digitalt oppslag eller skriv, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Dersom husordensreglene ikke overholdes, utgjør det mislighold av aksjeeierens forpliktelser overfor boligselskapet, jf. vedtektene punkt 6.1.

Brudd på husordensreglene kan innebære at boligselskapet pålegger aksjeeieren å selge aksjene, eller at aksjeeieren må fravike boligen. Se vedtektene punkt 6.2 og 6.3.

Boligselskapet er tilknyttet en forretningsfører, jf. vedtektene punkt 1.2. Det er imidlertid boligselskapet selv, og derigjennom aksjeeierne i boligselskapet som er ansvarlig for å vedlikeholde eiendommen. Se vedtektene punkt 4. Alle utgifter som påføres boligselskapet, må dekkes av felleskostnadene. Se vedtektene punkt 6. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt aksjeeier og dennes husstand sørger for at boligselskapet ikke blir påført unødvendige utgifter på grunn av skader. Slike utgifter vil boligselskapet kunne kreve erstattet etter reglene i borettslagsloven § 5-13, vedtektene punkt 4.10 og alminnelige erstatningsregler.

Et boligselskap danner et fellesskap der beboerne har både individuelt og kollektivt ansvar. For å utvikle gode forhold er direkte kontakt viktig, og man bør ikke stille større krav til andre enn til seg selv. Et vellykket nabolag kjennetegnes av gjensidig ansvar, der alle bidrar til et positivt bomiljø gjennom aktiv deltakelse, hensyn og oppmerksomhet mot naboers behov. Dette skaper et trivelig nabolag preget av respekt, trivsel og felles eierskap til bomiljøet.

2. Formål

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne ro og orden på boligselskapets område, og får å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

3. Hvem husordensreglene gjelder for

Husordensreglene gjelder for *alle* som oppholder seg i boligselskapet og på boligselskapets eiendom. Dette innebærer at aksjeeieren er ansvarlig for å etterleve reglene, og for å sørge for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og at

de overholder disse. Når det i husordensreglene siktes til «aksjeeieren» (uansett i hvilken form begrepet benyttes), omfattes også disse persongruppene.

4. Generelt

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere eller brukere av eiendommen. Se vedtektene punkt

5. Ro

Aksjeeiere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer. Det skal være ro i boligselskapet (både i boligene og på fellesarealene) mellom klokken 23.00–07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Som eksempel på aktiviteter som ikke er tillatt i det angitte tidsrommet, nevnes bruk av sentrifugerende vaskemaskiner og tørketromler.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom klokken 20.00, og sang- og musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale i hvert enkelt tilfelle og etter samtykke fra aksjeeiere i oppgangen. Det er ikke adgang til dette søndager.

Ved spesielle anledninger tillates det likevel festlige sammenkomster som medfører ekstra støy etter klokken 23.00.

Ved innflytting, fraflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører pigging og boring utøver 5–10 minutter tillates dette i perioden mandag – fredag mellom klokken 08.00 – 18.00, og lørdag mellom klokken 10.00 og 18.00. På søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt.

Alle aktiviteter skal på tydelig måte, og i god tid, alltid forhåndsvarsles til beboere som kan bli sjenert av støyen. Varselet skal inneholde dato og klokkeslett. Oppslagstavlen i oppgangen og/eller på Vibbo.no skal benyttes.

6. Bruk av boligen

Alle rom i boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke fryser. Plikten til å sørge for tilstrekkelig oppvarming gjelder til enhver tid, også i forbindelse med fravær, flytting og liknende.

For å sikre økonomisk fyring, må ikke vinduer eller dører stå åpne i lengre tid enn nødvendig for å få god utlufting i fyringssesongen. Luft derfor med gjennomtrekk i relativt kort tid, og husk at varmen kan reguleres ved å slå av/på radiatorene. Dersom en radiator skrus av under et åpent vindu, vil den imidlertid kunne fryse og sprekke ved forekomst av frost.

Hvis rør springer lekk eller lekkasje oppstår av annen grunn, skal stoppekranene i boligen straks stenges og rørlegger kontaktes. Aksjeeieren plikter å gjøre seg kjent med plassering og

bruken av stoppekraner. Stoppekraner skal være lett tilgjengelige og godt merket. Ved lengre tids fravær bør stoppekranene være stengt.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør ikke benyttes når aksjeeieren ikke er til stede i boligen. Dette på grunn av fare for brann eller vannlekkasje.

Alle lufteventiler skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

7. Bruk av balkong

Aksjeeieren plikter å sørge for at eventuelle vannrenner og sluk på balkong renses og ikke tettes igjen. Disse pliktene gjelder også for vannrenner, sluk og liknende som er tildekket eller innebygget av aksjeeieren eller tidligere aksjeeier.

Det er tillatt å tørke vasket tøy, sengeteppe, tepper og liknende på balkong, forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Tekstiler som tørker skal imidlertid aldri henge høyere enn kanten på balkongen. Tekstiler skal heller ikke henge ned fra kanten eller ut fra vinduer.

Utendørs tørkeplasser kan bare benyttes til tørk av vasketøy. Tørkeplassene skal ikke benyttes søndager og helligdager (eksempelvis 1. og 17. mai).

Det er forbudt å banke eller riste tøy, sengetøy, tepper og liknende på balkong eller fra vinduene. Det er heller ikke tillatt å luften slike tekstiler utenfor kanten av balkong. Banking og liknende skal foregå på bakkeplan.

Ved vask av balkong plikter aksjeeier å sørge for at vann ikke renner ned til balkongen under.

Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller liknende.

Aksjeeier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra sin balkong.

Aksjeeier plikter å påse at beplantning i kasse på balkong ikke fører til skade på bygningskonstruksjonen. Av hensyn til naboene bør beplantning trimmes og holdes i orden gjennom sommerhalvåret.

Bruk av grill på balkong er ikke tillatt på grunn av brannfare (HMS). Det kan i tillegg være til sjenanse for øvrige beboere. Alle er velkommen til å benytte felles grillplasser.

8. Bruk av fellesarealer mv.

Med «fellesarealer» siktes det til fellesrom og utendørs fellesarealer. Med «fellesrom» menes oppgang, kjellergang, loftsgang, vaskerier og liknende.

Hensetting av gjenstander er ikke tillatt i fellesarealer. Eksempler på slike gjenstander er ski, kjelker, sko, skohyller, søppelposer, lyker, blomsterpotter og esker. Det er likevel tillatt med hensetting av barnevogn, rullestol, rullator og tilsvarende gjenstander, så lenge dette ikke er til hinder for fri ferdsel.

Personlige eiendeler skal oppbevares i egen kjeller- eller loftsbod. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene vil bli fjernet etter varslar av vaktmester eller ved dugnader, og aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt tap av gjenstander.

Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.

Vaskeriene finnes i oppgang nummer 3 og 19. Vaskeriene i nummer 3 skal benyttes av aksjeeiere i oppgang nummer 1–11 og 2–4. Vaskeriene i nummer 19 skal benyttes av beboerne i oppgang nummer 8 og 13–21. Det er innført to vaskeskift og til faste vasketider. Se punktene under.

- Hverdager: klokken 08.00–22.00 (to skift)
- Lørdager: klokken 08.00–20.00 (to skift)
- Søndager: klokken 12.00–18.00 (to skift)

Tidspunkt for bruk av vaskeriene (dato og tid) reserveres på de dertil oppsatte tavler i vaskeriene. Dersom vaskeriene ikke skal benyttes på de reserverte tidspunktene, plikter aksjeeier å frigjøre tiden for andre.

Av hensyn til deg selv og andre brukere av vaskeriene, er det meget viktig at alle maskiner, vaskerom og tørkerom rengjøres grundig, og luftes godt etter bruk. Det vises for øvrig til «Ordensregler for vaskeriene» som er oppslått i vaskeriene. Dersom vaskemaskiner m.m. ødelegges på grunn av skjødesløs behandling, vil det kunne medføre økonomisk ansvar.

Bakdørene i blokkene skal ikke benyttes som ordinære inn- og utgangsdører.

Lyset i kjellere og på loft skal alltid slukkes etter bruk.

Kjellerdører, loftsdører og inngangsdører til oppgangene skal alltid være låst.

Aksjeeiere på bakkeplan eller boliger med balkong og som har åpnet balkong tilgang til fellesarealer med port, har ikke eksklusiv disposisjonsrett til grøntarealer. Grøntarealene er boligselskapets fellesareal. Ingen aksjeeiere kan på noen måte innordne seg slik at en legger fast beslag på noen deler av selskapets grøntarealer. Det er heller ikke anledning til å gjøre inngrep på disse arealene uten at det er godkjent av styret.

9. Kjøring og parkering

Ingen kjøretøy skal parkeres på boligselskapets område utenom regulerte oppstillingsplasser.

De reserverte parkeringsplassene er forbeholdt boligselskapets beboere med fast bil. Beboere med bil må ha oblat med oppgitt reg.nr.

Boligselskapets område skal aldri benyttes som oppstillingsplass for kjøretøy. Aksjeeiere plikter også å flytte kjøretøy slik at boligselskapet kan utføre sesongbasert veiarbeid (snømåking, kosting og liknende).

Kjøring på gangveiene er ikke tillatt.

All kjøring på boligområdets område skal skje i gangfart.

10. Sjøppel

Sjøppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Se merking på den enkelte container. Papir skal sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må kastes i egne beholdere for dette formål.

Kartonger fra større innkjøp, innflytting og lignende skal ikke kastes i søppelcontainerne, men kan avhendes på nærmeste gjenvinningsstasjon (Smestad).

Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen og øvrig søppel godt innpakket.

Avfallsposene og øvrig søppel skal, så langt det lar seg gjøre, legges i søppelcontainerer der dørene/lukene kan lukkes. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Dette er viktig for å unngå skadedyr og sjenerende lukt.

11. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapets leiligheter uten forhåndsgodkjenning av styret. Se borettslagsloven § 5-11. Dette innebærer at dyreholdet må godkjennes av styret før aksjeeieren anskaffer husdyret. Det er kun aksjeeiere som kan søke om godkjenning av dyrehold. Personer som vurderer å bli aksjeeier kan ikke søke om godkjenning før vedkommende er godkjent som aksjeeier.

Fugler og dyr skal ikke mates ved at smuler og matrester legges på bakken eller balkong. Dette for å unngå at rotter og andre skadedyr tiltrekkes.

Det er til enhver tid båndtvang for enhver hund på selskapets eiendom. Hunder som klassifiseres som kamphunder er ikke tillatt i boligselskapet.

12. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering og liknende

12.1 Generelt

Aksjeeiere har ansvar for å holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen i forsvarlig stand.

Aksjeeiere kan ikke gjøre inngrep i bygningskroppen, herunder tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, uten etter skriftlig samtykke fra styret.

All synlig forandring av balkonger og vinduer kan kun skje etter skriftlig samtykke fra styret.

I boligselskapet er det forbudt å koble avtrekksvifter til luftekanal (også på bad) eller ventiler mot yttervegg. Se nærmere regler om dette i vedtektene.

12.2 Spesielt ved rehabilitering

Før rehabilitering av boligen med inngripen i bygningsmassens eventuelt påbegynnes, skal styret alltid informeres. Styret kan kontaktes på nordrehuseby@styreverrommet.no. Det skal gis informasjon om hvor omfattende rehabiliteringen er. Kontaktinformasjon skal oppgis slik at styret ved behov raskt og enkelt kan komme i kontakt med ansvarlig prosjektleder, håndverker og aksjeeier. Varsel må henges opp ved støyende arbeider.

Da rehabilitering ofte medfører støv og liknende i fellesarealene er det viktig at aksjeeier sørger for løpende renhold av fellesarealene. Fellesarealene skal alltid fremstå i ryddig og rengjort stand, og skader på boligselskapets eller aksjeeieres eiendom må erstattes av den aksjeeieren som forvolder skaden.

Dersom en aksjeeier pigger i gulvet, er det viktig at det ikke går hull på brannceller. Aksjeeier plikter i så fall å kontakte styret som vil bestille utførende for å tilbake stille branncellen med sertifisering av arbeidet. Kostnaden i forbindelse med dette arbeidet skal dekkes av aksjeeieren.

Ved rehabilitering oppstår det ofte mye støy, eksempelvis når det pigges. Støyen forplanter seg i hele bygget, og aksjeeierne plikter derfor å informere alle andre aksjeeiere som kan bli sjenert av støyen. Det er et minimum at alle i samme oppgang varsles. Varselet skal angi dato og klokkeslett, slik at andre kan planlegge ut ifra dette. Reglene om ro i husordensreglene gjelder også ved rehabilitering.

Reglene for kjøretøy gjelder også for håndverkere.

Søppelcontainerne skal ikke benyttes til å kaste avfall fra rehabilitering. Slikt avfall skal avhendes på nærmeste gjenvinningsstasjon. I de tilfeller det er behov for kortsiktig plassering av «gul sekk» eller container, må dette avtales med styret i forkant.

12.3 Særlige regler ved endring av rominndeling

Dersom en aksjeeier endrer på rominndelingen i boligen, skal styret varsles i forkant. Ved flytting av kjøkkenet, flyttes ofte også rør og avløp fra standard plassering. Dette vil ikke omfattes av boligselskapets bygningsforsikring ved eventuell vannskade. Dette er det også viktig å informere om ved eventuelt salg av leiligheten.

12.4 Særlige regler ved rehabilitering av bad

Før arbeidene igangsettes, skal det foreligge skriftlig samtykke fra styret. Styret gir samtykke til rehabilitering av bad dersom aksjeeieren fremskaffer dokumentasjon og våtromssertifikat

i henhold til våtromsnormen på utført arbeid. Når rehabiliteringen er avsluttet, skal dokumentasjonen og våtromssertifikatet sendes til styret.

12.5 Særlige regler ved elektrikerarbeider ved rehabilitering

Elektrikerarbeider må kunne utføres av autoriserte elektrikere og følge de til enhver tid gjeldende standarder for bransjen. Det er ikke tillatt å bryte brannceller eller utføre arbeider på boligselskapets eiendom uten at styret har gitt skriftlig samtykke før arbeidet starter. Aksjeeieren plikter å sende kopi av samsvarserklæring for arbeidene på det elektriske arbeidet til styret etter at arbeidene er utført.

13. Lading av el-biler

Lading av el-bil krever oblat og godkjenning av ladeavtale med Charge 365 og styret. Det er kun beboere som har tillatelse til å lade, ikke gjester. Det er på eget ansvar og boligselskapet er ikke erstatningsansvarlig ved feil bruk og feil på ladekabler. Alle er ansvarlig for å sjekke månedlig fakturering og at en belastes med riktig beløp pr. kw som oppgitt av leverandør i app som brukes.

14. Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer, som oppgis ved henvendelse til styret. Retningslinjene gjelder blant annet type solavskjerming som er tillatt, innfestingsmåte og farger.

15. Dører

Det er beboers ansvar og vedlikeholde ytterdør inn til egen bolig. Dette gjelder også krav i henhold til brannsikkerhet.

16. Andre regler

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område. Dette kan tiltrekke skadedyr til boligene.

Aksjeeiere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann eller fare for brann i boligselskapet.

Aksjeeiere skal straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakkelakker eller liknende i boligen. Aksjeeier må i samarbeid med styret og for egen regning sørge for desinfeksjon.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert i alle boligene for å oppfylle offentlige brannforskrifter. Det utføres kontroll hvert 5.år av eksternt kvalifisert selskap. Aksjeeier plikter å være til stede eller sørge for tilgang til boligen ved kontrollene. Som en del av vedlikeholdsplikten skal også aksjeeieren vende brannslukningsapparatet opp/ned minimum 1–2 ganger i året. Røykvarslere og brannslukningsapparat tilhører boligen og skal aldri

fjernes. Aksjeeier må umiddelbart melde fra til styret dersom utstyret mangler eller det er feil ved utstyret.

Aksjeeiere oppfordres til å delta i dugnader.

17. Endring av husordensreglene

Vanlige husordensregler kan endres løpende av boligselskapets styre, men den generelle reglen skal stå i vedtektene som bestemmes av GF. Vedtak om større endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag om endring av reglene må sendes til styret innen den fristen som fremgår av vedtektene. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Vedtekter for Nordre Huseby Boligselskap AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling XX.XX.2024.

Etter lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (heretter forkortet *aksjeloven*) og 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (heretter forkortet *borettslagsloven* eller *brl.*).

1 Innledende bestemmelser

1.1 Boligselskapets navn, organisasjonsnummer og formål

1. Nordre Huseby Boligselskap AS (heretter forkortet *boligselskapet* eller *selskapet*) er et boligaksjeselskap som ble stiftet 19. desember 1957. Boligselskapet har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
2. Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i boligselskapet. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Nordre Huseby Boligselskap AS ligger i Oslo kommune.

1.3 Godkjenning fra styret

1. Alle forhold som styret i henhold til vedtektene skal godkjenne, skal besvares skriftlig innen 20 dager.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2.1 Aksjer og aksjeeiere

1. Selskapets aksjekapital er pålydende 170.400,- kroner, fordelt på 852 aksjer á 200,- kroner.
2. Når ikke annet følger av vedtektene eller borettslagsloven, kan bare *fysiske personer* være aksjeeiere i selskapet, og Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Borettslagsloven § 4-2 gir visse *juridiske personer og andre* adgang til å eie inntil 10 % av boligene i selskapet.
3. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie aksjer *sammen*. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating når en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3.2.

4. En aksjeeier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Vedtektene er uansett elektronisk tilgjengelig på boligselskapets egen side på vibbo.no.

2.3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

1. En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer.
2. Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av selskapet for å få rett til å bruke boligen.
3. Selskapet kan nekte godkjenning når det foreligger *saklig grunn* til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.
4. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
5. Dersom selskapet nekter å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
6. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).
7. Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny aksjeeier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjene.

3. Boret og bruksoverlating

3.1 Boretten

1. Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
4. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen (husordensregler).

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

1. Aksjeeieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - aksjeeieren er en juridisk person
 - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (heretter forkortet ekteskapsloven) § 68 eller lov 4. juli 1991 nr. 45 om husstandsfellesskap (heretter forkortet husstandsfellesskapsloven) § 3 annet ledd.
2. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
3. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjennelse.

Aksjeeier har rett til å overlate bruken av hele boligen opptil 30 døgn i året uten å måtte søke om godkjennelse.

4. Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.
5. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere aksjeeiere ikke bor i boligen.

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

2. Forandringer og/eller tiltak som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser, borettslagets ordensregler eller vedlikeholds instruksjoner er ikke tillatt.
3. Forandringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Markiser som settes opp skal kun være i de farger som styret har bestemt, slik at bygningens fasade får et enhetlig utseende.
4. En aksjeeier som utfører tiltak nevnt ovenfor bærer selv ansvaret for vedlikehold og kostnader ved vedlikehold, utskiftning, nødvendig de- og remontering ved arbeider i borettslagets regi mv. knyttet til tiltakene. Dette gjelder selv om styret har samtykket til tiltaket.
5. Den eneste viftetyper som er tillatt brukt i selskapet, er kullfiltervifter eller tilsvarende. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til luftekanal (herunder også på bad) eller ventiler mot yttervegg. Aksjeeieren er pliktig til å kontrollere at slike installasjoner ikke finnes i boligen. Aksjeeier risikerer selv å bli økonomisk ansvarlig for den skade en eventuell brann gir når avtrekksvifte er involvert. Med skade menes både materielle og menneskelige skader. Dersom avtrekksvifter er installert i boligen, vil de bli fjernet/tilbakestilt for aksjeeierens regning og risiko.
6. Avtrekksvifter representerer stor brannfare i den type luftkanaler som finnes i boligselskapet. Eksempelvis dannes et brannfarlig belegg i luftkanalene. Brann fra kjøkken eller tilsvarende med avtrekksvifte, vil spre seg svært raskt til de andre boligene i oppgangen og til byggets tak. Videre ødelegger avtrekksvifter for avtrekket til andre leiligheter i oppgangen, og avtrekksvifter mot ventil på yttervegg vil på sikt danne skjemmende mørke skjolder på byggets yttervegg.

4. Vedlikehold

4.1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte aksjeeier plikter å holde boligen, andre rom og annet areal og eksklusivt utomhus areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig (inkludert karm), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.
3. Vedlikeholdsplikten etter første avsnitt omfatter ikke utskiftning av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag,

bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

4. Aksjeeieren har selv ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren plikter videre å rense eventuelle slik på balkonger.
5. Aksjeeieren plikter å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter de til enhver tid gjeldende ordensregler. Aksjeeieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade, samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.
6. Aksjeeieren plikter å sørge for at radiatorer brukes på forsvarlig måte, og er ansvarlig for skader på denne og konstruksjoner/installasjoner som følge av uforsvarlig bruk. Eksempel på uforsvarlig bruk er om kranen på radiatoren stenges i fyringssesongen med den følge at radiatoren fryser og det oppstår lekkasje. En aksjeeier kan ikke fjerne en radiator uten godkjenning fra styret. Dersom radiatorer fjernes, kan det skape ubalanse i fyringsanlegget.
7. Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
8. Aksjeeieren plikter å holde boligen fri for innsekter og skadedyr.
9. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade som er påført ved innbrudd og uvær.
10. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra til boligselskapets styre.
11. Ny eier av aksjer har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle være utført av den forrige aksjeeieren, jf. borettslagsloven § 5-16.
12. Alt vedlikeholdsarbeid skal skje forskriftsmessig. Vedlikehold/utskiftning av teknisk utstyr og rør skal foretas av godkjent firma/håndverker. Ved rehabilitering av bad skal firma/håndverker forplikte seg til å følge gjeldende våtromsnormen.
13. Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som er nevnt i punkt 4.1, kan ikke aksjeeieren utføre uten skriftlig samtykke fra styret.
14. Aksjeeiere av loftsleiligheter tillates å sette inn takvinduer. Før igangsettelsen skal aksjeeieren sende skriftlig søknad om tiltaket til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring og byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Arbeidet skal utføres av autorisert

håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret etter ferdigstilling.

4.2 Boligselskapets vedlikeholdsplikt

1. Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne, jf. punkt 4.1.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal boligselskapet holde vedlike. Dette omfatter blant annet fyringsanlegg inklusive radiatorer med tilbehør. Boligselskapet har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren. Radiatorer som har blitt fjernet fra rom (soverom, kjøkken, stue, gang) eller er byttet ut, ikke i regi av boligselskapet, og som ikke har tilsvarende kapasitet for oppvarming av boligen som opprinnelig, erstattes ikke av boligselskapet dersom disse ikke er dimensjonert for fullstendig oppvarming av bolig.
3. Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slukt, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en aksjeeiers mislighold til skade på boligselskapets eiendom eller på annen aksjeeiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av boligselskapet.
2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Boligselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
3. Boligselskapet og skadelidte aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
4. Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-18.

5. Felleskostnader og pantessikkerhet

5.1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente, jf. lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. (heretter forkortet forsinkelsesrenteloven).

5.2 Boligselskapets pantesikkerhet

1. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har boligselskapet en lovbestemt panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov 28. februar 1997 nr. 19 om folketrygd (folketrygdloven) § 1-4, på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

6.1 Mislighold

1. Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller bruksoverlating og husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

1. Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan boligselskapet pålegge vedkommende å selge aksjene, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir boligselskapet rett til å kreve aksjene solgt.

6.3 Fravikelse

1. Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (heretter forkortet tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

1. Boligselskapet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 3 til 4 andre medlemmer, med et varamedlem. Bare myndige personer kan være

styremedlemmer eller varamedlemmer. Alle styremedlemmene utenom styreleder må være eiere i selskapet på valgtidspunktet for å være valgbare.

2. Det kan velges ekstern styreleder dersom det ikke stiller kandidater blant aksjeeiere.
3. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Funksjonstiden for varamedlemmer er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
4. Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av boligselskapets anlegg. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker. Styremedlemmer eller forretningsfører kan kreve at styret skal sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfellet.

7.4 Representasjon og fullmakt

1. Styret representerer boligselskapet utad og tegner dets firma.

8 Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

1. Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i boligselskapet.

8.2 Tidspunkt for generalforsamlingen

1. Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeier som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8.3 Varsel om innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle alle aksjeeiere med kjent adresse om dato og sted for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som oppfyller kravene i aksjeloven, og som en aksjeeier innenfor fristen har ønsket behandlet, skal tas med i innkallingen til generalforsamling. For saker der aksjelovens krav ikke er oppfylt vil styret vurdere om disse likevel kan tas med. Styret vil i så fall legge vekt på relevans og saklighet. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Tid og sted for møtet skal tydelig angis. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjeeier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.
4. Benkeforslag er i henhold til aksjelovens bestemmelser ikke tillatt. Dette fordi aksjonærene skal ha tid til å sette seg inn i saker som skal behandles før generalforsamlingen finner sted. Grunnet sedvane i boligselskapet godtas det likevel benkeforslag dersom disse er direkte knyttet til en sak på agendaen. Ethvert fremsatt benkeforslag må godkjennes av tre fjerdedeler av de fremmøtte aksjeeierne for å kunne behandles.
5. Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller tidligere vedtak på generalforsamling, kan en aksjeeier, et styremedlem og forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for boligselskapets kostnad, innkaller til generalforsamling.

8.4 Møteform

1. Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres med fysisk møte eller på annen måte, digitalt. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at kravene til generalforsamlingen i borettslagsloven blir overholdt.

8.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

(2) Årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

8.6 Møteledelse

1. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8.7 Møterett, stemmerett og fullmakt

1. Alle aksjeeiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
2. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt, og fullmakten må være signert og datert. Fullmakten anses å gjelde kun for førstkommande generalforsamling dersom det ikke tydelig fremgår at noe annet er bestemt. Aksjeeieren kan når som helst tilbakekalle fullmakten.
3. Aksjeeiere har rett til å delta med rådgiver, og kan gi talerett til én rådgiver.
4. Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i vedtektene punkt 8.5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den den eller de som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8.9 Forretningsfører

1. Boligselskapet skal ha en forretningsfører.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller ved styreavgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
2. Ingen kan selv, ved fullmektig, eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9.2 Mindretallsvern

1. Verken generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan treffe beslutninger eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til andre lover og oppløsning

10.1 Vedtektsendringer

1. Endringer i boligselskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen.
2. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10.2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

1. For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven og borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10.3 Oppløsning

1. Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.03.24

Selskapsnummer: 178 Selskapsnavn: Nordre Huseby Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kristina Bennin, Obos</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Løvdal og Marius Viken Thomsen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Nye husordensregler

Nye husordensregler vedtas samlet, slik de er fremlagt

For

Mot

Sak 5 Nye Vedtekter

Nye vedtekter vedtas samlet slik de er fremlagt.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS

Aktiv avd. Frogner
v/Tommy Johansson
Frognerveien 22, 0263 OSLO

8406613

178/338

02.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.03.2025.

Selskapsnr: 178 Nordre Huseby Boligselskap A/s,
Organisasjonsnr: 921.708.041 ,
Aksjonær: Kristin Juell
Leieobjektnr: 338
Aksjeboenhetsnr: 00040
Adresse: Persbråtan 4, 0770 OSLO
Hjemmeside: <http://web5.herborvi.no/0178>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 7118224.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Selskapet har forbud mot å ha avtrekksvifte. Aksjonærer som har vifter på bad/kjøkken kan bli holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på mennesker, bygningsmasse og inventar som følge av brann eller skader/skjolder på husets fasade.
- Dyrehold er ikke tillatt. Ved særlig grunn til dyrehold, må det innhentes skriftlig samtykke fra samtlige i oppgangen samt boligselskapets styre. Se husordensreglene.
- OEF har fullmakt til å godkjenne kjøpere som nye aksjonærer på vegne av styret.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnadene øker med 7,8% og innkreving til lån bad økes med 2% fra 1.1.25.
- Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (02.04.25)
* OBOS03-98208284266	A	27.796.810,-	29 år	12		Flyt	5,85%
* 5OB928-98207366773	A	12.946.931,-	33 år	12		Flyt	5,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.570,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.764,-
Altibox	299,-
Baderom	507,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	1.234,-	17.050,-	39.579,-	290.114,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98208284266	200.337,-	1.199,-
* 5OB928-98207366773	88.618,-	506,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 291.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

Kapitalkostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf.22 99 18 77 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:

Frømmekommer av pantattest, som følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler om salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Åse Svartis Christiansen Persbråtan 17, 770 OSLO, e-post: ase.christiansen@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for Nordre Huseby Boligselskap AS

Vedtatt på Ekstraordinært generalforsamling 08.03.2024.

Etter lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (heretter forkortet *aksjeloven*) og 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (heretter forkortet *borettslagsloven* eller *brl.*).

1 Innledende bestemmelser

1.1 Boligselskapets navn, organisasjonsnummer og formål

1. Nordre Huseby Boligselskap AS (heretter forkortet *boligselskapet* eller *selskapet*) er et boligaksjeselskap som ble stiftet 19. desember 1957. Boligselskapet har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
2. Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i boligselskapet. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Nordre Huseby Boligselskap AS ligger i Oslo kommune.

1.3 Godkjenning fra styret

1. Alle forhold som styret i henhold til vedtektene skal godkjenne, skal besvares skriftlig innen 20 dager.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2.1 Aksjer og aksjeeiere

1. Selskapets aksjekapital er pålydende 170.400,- kroner, fordelt på 852 aksjer á 200,- kroner.
2. Når ikke annet følger av vedtektene eller borettslagsloven, kan bare *fysiske personer* være aksjeeiere i selskapet, og Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig. Borettslagsloven § 4-2 gir visse *juridiske personer og andre* adgang til å eie inntil 10 % av boligene i selskapet.
3. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie aksjer *sammen*. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating når en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3.2.

4. En aksjeeier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Vedtektene er uansett elektronisk tilgjengelig på boligselskapets egen side på vibbo.no.

2.3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

1. En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer.
2. Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av selskapet for å få rett til å bruke boligen.
3. Selskapet kan nekte godkjenning når det foreligger *saklig grunn* til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.
4. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
5. Dersom selskapet nekter å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
6. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).
7. Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny aksjeeier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjene.

3. Boret og bruksoverlating

3.1 Boretten

1. Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
4. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen (husordensregler).

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

1. Aksjeeieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - aksjeeieren er en juridisk person
 - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (heretter forkortet ekteskapsloven) § 68 eller lov 4. juli 1991 nr. 45 om husstandsfellesskap (heretter forkortet husstandsfellesskapsloven) § 3 annet ledd.
2. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
3. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjennelse.

Aksjeeier har rett til å overlate bruken av hele boligen opptil 30 døgn i året uten å måtte søke om godkjennelse.

4. Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.
5. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere aksjeeiere ikke bor i boligen.

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

2. Forandringer og/eller tiltak som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser, borettslagets ordensregler eller vedlikeholds instruksjoner er ikke tillatt.
3. Forandringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Markiser som settes opp skal kun være i de farger som styret har bestemt, slik at bygningens fasade får et enhetlig utseende.
4. En aksjeeier som utfører tiltak nevnt ovenfor bærer selv ansvaret for vedlikehold og kostnader ved vedlikehold, utskiftning, nødvendig de- og remontering ved arbeider i borettslagets regi mv. knyttet til tiltakene. Dette gjelder selv om styret har samtykket til tiltaket.
5. Den eneste viftetyper som er tillatt brukt i selskapet, er kullfiltervifter eller tilsvarende. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til luftekanal (herunder også på bad) eller ventiler mot yttervegg. Aksjeeieren er pliktig til å kontrollere at slike installasjoner ikke finnes i boligen. Aksjeeier risikerer selv å bli økonomisk ansvarlig for den skade en eventuell brann gir når avtrekksvifte er involvert. Med skade menes både materielle og menneskelige skader. Dersom avtrekksvifter er installert i boligen, vil de bli fjernet/tilbakestilt for aksjeeierens regning og risiko.
6. Avtrekksvifter representerer stor brannfare i den type luftkanaler som finnes i boligselskapet. Eksempelvis dannes et brannfarlig belegg i luftkanalene. Brann fra kjøkken eller tilsvarende med avtrekksvifte, vil spre seg svært raskt til de andre boligene i oppgangen og til byggets tak. Videre ødelegger avtrekksvifter for avtrekket til andre leiligheter i oppgangen, og avtrekksvifter mot ventil på yttervegg vil på sikt danne skjemmende mørke skjolder på byggets yttervegg.

4. Vedlikehold

4.1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte aksjeeier plikter å holde boligen, andre rom og annet areal og eksklusivt utomhus areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig (inkludert karm), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.
3. Vedlikeholdsplikten etter første avsnitt omfatter ikke utskiftning av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag,

bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

4. Aksjeeieren har selv ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren plikter videre å rense eventuelle slik på balkonger.
5. Aksjeeieren plikter å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter de til enhver tid gjeldende ordensregler. Aksjeeieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade, samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.
6. Aksjeeieren plikter å sørge for at radiatorer brukes på forsvarlig måte, og er ansvarlig for skader på denne og konstruksjoner/installasjoner som følge av uforsvarlig bruk. Eksempel på uforsvarlig bruk er om kranen på radiatoren stenges i fyringssesongen med den følge at radiatoren fryser og det oppstår lekkasje. En aksjeeier kan ikke fjerne en radiator uten godkjenning fra styret. Dersom radiatorer fjernes, kan det skape ubalanse i fyringsanlegget.
7. Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
8. Aksjeeieren plikter å holde boligen fri for innsekter og skadedyr.
9. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade som er påført ved innbrudd og uvær.
10. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra til boligselskapets styre.
11. Ny eier av aksjer har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle være utført av den forrige aksjeeieren, jf. borettslagsloven § 5-16.
12. Alt vedlikeholdsarbeid skal skje forskriftsmessig. Vedlikehold/utskiftning av teknisk utstyr og rør skal foretas av godkjent firma/håndverker. Ved rehabilitering av bad skal firma/håndverker forplikte seg til å følge gjeldende våtromsnormen.
13. Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som er nevnt i punkt 4.1, kan ikke aksjeeieren utføre uten skriftlig samtykke fra styret.
14. Aksjeeiere av loftsleiligheter tillates å sette inn takvinduer. Før igangsettelsen skal aksjeeieren sende skriftlig søknad om tiltaket til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring og byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Arbeidet skal utføres av autorisert

håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret etter ferdigstilling.

4.2 Boligselskapets vedlikeholdsplikt

1. Boligselskapet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne, jf. punkt 4.1.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal boligselskapet holde vedlike. Dette omfatter blant annet fyringsanlegg inklusive radiatorer med tilbehør. Boligselskapet har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren. Radiatorer som har blitt fjernet fra rom (soverom, kjøkken, stue, gang) eller er byttet ut, ikke i regi av boligselskapet, og som ikke har tilsvarende kapasitet for oppvarming av boligen som opprinnelig, erstattes ikke av boligselskapet dersom disse ikke er dimensjonert for fullstendig oppvarming av bolig.
3. Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slukt, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en aksjeeiers mislighold til skade på boligselskapets eiendom eller på annen aksjeeiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av boligselskapet.
2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Boligselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
3. Boligselskapet og skadelidte aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
4. Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-18.

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

5.1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente, jf. lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. (heretter forkortet forsinkelsesrenteloven).

5.2 Boligselskapets pantesikkerhet

1. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har boligselskapet en lovbestemt panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov 28. februar 1997 nr. 19 om folketrygd (folketrygdloven) § 1-4, på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

6.1 Mislighold

1. Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller bruksoverlating og husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

1. Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan boligselskapet pålegge vedkommende å selge aksjene, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir boligselskapet rett til å kreve aksjene solgt.

6.3 Fravikelse

1. Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (heretter forkortet tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

1. Boligselskapet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 3 til 4 andre medlemmer, med et varamedlem. Bare myndige personer kan være

styremedlemmer eller varamedlemmer. Alle styremedlemmene utenom styreleder må være eiere i selskapet på valgtidspunktet for å være valgbare.

2. Det kan velges ekstern styreleder dersom det ikke stiller kandidater blant aksjeeiere.
3. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Funksjonstiden for varamedlemmer er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
4. Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av boligselskapets anlegg. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker. Styremedlemmer eller forretningsfører kan kreve at styret skal sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfellet.

7.4 Representasjon og fullmakt

1. Styret representerer boligselskapet utad og tegner dets firma.

8 Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

1. Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i boligselskapet.

8.2 Tidspunkt for generalforsamlingen

1. Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeier som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8.3 Varsel om innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle alle aksjeeiere med kjent adresse om dato og sted for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som oppfyller kravene i aksjeloven, og som en aksjeeier innenfor fristen har ønsket behandlet, skal tas med i innkallingen til generalforsamling. For saker der aksjelovens krav ikke er oppfylt vil styret vurdere om disse likevel kan tas med. Styret vil i så fall legge vekt på relevans og saklighet. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Tid og sted for møtet skal tydelig angis. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjeeier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.
4. Benkeforslag er i henhold til aksjelovens bestemmelser ikke tillatt. Dette fordi aksjonærene skal ha tid til å sette seg inn i saker som skal behandles før generalforsamlingen finner sted. Grunnet sedvane i boligselskapet godtas det likevel benkeforslag dersom disse er direkte knyttet til en sak på agendaen. Ethvert fremsatt benkeforslag må godkjennes av tre fjerdedeler av de fremmøtte aksjeeierne for å kunne behandles.
5. Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller tidligere vedtak på generalforsamling, kan en aksjeeier, et styremedlem og forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for boligselskapets kostnad, innkaller til generalforsamling.

8.4 Møteform

1. Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres med fysisk møte eller på annen måte, digitalt. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at kravene til generalforsamlingen i borettslagsloven blir overholdt.

8.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

(2) Årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

8.6 Møteledelse

1. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8.7 Møterett, stemmerett og fullmakt

1. Alle aksjeeiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
2. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt, og fullmakten må være signert og datert. Fullmakten anses å gjelde kun for førstkommende generalforsamling dersom det ikke tydelig fremgår at noe annet er bestemt. Aksjeeieren kan når som helst tilbakekalle fullmakten.
3. Aksjeeiere har rett til å delta med rådgiver, og kan gi talerett til én rådgiver.
4. Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i vedtektene punkt 8.5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den den eller de som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8.9 Forretningsfører

1. Boligselskapet skal ha en forretningsfører.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller ved styreavgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
2. Ingen kan selv, ved fullmektig, eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9.2 Mindretallsvern

1. Verken generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan treffe beslutninger eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til andre lover og oppløsning

10.1 Vedtektsendringer

1. Endringer i boligselskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen.
2. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10.2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

1. For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven og borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10.3 Oppløsning

1. Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Protokoll til generalforsamling 2024 for Nordre Huseby Boligselskap A/S

Organisasjonsnummer: 921708041

Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Persbråtan skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin, Obos

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for protokollen fra generalforsamlingen, 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 Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble Morten Huseby og Gunnvor Knutsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000. I tillegg skal det utbetales et ekstra honorar til styret på kr 30 000 for ekstra arbeide i styreperioden.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til samlet kr 205 000

✓ Vedtatt.

7. Utskifting av vinduer og balkongdører

Fremmet av: Toini Valen

Vinduene og balkongdørene er i veldig dårlig stand. Det er problemer med lekkasjer og treverket begynner å bli råttent. Balkongdørene gir ingen isolasjon mot de temperaturene vi opplever her og er også i ferd med å råtne opp. En utskifting vil forhindre varmetap fra leilighetene og gi bedre lydisolasjon.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede vedtatt skal gjennomføres i GF 2023. Styret jobber med innhenting av tilbud.

Forslag til vedtak:

Utskifting av vinduer og balkongdører.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Åse Svartis Christiansen

Følgende stilte til valg:

Åse Svartis Christiansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Hjelseth

Følgende stilte til valg:

Kristin Hjelseth

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Vebjørn Hagen Friss

Kamilla Marie Kaspersen

Følgende stilte til valg:

Vebjørn Hagen Friss

Kamilla Marie Kaspersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Erik Wiklund

Følgende stilte til valg:

Elizabeta Jaric

Lars Erik Wiklund



HUSORDENSREGLER FOR NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2008. Endret på generalforsamling 22.04.2009, 19.04.2017 og 08.03.2024.

1. Generelt

Husordensreglene kommer i tillegg til enhver tid gjeldende lover og boligselskapets vedtekter. Husordensreglene utgjør en del av aksjeeiernes boretts til boligene i boligselskapet. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husorden blir fulgt. Henvendelser til styret angående husorden skal skje skriftlig dersom man ønsker styrets videre forføyning i saken. Meldinger fra styret som blir bekjent gjort ved fysisk eller digitalt oppslag eller skriv, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Dersom husordensreglene ikke overholdes, utgjør det mislighold av aksjeeierens forpliktelser overfor boligselskapet, jf. vedtektene punkt 6.1.

Brudd på husordensreglene kan innebære at boligselskapet pålegger aksjeeieren å selge aksjene, eller at aksjeeieren må fravike boligen. Se vedtektene punkt 6.2 og 6.3.

Boligselskapet er tilknyttet en forretningsfører, jf. vedtektene punkt 1.2. Det er imidlertid boligselskapet selv, og derigjennom aksjeeierne i boligselskapet som er ansvarlig for å vedlikeholde eiendommen. Se vedtektene punkt 4. Alle utgifter som påføres boligselskapet, må dekkes av felleskostnadene. Se vedtektene punkt 6. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt aksjeeier og dennes husstand sørger for at boligselskapet ikke blir påført unødvendige utgifter på grunn av skader. Slike utgifter vil boligselskapet kunne kreve erstattet etter reglene i borettslagsloven § 5-13, vedtektene punkt 4.10 og alminnelige erstatningsregler.

Et boligselskap danner et fellesskap der beboerne har både individuelt og kollektivt ansvar. For å utvikle gode forhold er direkte kontakt viktig, og man bør ikke stille større krav til andre enn til seg selv. Et vellykket nabolag kjennetegnes av gjensidig ansvar, der alle bidrar til et positivt bomiljø gjennom aktiv deltakelse, hensyn og oppmerksomhet mot naboers behov. Dette skaper et trivelig nabolag preget av respekt, trivsel og felles eierskap til bomiljøet.

2. Formål

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne ro og orden på boligselskapets område, og får å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

3. Hvem husordensreglene gjelder for

Husordensreglene gjelder for *alle* som oppholder seg i boligselskapet og på boligselskapets eiendom. Dette innebærer at aksjeeieren er ansvarlig for å etterleve reglene, og for å sørge for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og at de overholder disse. Når det i husordensreglene siktes til «aksjeeieren» (uansett i hvilken form begrepet benyttes), omfattes også disse persongruppene.

4. Generelt

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere eller brukere av eiendommen. Se vedtektene

5. Ro

Aksjeeiere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer. Det skal være ro i boligselskapet (både i boligene og på fellesarealene) mellom klokken 23.00–07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Som eksempel på aktiviteter som ikke er tillatt i det angitte tidsrommet, nevnes bruk av sentrifugerende vaskemaskiner og tørketromler.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom klokken 20.00 og kl. 08.00, og sang- og musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale i hvert enkelt tilfelle og etter samtykke fra aksjeeiere i oppgangen. Det er ikke adgang til dette søndager.

Ved spesielle anledninger tillates det likevel festlige sammenkomster som medfører ekstra støy etter klokken 23.00.

Ved innflytting, fraflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører pigging og boring utøver 5–10 minutter tillates dette i perioden mandag – fredag mellom klokken 08.00 – 18.00, og lørdag mellom klokken 10.00 og 18.00. På søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt.

Alle aktiviteter skal på tydelig måte, og i god tid, alltid forhåndsvarsles til beboere som kan bli sjenert av støyen. Varselet skal inneholde dato og klokkeslett. Oppslagstavlen i oppgangen og/eller på Vibbo.no skal benyttes.

6. Bruk av boligen

Alle rom i boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke fryser. Plikten til å sørge for tilstrekkelig oppvarming gjelder til enhver tid, også i forbindelse med fravær, flytting og liknende.

For å sikre økonomisk fyring, må ikke vinduer eller dører stå åpne i lengre tid enn nødvendig for å få god utlufting i fyringssesongen. Luft derfor med gjennomtrekk i relativt kort tid, og husk at varmen kan reguleres ved å slå av/på radiatorene. Dersom en radiator skrur av under et åpent vindu, vil den imidlertid kunne fryse og sprekke ved forekomst av frost.

Hvis rør springer lekk eller lekkasje oppstår av annen grunn, skal stoppekranene i boligen straks stenges og rørlegger kontaktes. Aksjeeieren plikter å gjøre seg kjent med plassering og bruken av stoppekraner. Stoppekraner skal være lett tilgjengelige og godt merket. Ved lengre tids fravær bør stoppekranene være stengt.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør ikke benyttes når aksjeeieren ikke er til stede i boligen. Dette på grunn av fare for brann eller vannlekkasje.

Alle lufteventiler skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

7. Bruk av balkong

Aksjeeieren plikter å sørge for at eventuelle vannrenner og sluk på balkong renses og ikke tettes igjen. Disse pliktene gjelder også for vannrenner, sluk og liknende som er tildekket eller innebygget av aksjeeieren eller tidligere aksjeeier.

Det er tillatt å tørke vasket tøy, sengeteppe, tepper og liknende på balkong, forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Tekstiler som tørker skal imidlertid aldri henge høyere enn kanten på balkongen. Tekstiler skal heller ikke henge ned fra kanten eller ut fra vinduer.

Utendørs tørkeplasser kan bare benyttes til tørk av vasketøy. Tørkeplassene skal ikke benyttes søndager og helligdager (eksempelvis 1. og 17. mai).

Det er forbudt å banke eller riste tøy, sengetøy, tepper og liknende på balkong eller fra vinduene. Det er heller ikke tillatt å luften slike tekstiler utenfor kanten av balkong. Banking og liknende skal foregå på bakkeplan.

Ved vask av balkong plikter aksjeeier å sørge for at vann ikke renner ned til balkongen under. Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller liknende.

Aksjeeier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra sin balkong.

Aksjeeier plikter å påse at beplantning i kasse på balkong ikke fører til skade på bygningskonstruksjonen. Av hensyn til naboene bør beplantning trimmes og holdes i orden gjennom sommerhalvåret.

Bruk av grill på balkong er ikke tillatt på grunn av brannfare (HMS). Det kan i tillegg være til sjenanse for øvrige beboere. Alle er velkommen til å benytte felles grillplasser.

8. Bruk av fellesarealer mv.

Med «fellesarealer» siktes det til fellesrom og utendørs fellesarealer. Med «fellesrom» menes oppgang, kjellergang, lofts gang, vaskerier og liknende.

Hensetting av gjenstander er ikke tillatt i fellesarealer. Eksempler på slike gjenstander er ski, kjelker, sko, skohyller, søppeposer, lyker, blomsterpotter og esker. Det er likevel tillatt med hensetning av barnevogn, rullestol, rullator og tilsvarende gjenstander, så lenge dette ikke er til hinder for fri ferdsel.

Personlige eiendeler skal oppbevares i egen kjeller- eller loftsbod. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene vil bli fjernet etter varsler av vaktmester eller ved dugnader, og aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt tap av gjenstander.

Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.

Vaskeriene finnes i oppgang nummer 3 og 19. Vaskeriene i nummer 3 skal benyttes av aksjeeiere i oppgang nummer 1–11 og 2–4. Vaskeriene i nummer 19 skal benyttes av beboerne i oppgang nummer 8 og 13–21. Det er innført to vaskeskift og til faste vasketider. Se punktene under.

- Hverdager: klokken 08.00–22.00 (to skift)

- Lørdager: klokken 08.00–20.00 (to skift)

- Søndager: klokken 12.00–18.00 (to skift)

Tidspunkt for bruk av vaskeriene (dato og tid) reserveres på de dertil oppsatte tavler i vaskeriene. Dersom vaskeriene ikke skal benyttes på de reserverte tidspunktene, plikter aksjeeier å frigjøre tiden for andre.

Av hensyn til deg selv og andre brukere av vaskeriene, er det meget viktig at alle maskiner, vaskerom og tørkerom rengjøres grundig, og luftes godt etter bruk. Det vises forøvrig til «Ordensregler for vaskeriene» som er oppslått i vaskeriene. Dersom vaskemaskiner m.m. ødelegges på grunn av skjødesløs behandling, vil det kunne medføre økonomisk ansvar. Bakdørene i blokkene skal ikke benyttes som ordinære inn- og utgangsdører.

Lyset i kjellere og på loft skal alltid slukkes etter bruk.

Kjellerdører, loftsdoorer og inngangsdører til oppgangene skal alltid være låst.

Aksjeeiere på bakkeplan eller boliger med balkong og som har åpnet balkong tilgang til fellesarealer med port, har ikke eksklusiv disposisjonsrett til grøntarealer. Grøntarealene er boligselskapets fellesareal. Ingen aksjeeiere kan på noen måte innordne seg slik at en legger fast beslag på noen deler av selskapets grøntarealer. Det er heller ikke anledning til å gjøre inngrep på disse arealene uten at det er godkjent av styret.

9. Kjøring og parkering

Ingen kjøretøy skal parkeres på boligselskapets område utenom regulerte oppstillingsplasser. På grunn av pågang på p-plassene er disse forbeholdt boligselskapets eiere/leietagere med folkeregistrert adresse i boligselskapet.

For å kunne benytte p-plassene, må beboer være registrert som eier eller leaser av bilen.

Det er kun ett oblat per bolig.

Beboere med bil plikter å ha synlig og gyldig oblat festet i bilruten til enhver tid.

Boligselskapets område skal aldri benyttes som oppstillingsplass for kjøretøy. Aksjeeiere plikter også å flytte kjøretøy slik at boligselskapet kan utføre sesongbasert veiarbeid (snømåking, kosting og liknende).

Kjøring på gangveiene er ikke tillatt.

All kjøring på boligområdets område skal skje med stor varsomhet.

10. Sjøppel

Sjøppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Se merking på den enkelte container. Papir skal sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må kastes i egne beholdere for dette formål.

Kartonger fra større innkjøp, innflytting og lignende skal ikke kastes i sjøppelcontainerne, men kan avhendes på nærmeste gjenvinningsstasjon (Smestad).

Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen og øvrig sjøppel godt innpakket.

Avfallsposene og øvrig sjøppel skal, så langt det lar seg gjøre, legges i sjøppelcontainere der dørene/lukene kan lukkes. Det skal ikke settes avfall utenfor sjøppelcontainerne. Dette er viktig for å unngå skadedyr og sjenerende lukt.

11. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapets leiligheter uten forhåndsgodkjenning av styret. Se borettslagsloven § 5-11. Dette innebærer at dyreholdet må godkjennes av styret før aksjeeieren anskaffer husdyret. Det er kun aksjeeiere som kan søke om godkjenning av dyrehold. Personer som vurderer å bli aksjeeier kan ikke søke om godkjenning før vedkommende er godkjent som aksjeeier.

Fugler og dyr skal ikke mates ved at smuler og matrester legges på bakken eller balkong. Dette for å unngå at rotter og andre skadedyr tiltrekkes.

Det er til enhver tid båndtvang for enhver hund på selskapets eiendom. Hunder som klassifiseres som kamphunder er ikke tillatt i boligselskapet.

12. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering og liknende

12.1 Generelt

Aksjeeiere har ansvar for å holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen i forsvarlig stand.

Aksjeeiere kan ikke gjøre inngrep i bygningskroppen, herunder tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, uten etter skriftlig samtykke fra styret. All synlig forandring av balkonger og vinduer kan kun skje etter skriftlig samtykke fra styret.

I boligselskapet er det forbudt å koble avtrekksvifter til luftekanal (også på bad) eller ventiler mot yttervegg. Se nærmere regler om dette i vedtektene.

12.2 Spesielt ved rehabilitering

Før rehabilitering av boligen med inngripen i bygningsmassens eventuelt påbegynnes, skal styret alltid informeres. Styret kan kontaktes på nordrehuseby@styrerrommet.no. Det skal gis informasjon om hvor omfattende rehabiliteringen er. Kontaktinformasjon skal oppgis slik at styret ved behov raskt og enkelt kan komme i kontakt med ansvarlig prosjektleder, håndverker og aksjeeier. Varsel må henges opp ved støyende arbeider.

Da rehabilitering ofte medfører støv og liknende i fellesarealene er det viktig at aksjeeier sørger for løpende renhold av fellesarealene. Fellesarealene skal alltid fremstå i ryddig og rengjort stand, og skader på boligselskapets eller aksjeeieres eiendom må erstattes av den aksjeeieren som forvolder skaden.

Dersom en aksjeeier pigger i gulvet, er det viktig at det ikke går hull på brannceller. Aksjeeier plikter i så fall å kontakte styret som vil bestille utførende for å tilbakestille branncellen med sertifisering av arbeidet. Kostnaden i forbindelse med dette arbeidet skal dekkes av aksjeeieren. Ved rehabilitering oppstår det ofte mye støy, eksempelvis når det pigges. Støyen forplanter seg i hele bygget, og aksjeeierne plikter derfor å informere alle andre aksjeeiere som kan bli sjenert av støyen. Det er et minimum at alle i samme oppgang varsles. Varselet skal angi dato og klokkeslett, slik at andre kan planlegge ut ifra dette. Reglene om ro i husordensreglene gjelder også ved rehabilitering.

Reglene for kjøretøy gjelder også for håndverkere.

Sjøppelcontainerne skal ikke benyttes til å kaste avfall fra rehabilitering. Slikt avfall skal avhendes på nærmeste gjenvinningsstasjon. I de tilfeller det er behov for kortsiktig plassering av «gul sekk» eller container, må dette avtales med styret i forkant.

12.3 Særlige regler ved endring av rominndeling

Dersom en aksjeeier endrer på rominndelingen i boligen, skal styret varsles i forkant. Ved flytting av kjøkkenet, flyttes ofte også rør og avløp fra standard plassering. Dette vil ikke omfattes av boligselskapets bygningsforsikring ved eventuell vannskade. Dette er det også viktig å informere om ved eventuelt salg av leiligheten.

12.4 Særlige regler ved rehabilitering av bad

Før arbeidene igangsettes, skal det foreligge skriftlig samtykke fra styret. Styret gir samtykke til rehabilitering av bad dersom aksjeeieren fremskaffer dokumentasjon og våtromssertifikat i henhold til våtromsnormen på utført arbeid. Når rehabiliteringen er avsluttet, skal dokumentasjonen og våtromssertifikatet sendes til styret.

12.5 Særlige regler ved elektrikerarbeider ved rehabilitering

Elektrikerarbeider må kunne utføres av autoriserte elektrikere og følge de til enhver tid gjeldende standarder for bransjen. Det er ikke tillatt å bryte brannceller eller utføre arbeider på boligselskapets eiendom uten at styret har gitt skriftlig samtykke før arbeidet starter. Aksjeeieren plikter å sende kopi av samsvarserklæring for arbeidene på det elektriske arbeidet til styret etter at arbeidene er utført.

13. Lading av el-biler

Lading av el-bil krever oblat og godkjenning av ladeavtale med Charge 365 og styret. Det er kun beboere som har tillatelse til å lade, ikke gjester. Det er på eget ansvar og boligselskapet er ikke erstatningsansvarlig ved feil bruk og feil på ladekabler. Alle er ansvarlig for å sjekke månedlig fakturering og at en belastes med riktig beløp pr. kw som oppgitt av leverandør i app som brukes.

14. Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer, som oppgis ved henvendelse til styret. Retningslinjene gjelder blant annet type solavskjerming som er tillatt, innfestingsmåte og farger.

15. Dører

Det er beboers ansvar og vedlikeholde ytterdør inn til egen bolig. Dette gjelder også krav i henhold til brannsikkerhet.

16. Andre regler

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område. Dette kan tiltrekke skadedyr til boligene. Aksjeeiere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann eller fare for brann i boligselskapet.

Aksjeeiere skal straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakkelakker eller liknende i boligen. Aksjeeier må i samarbeid med styret og for egen regning sørge for desinfeksjon.

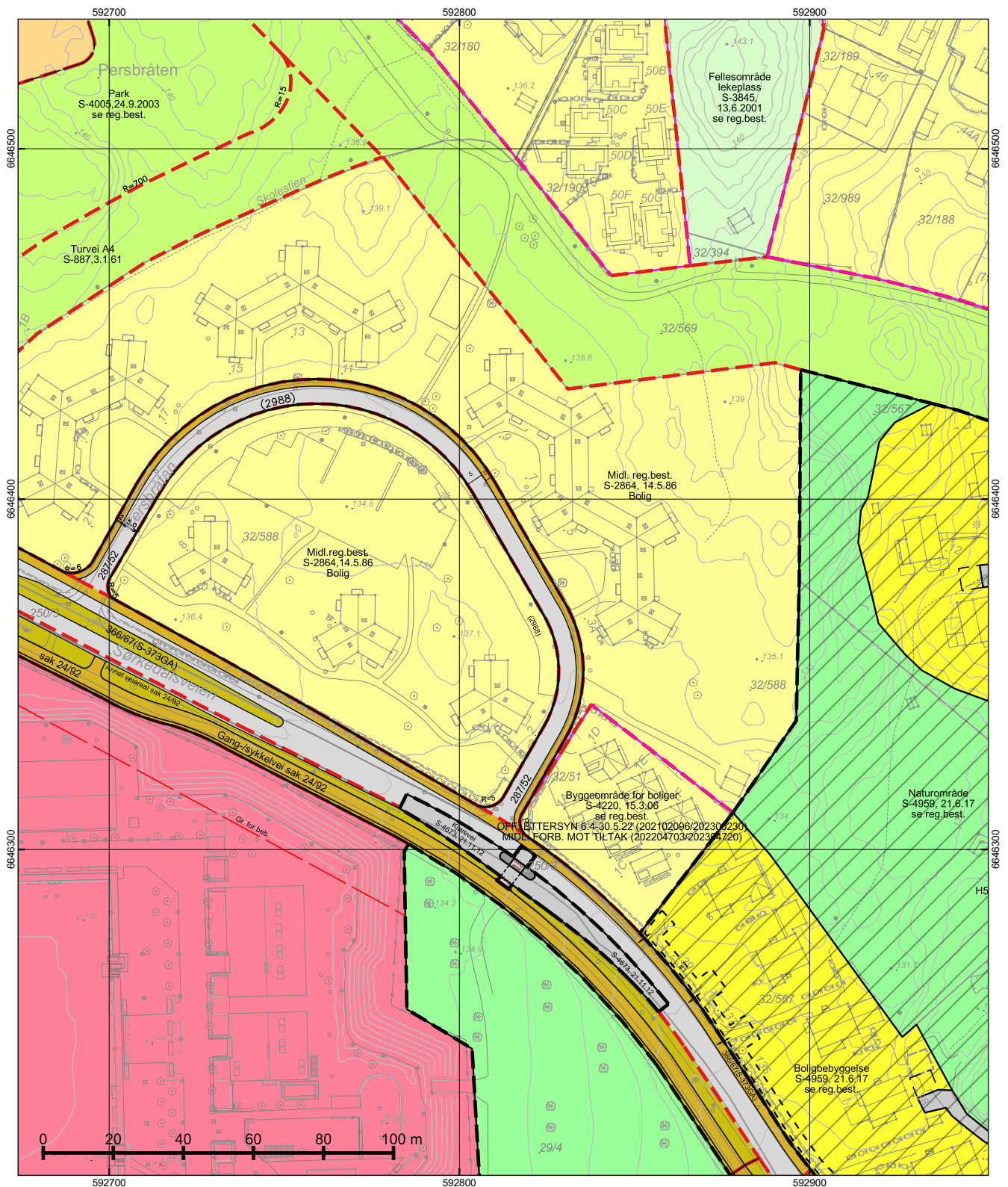
Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert i alle boligene for å oppfylle offentlige brannforskrifter. Det utføres kontroll hvert 5.år av eksternt kvalifisert selskap. Aksjeeier plikter å være til stede eller sørge for tilgang til boligen ved kontrollene. Som en del av vedlikeholdsplikten skal også aksjeeieren vende brannslukningsapparatet opp/ned minimum 1–2 ganger i året. Røykvarslere og brannslukningsapparat tilhører boligen og skal aldri

fjernes. Aksjeeier må umiddelbart melde fra til styret dersom utstyret mangler eller det er feil ved utstyret.

Aksjeeiere oppfordres til å delta i dugnader.

17. Endring av husordensreglene

Vanlige husordensregler kan endres løpende av boligselskapets styre, men den generelle reglen skal stå i vedtektene som bestemmes av GF. Vedtak om større endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag om endring av reglene må sendes til styret innen den fristen som fremgår av vedtektene. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140591/ 86508922

Adresse: PERSBRÅTAN 4

Gnr/Bnr: 32/588

Deres ref.: 40255/
TOMJOH@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
	3020 - Naturområde
	3040 - Friområde

--- RpBestemmelseGrense

/// RpAngittHensynSone

- · - · - RpAngittHensynGrense

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

--- 913 - Formåavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

--- Plangrense (gammel lov)

--- Plangrense (ny lov)

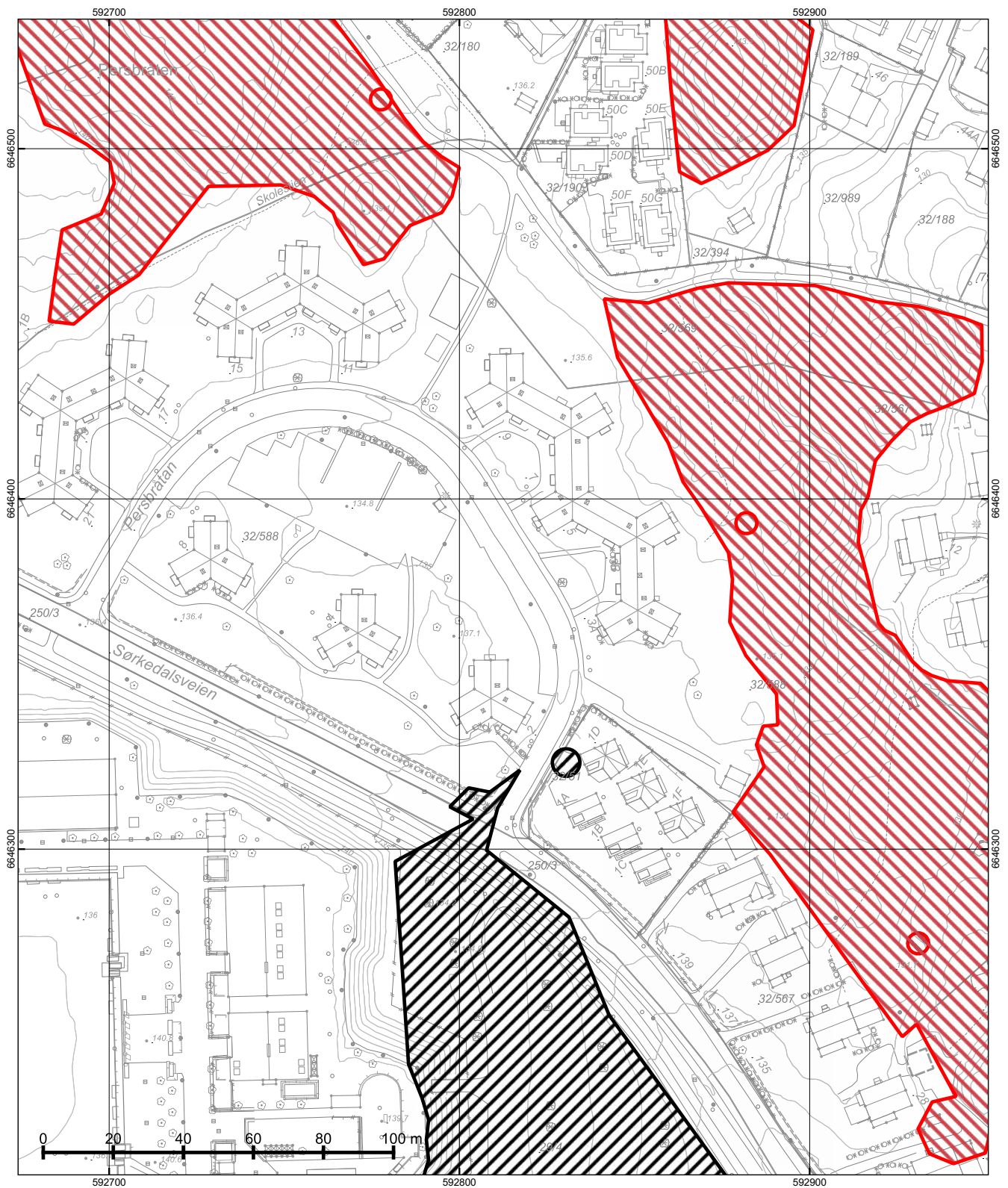
--- Grense for bebyggelse

--- Byggegrense

····· Regulert fotgjengerfelt

——— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

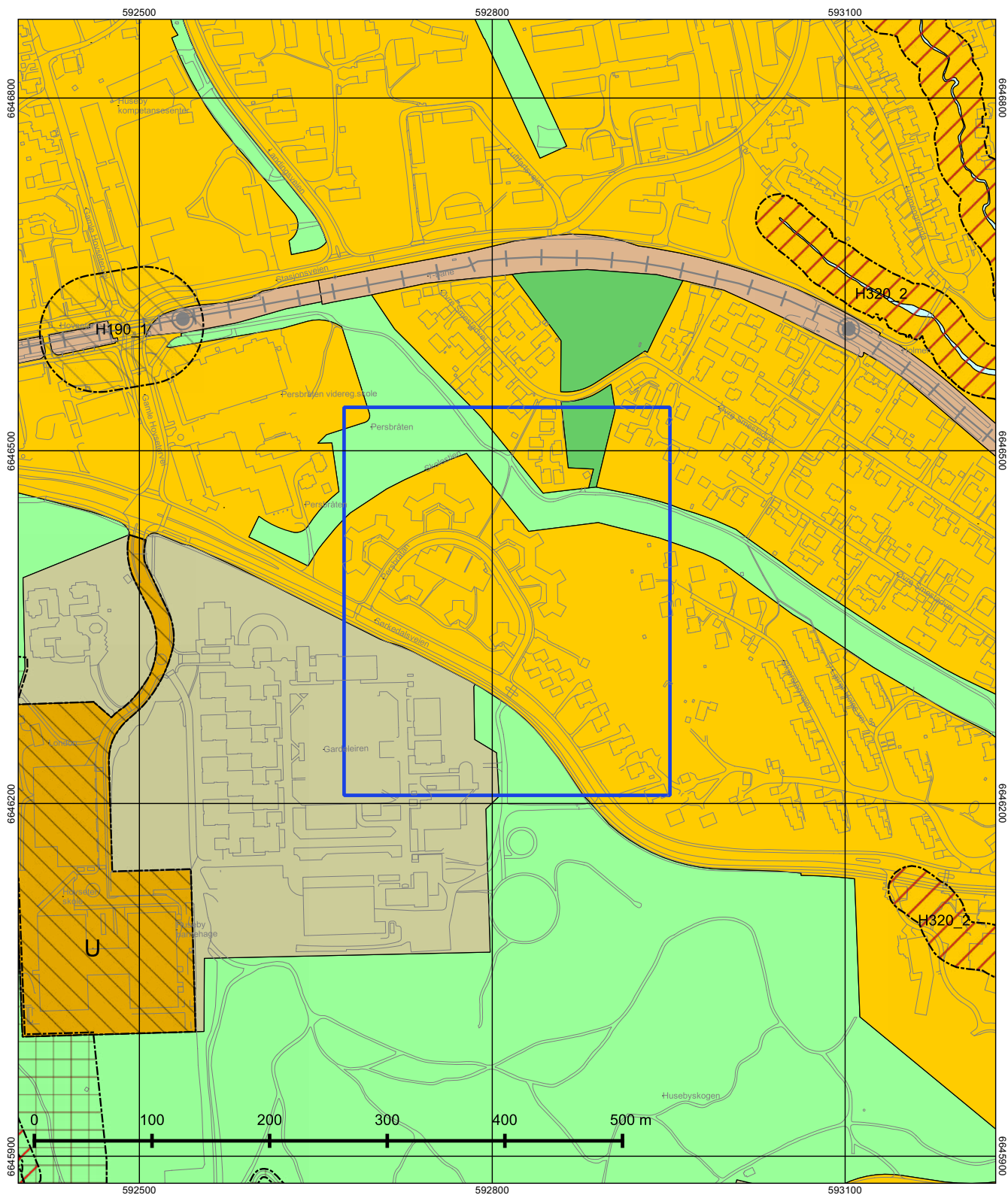

Oslo
 Dato: 02.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140591/ 86508922	Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV
Adresse: PERSBRATAN 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/588	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.04.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 140591/86508922
 Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN 32/103 blokk 2

TRONDHEIMSVÆIEN 5

SENTRALBORD 417200

FG/KRW

A P P R O B A S J O N

J.nr. 2175/53

Ad: g.nr. 32, b.nr. 103 blokk 2, Nordre Huseby.

Anmelder: Arkitektene Bernt Heiberg - Ola Mørk Sandvik, Kirkegt. 15, Oslo.

Eier: Det Kgl. Finans- og tolldepartement, Akersgt. 42, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 4 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2 1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949, byggeforskriftene av 15/12 1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjons-tingelser følges.

Byggemeldingen har vært forelagt brannvesenet og helserådet hvis uttalelser av henholdsvis 29/7 og 23/7 1953 vedlegges i gjenparter.

Balkongbrystninger av tre på jernstativ godkjennes ikke, se brannvesenets uttalelse.

Loftsplanen er foreløpig ikke approbert, se helserådets uttalelse.

Det må innredes loftsboeder (min. 4 m²). Anmelder anmodes om å konferere nærmere med helserådet ang. loftsplanen.

Ny loftsplan må innsendes.

Det må redegjøres for hvordan røykavtrekk i trappeskuset tenkes ordnet.

Forøvrig vises til nedenfor nevnte punkter 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11, 12 og 13.

Før byggetillatelse kan gis, må

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1 1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 22. september 1953.

Harald Wildhagen

Finn Giertsen

Våningshus.

Arbeidssted	gnr. 32 bar. 103 blokk 2	Matr.nr.	Sørkedalsveien	L.no.	53/2175
-------------	--------------------------	----------	----------------	-------	---------

Byggherre Ansvarshavende

Det kongelige Finans-og Toll-
departement,
Akersgt. 42,
Oslo.

Lurmeester Harry Due,
Pilestredet 27,
Oslo.

/NR

Date

20. des. 1957.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjestående arbeider som må være utført innen 3. uindr. fra d.d.

1. Blanneks leilighet i 1.etg. viser fuktighetsgjennomslag fra bad i 2. etg.
2. Illume leilighet viser lekkasje fra balkong ovenfor gjennom vegg. Her er dårlig fall på balkong i samme leilighet.
3. Anordning for røykavtrekk må justeres, så luken lett kan åpnes og lukkes i 1.etg.
4. Stakekum i kjeller må pusses vanntett med fall til flens.
5. Samtlige selvlukker på ildsikre dører i kjeller må strammes.
6. Splintsikre ventiler i tilfluktsrom er ikke ferdigmontert.
7. En går ut fra at de ting som blir påtalt av leieboerene ved årsbefaringen blir rettet.
8. Samtlige avtrekkeventiler for bad virker ikke. Den finmaskeide netting som er satt innenfor ventilen må fjernes.
9. Støpt bunn og dykker i kum er ikke besiktiget.
10. Det må anordnes frisklufttilførsel til bad i hybelleiligheter ved innsetting av 6" x 6" venti i yttervegg eller glassventil i dør i stue og spalte i dører.

Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når ovennevnte mangler er rettet.

Bygningsinspektør

Stein Flaata

H. Braathen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5m * 4172 00
SF/NU.

KOPI

Oslo, den 20-12-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Gnr. 32, bnr. 103, blokk 2, Sørkedalsveien.	Journalnr.	53/2175.
Arbeidets art	Nybygg.	Avsluttende synsforretning	10-9-1963.
Bygningens art	Våningshus.		
Byggherre	Statens bygge-og eiendomsdirektorat, Wergelandsveien 1, Oslo 1.		
Byggmelder	Arkitektene Bernt Heiberg - Ola Mørk Sandvik, Kirkegaten 15, Oslo.		
Ansvarshavende	Murmester Harry Due, Pilestredet 27, Oslo 1.		

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Bygningskontrollen har ikke besiktiget støpt bunn og dykker i drenskum.

Bygningsingeniør
Stein Flisata

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Persbråtan 4
0770 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy JohanssonTelefon: 979 82 936
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre