



Æ

Persbråtan 19

0770 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	78
Kort om oss	173

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Persbråtan 19, 0770 Oslo, Etasje: 3

MATRIKKELE

Aksjebrevnr. 637-642 Orgnr. 921708041 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Aksje

AREALER

Totalt BRA 79 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 69 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1957

TOMT

Fellestomt 35956 kvm

PRISANTYDNING

4 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Simen Thorp Takstdato: 01.02.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 294 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.24

Andel fellesformue: kr. 48 836,- pr. 31.12.22

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 990 000,- (Prisantydning)

kr 294 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 284 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 4 000,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 9 688,- (Transportgebyr)

kr 13 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 297 688,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 305 938,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 081,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader; kr 4 419,-

Internett: kr 165,-

Baderom: kr 497,-

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fyring, offentlige avgifter, fellesforsikring, vaktmestertjenester, kabel-tv & internett, betjening av andel fellesgjeld, trappevask m.m.

SIKRINGSORDNING

Et aksjelag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av aksjonærene ikke betaler sine fellesutgifter må aksjelaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige aksjonærene, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er aksjelaget tilknyttet en sikringsordning som dekker aksjelagets tap i en fastsatt periode dersom noen ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i aksjelaget.

EIER

Michael Sollid-Torrissen og Tuva Firing Sollid-Torrissen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

- Lys og luftig endeleilighet med store rom
- Sydvestvendt balkong med gode solforhold
- Store grøntarealer med lekeapparater, grillplass og sittegrupper
- God intern beliggenhet og rikelig med bodplass
- Nærme marka, t-bane, matbutikk, Røa, treningssenter, skole og barnehager
- Parkering for beboere med p-oblat (22 ladeplasser)

Persbråtan 19 er en lys og fin 3-roms leilighet med populær beliggenhet på Huseby. Leiligheten har romslig stue med utgang til balkong, fint kjøkken, bad og to romslige soverom. Her bor man nærme marka med flotte turmuligheter, samtidig som det er kort vei til sentrum med ditt foretrukne fremkomstmiddel.

Leiligheten har en flott intern beliggenhet med bl.a. solrik balkong og luftige, romslige rom. Aksjelaget har gode parkeringsmuligheter og det er ladeplasser for el-bil.

PARKERING

Alle beboerne får et p-oblat som gir rett til parkering på boligselskapets p-plasser. Boligselskapet har 92 oppstillingsplasser (ingen faste plasser).

Hovedparkeringsplassen er utbygget med en økning på 23 plasser, hvorav 22 av disse er el-bil plasser.

Det må inngås egen avtale for å kunne benytte seg av ladestasjonene. Aksjelaget har faktureringsavtale med Charge365.

Aksjelaget har valgt å leie bort en av parkeringsplassene til Bilkollektivet. Bilen kan brukes av alle medlemmer av Bilkollektivet. Et flott tiltak som gjør det lettere å bo i Persbråtan uten egen bil, eller å kunne redusere fra to til én bil i husstanden.

Gjester benytter seg av gateparkering. Persbråtan er en kommunal vei og parkering langs veien følger Oslo kommunes parkeringsreglement.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Rolig og attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Huseby/Røa. Persbråtan er en enveiskjørt "hestesko" med innkjøring fra Sørkedalsveien, kun trafikket av beboerne i Nordre Huseby Boligselskap. Det er store grøntarealer rundt blokkene, med sandkasser, lekeapparater, grillplass og sittegrupper. 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.

Det er dagligvarebutikk (Coop Extra) og post i butikk ved Hovseter T-banestasjon. På Røa, kun 10 minutters gange unna (eller 1 stopp med Østeråsbanen) er det butikkssenter med kaféer, dagligvarebutikker, vinmonopol, bokhandel, jernvarehandel og apotek m.m. På andre siden av Sørkedalsveien ligger HM Kongens Garde.

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.

TOMT

Fellestomt, 35956 kvm

Felles tomt for aksjelaget opparbeidet med diverse beplantning, plenområder, sykkelstativer og asfalterte internveier.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Det er flere barnehager og skoler i området. Kort gåavstand til Huseby barnehage. Boligen sogner til Huseby barneskole som har en bilfri skolevei fra Persbråtan. Ellers kort avstand til Hovseter skole (8.-10. klasse) og Persbråten Videregående Skole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Fra leiligheten er det ca. 200 meter til holdeplass for flybussen og ca. 400 meter til T-bane på Hovseter med flere avganger i timen og 9 minutter til Majorstuen. Det er også buss og drosjeholdeplass. Gjennom skogen tar det ca. 3-4 minutter til t-banestasjonen.

T-banen bruker kun 9 minutter til Majorstuen fra Hovseter T-banestasjon med hyppige avganger. Andre nærliggende T-banestasjoner er Holmen og Makrellbekken.

FRITIDSTILBUD

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.

I nærområdet har HM Kongens Garde en lysløype som er åpen for trening sommer som vinter.

Kort vei til treningssenter, både Sats Njårdhallen og Sats/Røa Bad.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i 3. etasje med følgende romfordeling: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Simen Thorp v/ Anticimex:

Gulvsystemer, grunn og fundamenter:

Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger av pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:

Saltak tekket med takstein.

Dører og vinduer:

Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1989. Det er gitt TG3 for vindu med sprekt glass i soverom. Nytt glass og utskifting er bestilt og vil bli utført før kjøper overtar boligen.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer en bod på loft på ca. 5 kvm og en i kjeller på ca. 5 kvm.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m².

Bod i kjeller og på loft som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

Standard

KJØKKEN

Pent kjøkken i eget rom med innredning bestående av glatte fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Flislagt sone mellom kjøkkenbenk og overskap med god benkeskapsbelysning og flere stikkontakter under overskap. Det medfølger hvitevarer som inkluderer oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap (komfyr medfølger ikke). Det er kullfilterventilator i overskap (aksjelaget har forbud mot avtrekk ut til fasade).

BAD

Alle badene i aksjelaget ble rehabilitert i 07/08. Det foreligger ferdigattest på dette. Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himlingsflate. Innredning bestående av vegghengt servantinnredning med oppbevaringsskuffer og ovenpåliggende servant, speil med overlys, stikkontakt, dusjnise med glassvegg og glassdør, samt gulvstående toalett.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med parkett.

Veggflater med malte flater.

Himlingsflater med pusset og malte overflater.

TEKNISK/VVS

- Vannrør av kobber.
- Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
- Synlige avløpsrør i plast.

- Stakeluke er ikke lokalisert.
- Varmtvannsbereider på 117l fra 2012 plassert under kjøkkenbenk.
- Spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler på yttervegg i soverom.
- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 20.12.1963 som omhandler våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 22.12.1989 som omhandler utskifting av vinduer.

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.2000 som omhandler balkonger.

Det foreligger ferdigattest datert 21.04.2009 som omhandler rehabilitering av alle bad i aksjelaget.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 01.09.1997. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: **Nei**.

Forekommer det at sikringer løses ut: **Nei**.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: **Nei**.

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: **Ja**.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer (inkl. i felleskostnadene).

Fyring er inkludert i felleskostnadene og aksjelaget gikk over til bergvarmeanlegg i 2019. Varmen i radiatorene lages av varmpumper som henter fornybar energi fra 300 meter under bakken.

Badet har elektrisk gulvvarme.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul -
Energikarakter D

Økonomi/drift

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 081,- pr.mnd. som inkluderer:

Fyring, offentlige avgifter, fellesforsikring, vaktmestertjenester,
kabel-tv & internett, betjening av andel fellesgjeld, trappevask
m.m.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr: OBOS02-98207837040

Aksjeselskapets totale restsaldo: 9 141 294,-

Restløpetid: 20 år og 11 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Annuitetslån med flytende rente

Rente: 5,70%

Andel av restsaldo: 65 881,-

Andel av kapitalkostnader: 456,-

Lånenr: 40B928-98207367265

Aksjeselskapets totale restsaldo: 19 071 807,-

Restløpetid: 34 år og 4 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Annuitetslån med flytende rente

Rente: 5,70%

Andel av restsaldo: 137 458,-

Andel av kapitalkostnader: 776,-

Lånenr: 50B928-98207366773

Aksjeselskapets totale restsaldo: 13 103 807,-

Restløpetid: 34 år og 3 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Annuitetslån med flytende rente

Rente: 5,70%

Andel av restsaldo: 89 693,-

Andel av kapitalkostnader: 506,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Driftsinntektene i 2022 var kr 77 966 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av strøm el-bil som ikke var budsjettet.

Driftskostnadene i 2022 var kr 577 944 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at energikostnadene er vesentlig høyere enn budsjett. Kostnadene til drift og vedlikehold samt andre driftskostnader er under budsjett. Avskrivning i 2022 i forbindelse med baderoms-rehabiliteringen i 2008 var ikke budsjettet og bidrar også til å øke driftskostnadene. Finanskostnader er kr 197 031 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte lånerenter.

Årsresultat for 2022 var kr 585 656. Budsjett for 2023 er kr 2 339 875.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 516 953.

Aksjelagets regnskap for 2023 og budsjett for 2024 vil først bli tilgjengeliggjort ved neste ordinære generalforsamling.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 7118224

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig Kr. 1 500 220,-

Som sekundærbolig Kr. 6 000 881,-

Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble funnet noen treff på boligen ved søk i Skatteetatens register for formuesverdi. Det er derfor benyttet Skatteetatens kalkulator for beregning av formuesverdi.

AKSJELAG

Aksjelag: Nordre Huseby Boligselskap AS, Orgnr: 921708041

Aksjeleilighet tilhørende Nordre Huseby Boligselskap AS beliggende på Vestre Aker i Oslo Kommune.

Aksjelaget består av 152 leiligheter tilknyttet aksjene.

Leilighetene er fordelt på 6 blokker. Første innflytning var i 1957.

Aksjelaget er meget veldrevet, og har en vaktmester. I Persbråtan har du mange fasiliteter som lekeplass, store flate grøntarealer som omkranser bebyggelsen, vaskerom m.m.

- 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
- Vaktmester ivaretar den daglige driften og vedlikeholdet i selskapet
- Det er forbud mot grilling på balkonger. Beboere i aksjelaget er velkomne til å benytte grillplassen på lekeplassen
- Boligselskapet har to fellesvaskerier
- OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nordre Huseby Boligselskap A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sine fellesanlegg
- Boligselskapet disponerer tilhenger som kan leies hos vaktmester. Leien er kr. 50,- pr. døgn og maks 3 døgn på rad
- Det ble i 2017 undertegnet kontrakt for maling av alle vinduer og balkongdører som ble gjennomført i 2018

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap,

budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

Planlagt vedlikehold i aksjelaget

På ordinær generalforsamling i 2023 ble det vedtatt at styret skal følge opp sak og planlegge innhenting av tilbud for fasadevask i 2025.

Vedlikehold i aksjelaget :

2021: Ny platting/grillplass, maling av garasje og gjerder, nye lamper ved innganger og i oppganger

2020: Fasaderengjøring og montering av nye musebånd under takgesimser

2019: Nytt bergvarmeanlegg og nye termostatventiler på alle radiatorer

2018: Opparbeidelse av nye parkeringsplasser, flere med lademulighet for el-bil. Maling av alle vinduer (2 strøk)

2017: Skogskjøtsel gjennomført, samt div. vedlikeholdsarbeider

2014: Fasadevask og maling av oppganger

2010: Takmaling

2006-2008: Våtomsrehabilitering (forprosjekt, forhandlinger og kontrahering). Fullmakt til låneopptak med ramme på 30 mill

2006: Rehabilitering av takrenner (omarbeid)

2000: Fasader/balkonger. Lånte 21 500 000. Ferdig i 2000. Prosjektet fikk OBOS' pris for beste rehabiliteringsprosjekt i 1998

1999: Takrenner

1996: Støyskjerm

1989: Nye vinduer

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir boretts til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken. Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

STYREGODKJENNING

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Viken Fiber er aksjelagets leverandør av tv- og internettjenester fra Altibox. Inkludert i felleskostnadene er:

- Altibox TV-Start med 15 faste tv-kanaler
- 20 poeng som kan brukes på valgfrie tv-kanaler
- 1 stk. 4K-dekoder
- Altibox Fiberbredbånd 200/200 Mbps
- "Start forfra"
- Tilgang til altibox-appen
- Spol og pause

Det er også mulig å oppgradere internetthastigheten for egen regning:

- 300/300 for kr. 199,-/mnd.
- 500/500 for kr. 299,-/mnd.
- 1000/1000 for kr. 499,-/mnd.

(Med forbehold om prisendringer)

Det er også mulig å kjøpe flere poeng for å velge flere kanaler eller kanalpakker. TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

Når aksjeeiere søker om dyrehold, må aksjeeier sende et spørreskjema til beboerne i oppgangen med spørsmål om de aksepterer eller motsetter seg dyreholdet. Dersom de motsetter seg dyreholdet bør grunnlaget for dette angis, slik at styret kan vurdere om det gir saklig grunn til å nekte godkjenning på grunnlag av ulempevilkåret. Dyrehold er ikke tillatt. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

Når aksjeeiere søker om dyrehold, må aksjeeier sende et spørreskjema til beboerne i oppgangen med spørsmål om de aksepterer eller motsetter seg dyreholdet. Dersom de motsetter seg dyreholdet bør grunnlaget for dette angis, slik at styret kan vurdere om det gir saklig grunn til å nekte godkjenning på grunnlag av ulempevilkåret.

DIVERSE

Boligselskapet disponerer tilhenger som kan leies. Leien er kr. 100,- pr. døgn og maks 3 døgn på rad. Ny henger er anskaffet 2017. Boligselskapet har to fellesvaskerier, et i nr 3B og et i 19.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste servitutter på aksjelagets eiendom:

1955/4608-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 31.03.1955

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

1955/14267-1/105 Bestemmelse om vannrett tinglyst

09.11.1955

Med flere bestemmelser

1957/263-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 09.01.1957

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

1985/55618-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 12.09.1985

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1992/17907-1/105 Best. om adkomstrett tinglyst 02.04.1992

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:29 Bnr:754

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

1995/56475-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 11.10.1995

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. støyskerm

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo veisjef

1950/4795-1/105 Registrering av grunn tinglyst 26.04.1950

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:32 Bnr:567

UTLEIE

Utleie av hele leiligheten krever godkjenning fra styret i aksjelaget men utleie av rom/deler av leiligheten til andre når man selv bor der ikke krever samtykke/godkjenning fra styret. Se for øvrig aksjeselskapets vedtekter for utdypende regler om utleie.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Aksjelaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

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

Oslo kommune bygger en reservevannforsyning og det vil pågå særlig mye arbeid vest i Oslo ved Huseby. Under Husebyskogen skal det bygges et gigantisk og topp moderne

vannbehandlingsanlegg. Den eneste synlige installasjonen i selve Husebyskogen blir et luftetårn for anlegget under bakken. Husebyjordet, over veien for Huseby skole, fungerer som et riggområde, og det vil bli massetransport og transport av utstyr og materiell. Her skal det også bygges en adkomsttunnel for daglig transport i driftsfasen, samt et driftsbygg for blant annet overvåking av vannbehandlingsanlegget.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 4 990 000,- (Prisantydning)

kr 294 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 284 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 4 000,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 9 688,- (Transportgebyr)

kr 13 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 297 688,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 305 938,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

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

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 284 000,-) (Kr.52 840)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Grunnpakke aksje (Kr.17 872)

Totalt kr. (Kr.121 162)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER
50-23-0163

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring,

innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Selger forutsetter at avhendingslovens bestemmelser skal komme til anvendelse så langt de passer. Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

SAKSBEHANDLERE

Vegar Giæver
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 48 12 35 17 / E-post: vg@eie.no

DITT NYE
HJEM?



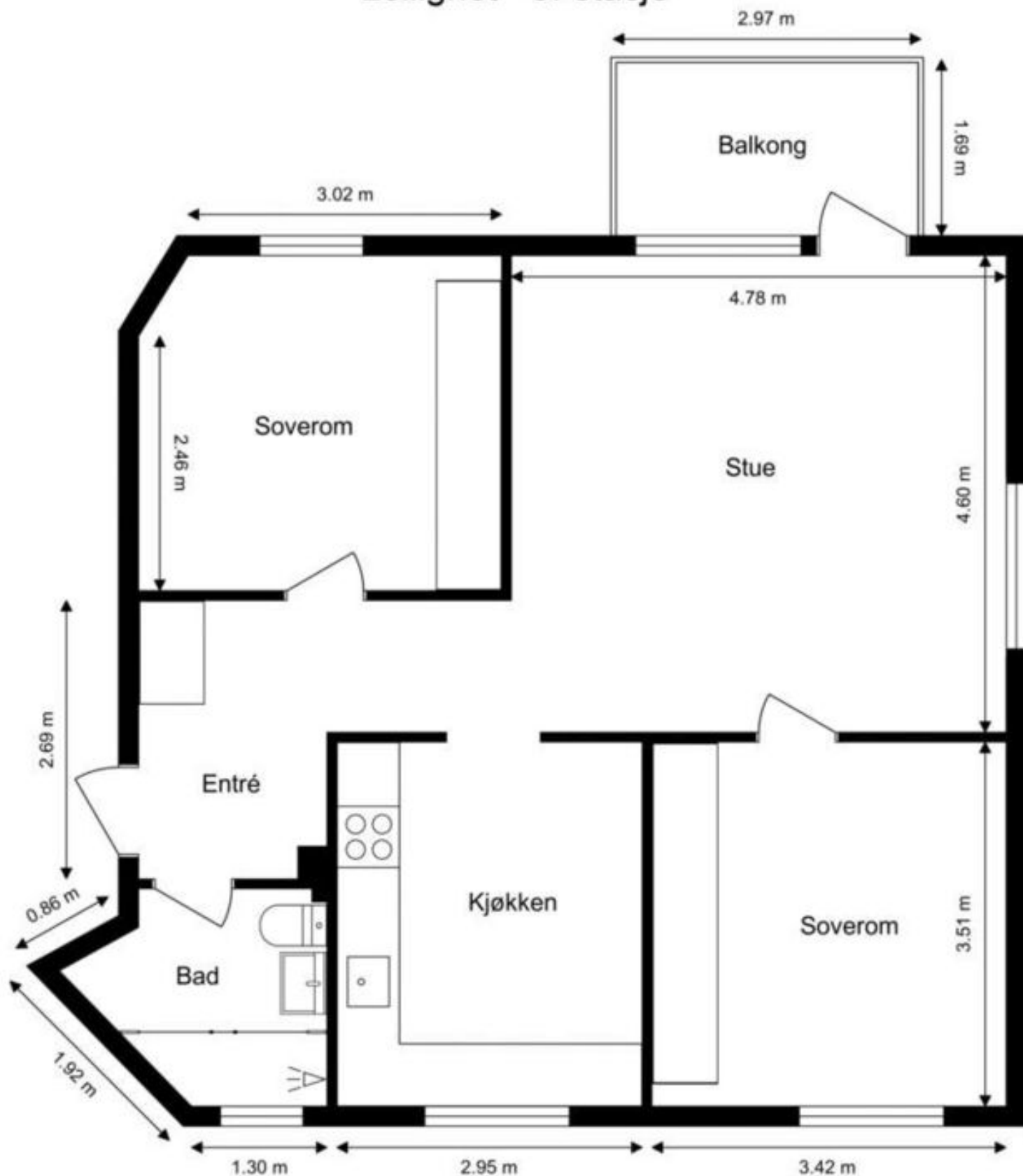








Persbråtan 19, 0770 OSLO
Leilighet - 3. etasje



Ordernr. 15051650

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





























































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com























PRIMO GARAGE
P
**RESERVERT
PARKERING**
Parkering for reservede
gæster og personale.
Parkeringsbillet
skal altid medbringes.
← →
Parkeringsbillet skal medbringes
til alle indkøb og andre aktiviteter
i bygningen. Hvis du ikke har
billet, kan du blive ude af bygningen.
Hvis du har billet, kan du gå ind
og parkere i den reservede
parkeringsplads.
app/Park









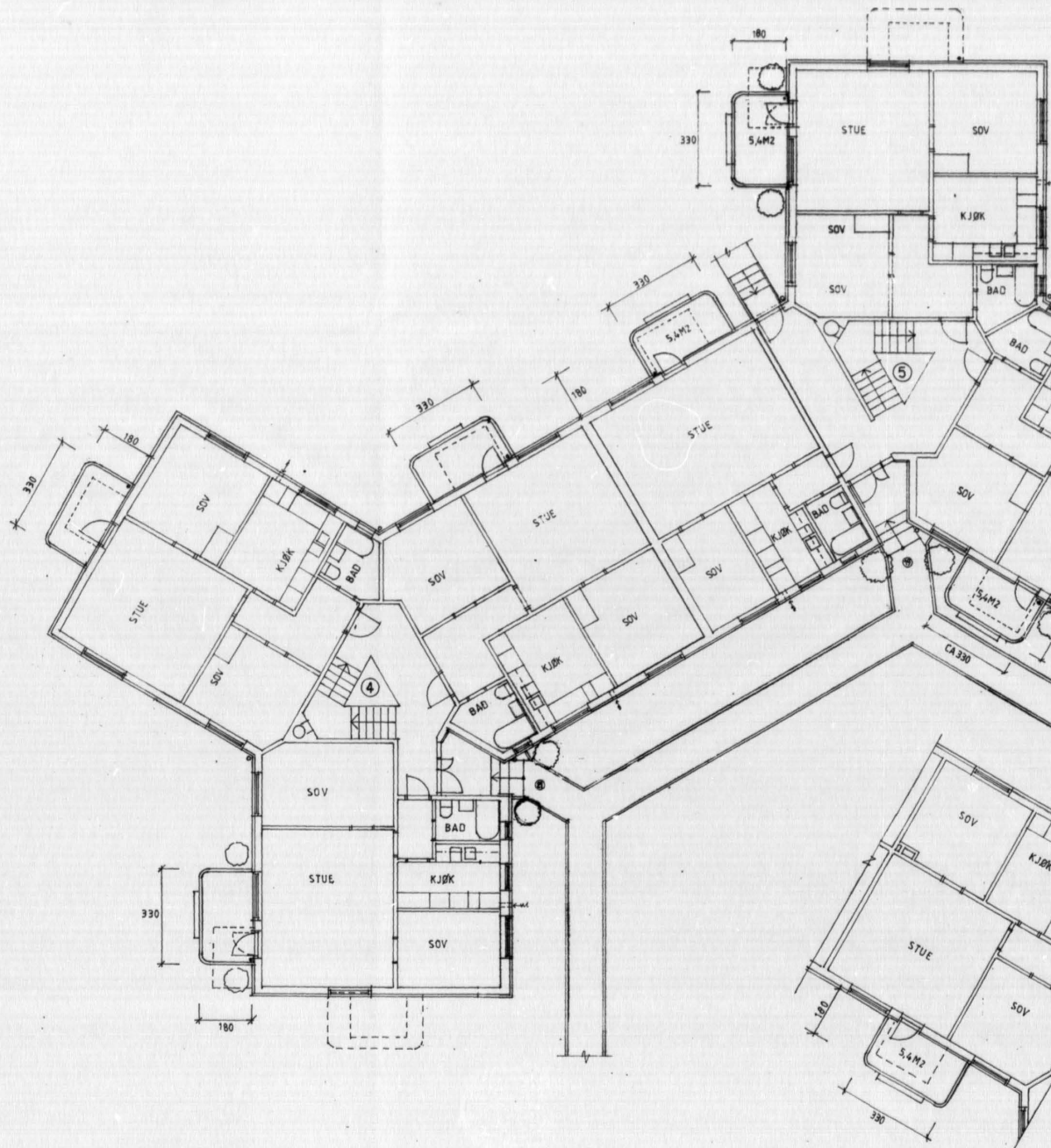


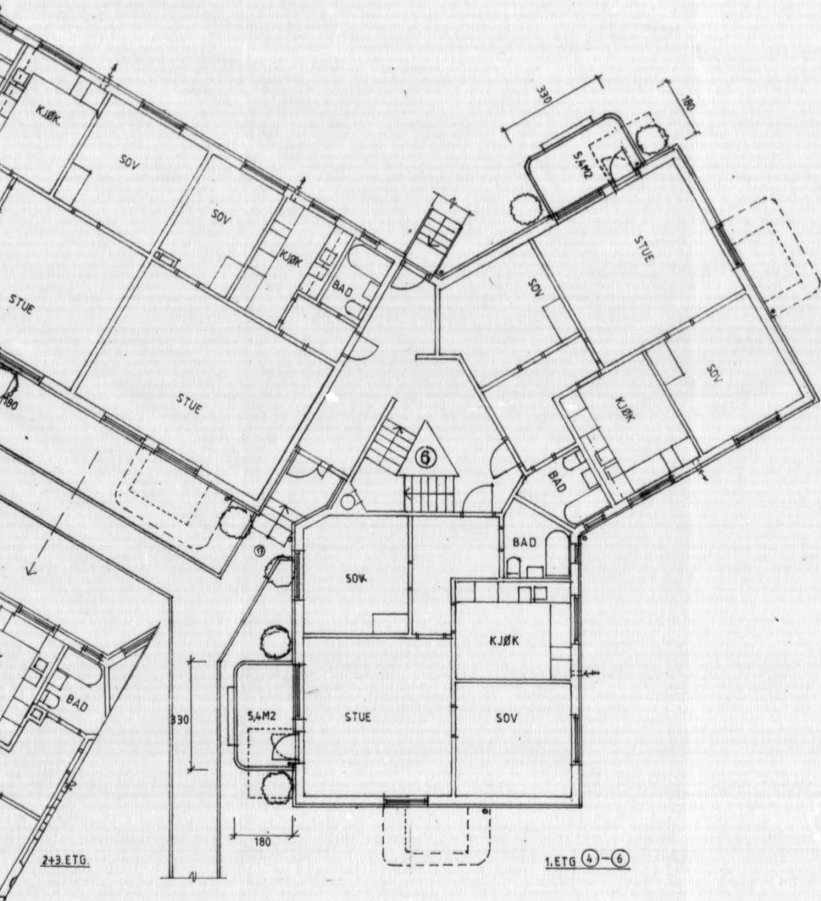




INFORMASJON & DOKUMENTER







PERSBRATNING NR.	BYGG NR.
2	1
4	2
8	3
17.10.21	4/5/6
11.13.15	7/8/9
13.57.9	10/11/12/13/14

1

REV.	DATE	REV. OMFATTET	SGN.

BYGGERE
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP A/S

PROJEKT
REHABILITERING/NYE BALKONGER

TYPISKE NYE PLANER

DATE	01.09.97	MAL.	1:100
TEGN.		ANV.	KEL
TEGN. NR. 328-III		REV.	

K.E. LARSSON A.S.
SEKRETERAT 190-0285, ORSØ-7101 22394341

**TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X**



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Nordre Huseby Boligselskap AS
v/Wenche Yndesdal
Persbråtan 2
0384 OSLO

KOPI

Dato: 11 SEPT. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199704042-13 Saksbeh: Kjell Stølan
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: PERSBRÅTAN 17,19,21, HUS Eiendom: 32/588
4,5,6

Tiltakshaver: Nordre Huseby Boligselskap A/S Adresse: Persbråtan 2, 0384 OSLO
Søker: K.E. Larsson A/S Adresse: Skogbrynet 19E, 0283 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.01.1999.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5111 * 4172 00
SF/NU.

KOPI

Oslo, den 20-12-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 32, bnr. 103, blokk 4+5+6, Sørkedalsveien.

Journalnr.
53/2177.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-9-1963.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Statens bygge-og eiendomsdirektorat, Wergelandsveien 1, Oslo 1.

Byggemelder
Arkitektene Bernt Heiberg-Ola Mørk Sandvik, Kirkegaten 15, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Harry Due, Pilestredet 27, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

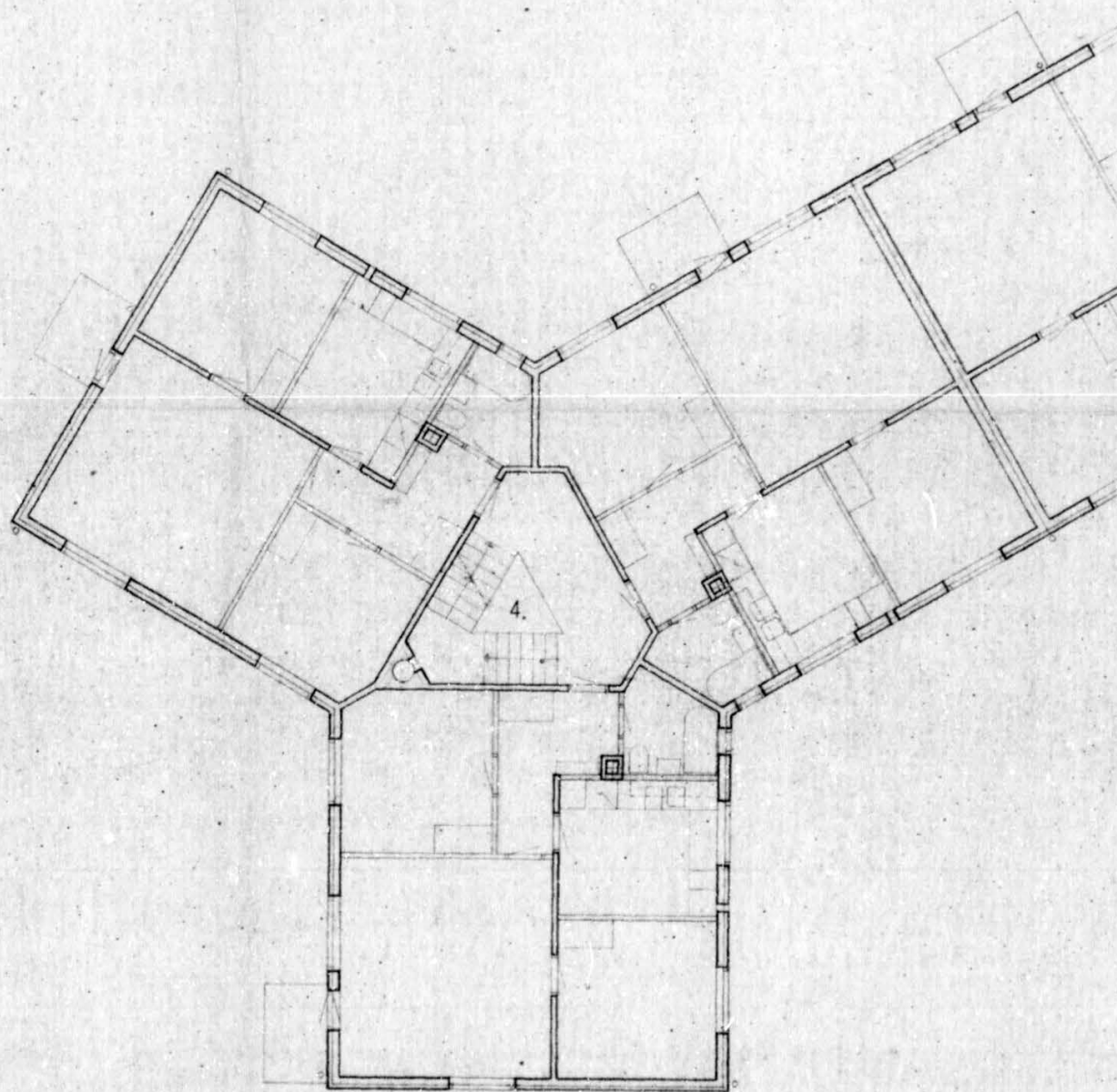
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

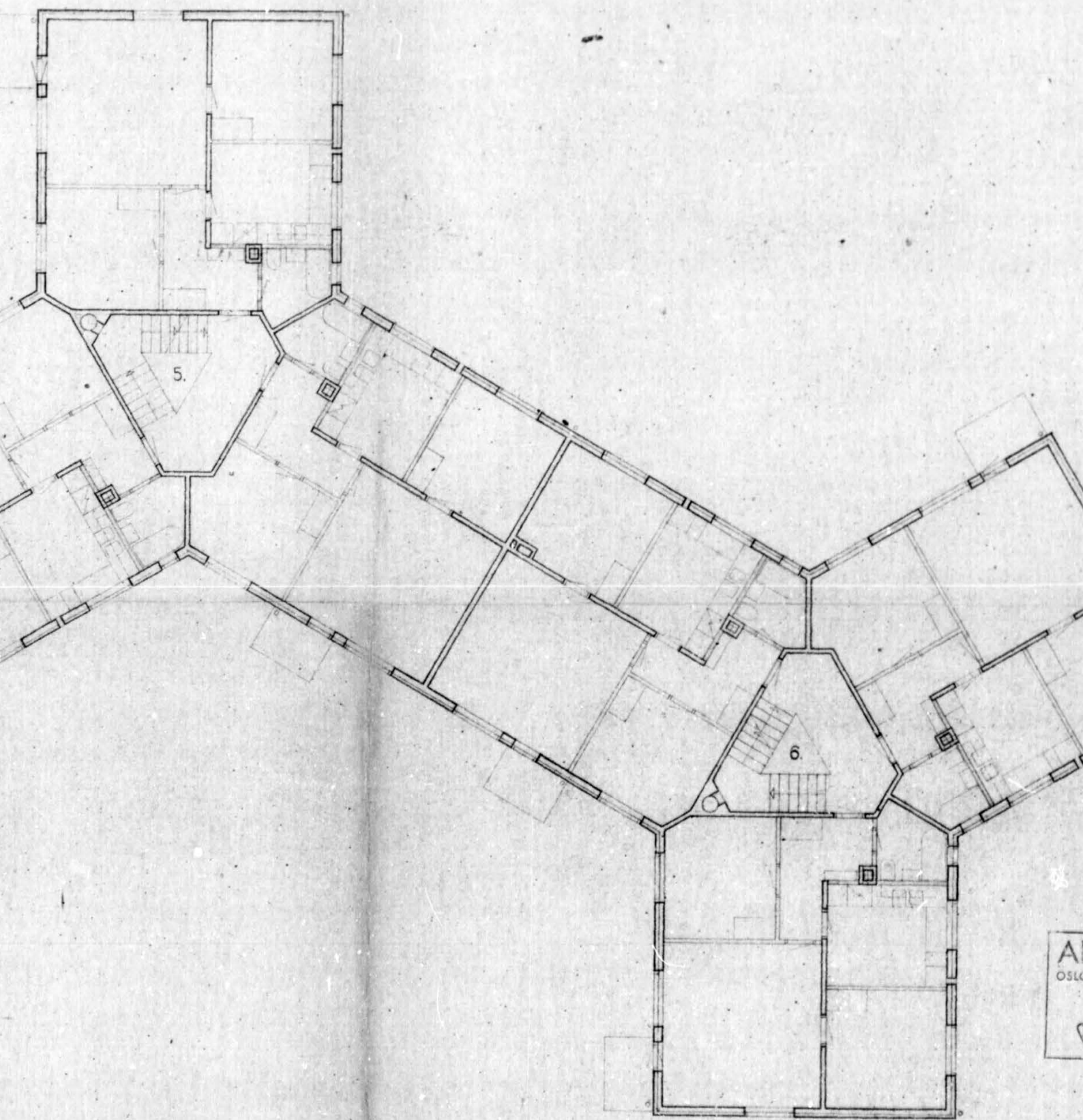
Forbehold:

Det kan ikke sees av våre rapporter at støpt bunn i drenskum og dykker er besikktiget.

Distriktingenior
Stein Fløata

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







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO
stein.bastiansen@brodrene-bastiansen.no

Dato: **21 APR. 2009**
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200613239-11 Saksbeh: John Philip Santillan
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: PERSBRÅTAN 17 - 21 Eiendom: 32/588
Tiltakshaver: Nordre Huseby Boligsselskap v/ Styret Adresse: Persbråtan 9, 0770 OSLO
Søker: Brødrene Bastiansen AS v/ Stein Bastiansen Adresse: Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PERSBRÅTAN 17 - 21

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

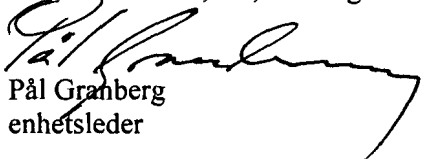
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

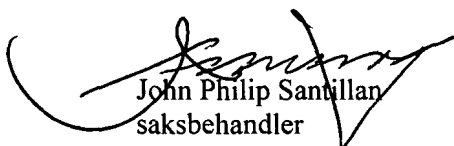
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon


Pål Granberg
enhetsleder


John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Nordre Huseby Boligselskap v/ Styret, Persbråtan 9, 0770 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Arbeids- og
Utskifting vinduer

Arbeidssted Persbråtan 17-21	Matr.nr. Gnr.32/bnr.588	J.nr. 89/0945-V
---------------------------------	----------------------------	--------------------

Byggherre

A/S Nordre Huseby Boligselskap
v/Lindberg
Postboks 103,
1464 FAGERSTRAND

Ansvarshavende

Byggm. Kaare Hanssen
Ryggeveien 356,

1580 RYGGE

KS/bs

Dato 22.12.89.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Kjell Stolan

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Persbråtan 19
0770 OSLO
Gnr./Bnr.: 32/588
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 79 m²

Totalt bruksareal (BRA): 79 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.01.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.01.2024
Referansenummer	15051650
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-23-0163
Hjemmelshaver/selger	Michael Torrissen/Tuva Firing Sollid
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Michael Torrissen og Tuva Firing Sollid
Utvendige snødekte flater	Ja (balkongen)
Utetemperatur	-3°C
Rapportdato	02.02.2024 14:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Persbråtan 19
Postnummer/sted	0770 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	32/588
Tomt	Eiet tomt: 35937 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1957		

Byggemåte

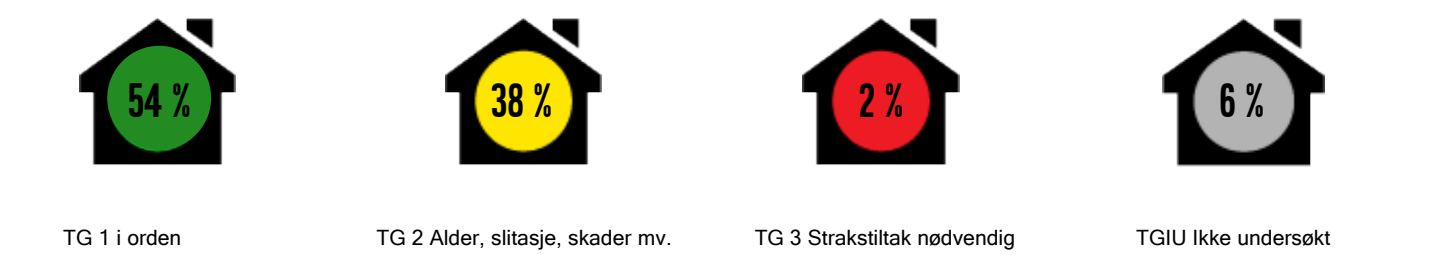
Aksjeleilighet beliggende i Oslo kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer med loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger av pussede og malte flater. Saltak tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1989. Oppvarmet med vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer to boder. En på loft og en i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
Etasjeskiller - 3. etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Dører	11	
		Vinduer	11	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealer

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Leilighet	Bruksareal (BRA)			TBA
Etasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
Loft		5		
3. etasje	69			5
Kjeller		5		
SUM	69	10		5

Total bruksareal (BRA)	79
------------------------	----

Kommentar til areal

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.
Leiligheten inneholder 69 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad av ukjent dato. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	
 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
	Sanitærutstyr / innredning	Servant har riss i porselen. Servant må skiftes ut.
	Overflater vegger	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
	Overflater gulv	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Hullene bør tettes med egnet tettemasse.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Komfyr med platetopp, oppvaskmaskin i benk. Kullfilterventilator i overskap. Vannrør med i kobber. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Innredning	
 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
	Vannrør	Vannrørene er i hovedsak fra byggeår. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med pusset og malte overflater. Slette malte innerdører. Garderobeskap på soverom.

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

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

Overflater himling

Kommentar fra eier:

Deler av leiligheten påvirket av vannlekkasje i leiligheten ovenfor (Dato: 21.07.23).

Følgende rom ble påvirket:

- Kjøkken: Det lakk vann inn i leiligheten via ett punkt i taket
- Sydvendt soverom: Det lakk mindre mengder vann inn via tre punkter i taket.
- Gang: Det lakk mindre mengder vann via ett punkt i taket

Fagkyndig fra Recover (Utsendt fra Tryg Forsikring for befaringsundersøkte grundig og konkluderte med at det var ingen fuktskader utenom overflatiske kosmetiske skader. Det var ikke behov for tørking med vifter. Tryg Forsikring utbetalte kontantoppgjør som ble benyttet til å utbedre skadene som oppstod.

Følgende har blitt utbedret av profesjonelle håndverkere fra Kundensbeste AS (Rapport, faktura og kvittering på utført betaling er vedlagt)

- Kjøkken: tak har blitt malt og spotvis sparklet, i tillegg ble gulvet utskiftet.
- Sydvendt soverom: Tak har blitt malt og spotvis sparklet.
- Gang: Tak har blitt malt og spotvis sparklet.

Til tross for flere henvendelser fra beboer til Tryg Forsikring via email og tlf, har det ikke blitt formidlet rapport på de opprinnelige skadene. Beboer vil fortsette å etterspørre denne, og ettersende når den er mottatt.

Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré, stue og soverom.

TG 2 Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30 mm i entré og 20 mm i stue.

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

Vannrør av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på 117l fra 2012 plassert under kjøkkenbenk.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Spalteventiler i vinduer og friskluftventiler på yttervegg i soverom.

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

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeprosedyr.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Det er målt 2,48m i sov og stue og 2,41 m på badet.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilbrenning eller varmgang i anlegget: Nei.

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass datert 1989.
Balkongdør i 3-lags glass uten datering.
Brannsertifisert dør med sikkerhetslås.

 TG 2	Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
 TG 3	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. TG3 er gitt grunnet sprekk i glass på vindu i soverom. Eier informerer om at glass og utskifting er bestilt og vil utbedres fortløpende. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på 5 m2.
Gulvoverflate av tretremmer med rekkverk av metall og treverk med glassfelt.
Rekkverkshøyde er målt til 103 cm.
Utebelysning og markise er montert.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende rehabilitering av vannskade fra nabo, datert 12.07.23.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 25.01.24.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Beskrivelse - [sluk]



Beskrivelse - [Sluk]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50230163
Adresse	Persbråtan 19		
Postnr.	0770	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg forsikring	Polise/avtalenr	7118224
Selger 1 Fornavn	Michael	Etternavn	Torrissen
Selger 2 Fornavn	Tuva Firing	Etternavn	Sollid

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Noen svarte flekker i fugene i dusjen

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

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

Firmanavn

Brødrene Bastiansen A/S autorisert rørleggerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2007/2008 Totalt rehabilitert alle bad. Alle rørstammer i alle oppganger er skiftet ut, våtrom er fullstendig rehabilitert med ny membran på gulv og vegger. Nye blandebatteri på bad og frem til kjøkken er skiftet ut. Denne informasjonen er hentet fra egen erklæringen fra tidligere eier. Rehabiliteringen ble gjennomført i 2007/2008.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Brødrene Bastiansen A/S autorisert rørleggerfirma

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny membran på gulv og vegger.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se vedlegg/dokumentasjon

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke påkrevd på den tiden

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja, men kun begrenset til det som er besvart under spørsmål 1.
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Hilmar Hammerhei AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Markise ble montert på veranda i 2021
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Energico
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Borettslaget Nordre Huseby Boligselskap A/S har i 2019 fått installert nye varmeanlegg, med bergvarme som energikilde til varmepumper som grunnlast, og nye el-kjeler som topplast. Oljekjelene er blitt konvertert til bio-olje, og brukes som reservelast. Nærvarmerørene mellom blokkene 2-4, 4-8 og 15-17 er skiftet ut med bedre isolerte rør. Alle radiatorer har fått termostatventil og ny lufteventil. I tillegg er det gjennomført en rekke mindre tiltak.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem
PERSBRÅTAN 19

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484151
7598352

Vår ref (Saksnr):

Dato: 25.01.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 588

Vi viser til bestilling av 20240125 for PERSBRÅTAN 19.

GNR. 32 BNR. 588

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.04.1950.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

35956 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



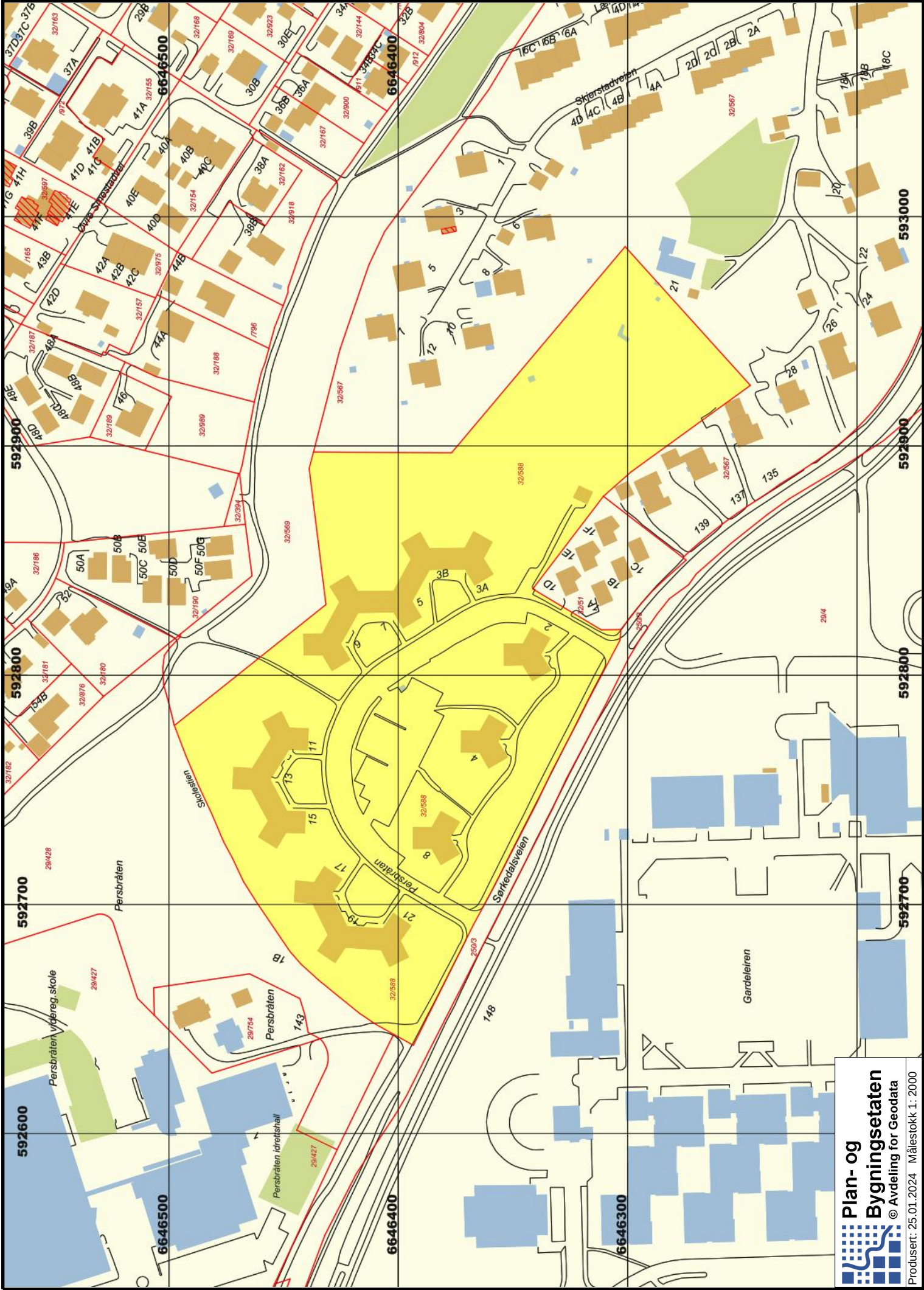
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

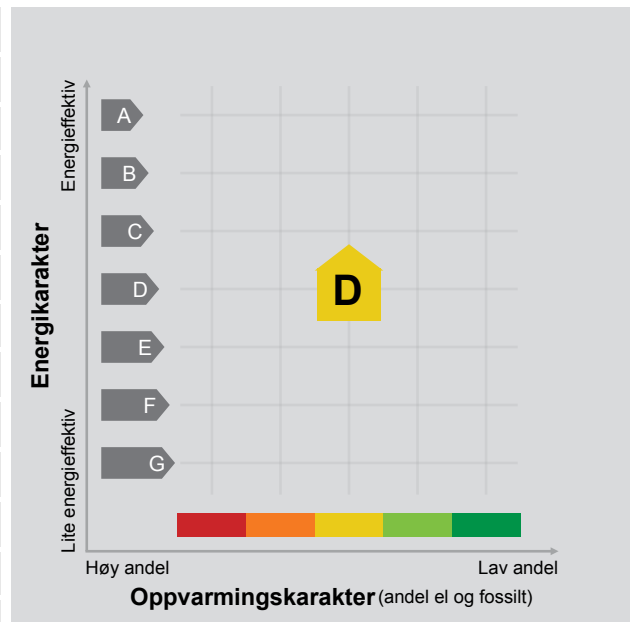
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



ENERGIATTEST

Adresse	Persbråtan 19
Postnummer	0770
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	588
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80089465
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	c9113e71-7426-4cc6-a2c0-e219e1329702
Dato	31.01.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MARIANNE TORJUSSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Persbråtan 19	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0770	Gårdsnummer: 32
Sted: OSLO	Bruksnummer: 588
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0301	Festenummer: 0
Dato: 31.01.2024 8:22:46	Bygningsnummer: 80089465
Energimerkenummer: c9113e71-7426-4cc6-a2c0-e219e1329702	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	0,79 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	237 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,64
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.8.2020

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	141,7 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	209,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 429 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	148,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 779 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 429 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 429 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 429 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,4 %
--------------------------------------	--------

NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen den 23.04.2008
Endret på generalforsamling 22.04.2009 og 19.04.2017

Alminnelige ordensregler

For å sikre gode naboforhold forventes det at hver enkelt beboer tar hensyn til andre og følger husordensreglene.

Aksjeeierne plikter å følge husordensreglene, og er også ansvarlig for at andre som har tilgang til leiligheten følger disse.

Det er ikke tillatt å sette ski, kjelker eller andre ting i trappeoppganger eller ganger. Unntatt fra regelen er barnevogner som er i jevnlig bruk så lenge de ikke er til hinder for den øvrige ferdsel.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Fotballsparking og lignende aktiviteter skal bare foregå på anviste områder. Markiser, antenner og andre utvendige installasjoner kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å lufte tøy ut gjennom vindu eller på utsiden av balkongen.

I Nordre Huseby Boligselskap AS der det forbudt å koble avtrekksvifter til luftekanal (herunder også på bad) eller til ventiler mot yttervegg. Eierne er pliktig til å kontrollere at slike installasjoner ikke finnes i leiligheten. Avtrekksvifter representerer stor brannfare i den type luftekanaler som finns i boligselskapet. Avtrekksvifter ødelegger for avtrekken til andre leiligheten i oppgangen. Avtrekksvifter danner brannfarlig belegg i luftekanalene. Brann fra kjøkken eller tilsvarende med slik vifte vil spre seg svært raskt til de andre leilighetene i oppgangen og til husets tak. Avtrekksvifter mot ventil på yttervegg vil på sikt danne skjemmende mørke skjolde på husets yttervegg. Den eneste viftetype som er tillatt brukt i selskapet er kullfiltervifter eller tilsvarende. Eier kan selv risikere å bli økonomisk ansvarlig for den skade brann gir der slik vite er involvert. Med skade menes både materielle og menneskelige.

Grøntområder med tilhørende

Grøntområdene med tilhørende som tilhører boligselskapet er felles for alle. Ingen eiere kan på noe 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 dette er godkjent av styret.

Parkering

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på boligselskapets område utenom regulerte oppstillingsplasser.

De reserverte parkeringsplassene er forbeholdt boligselskapets beboere.

Gjester henstilles til å bruke de plassene som er reservert for gjesteparkering.

Alternativt kan det parkeres langs fortauet.

Boligselskapets område må ikke benyttes til opplagringsplass for biler eller andre kjøretøyer.

Regler om ro i leiligheten.

Det skal være ro i leiligheten fra klokken 23.00 til klokken 06.00.

Musikkøvinger er ikke tillatt fra klokken 20.00 til klokken 08.00.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale i hvert enkelt tilfelle, og etter samtykke fra naboene.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapets leiligheter uten godkjenning av styret. Det vises imidlertid til de unntak som Borettslagsloven bestemmer.

Fugler og dyr må 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 kommer kan klassifiseres som kamphunder er ikke tillatt i selskapet.

Søppel og renhold

Avfallscontainerne skal kun brukes til den type avfall de er beregnet for, i henhold til merking på den enkelte container.

Flasker, glass, metall og spesialavfall henvises til utplasserte containere / miljøstasjoner i nærmiljøet.

Det er ikke tillatt å mellomlagre noen type avfall i kjelleren.

Gjenstander som oppbevares i fellesrom må merkes med navn. Hvis ikke vil disse bli fjernet under våroppryddingen, og eier vil selv være ansvarlig for eventuelt tap av gjenstander. Personlige eiendeler som ski, bilhjul og lignende oppbevares i egen kjeller eller loftsbod.

Trappevask.

Trappevask besørges av innleiet vaskebyrå. Beboerne er imidlertid selv ansvarlige for å vaske trappeoppgangen ved særlig tilgrising, som for eksempel ved visning av leilighet eller inn / utflytting.

Vaskeriene.

Vaskeriene finnes i oppgang nummer 3 og i nummer 19.

Vaskeriet i nummer 3 benyttes av beboerne i oppgang nummer 1 - 11 og nummer 2 - 4.

Vaskeriet i nummer 19 benyttes av beboerne i oppgang 13 - 21 og nummer 8.

Det vaskes i 2 skift og til følgende vasketider:

Hverdager kl. 08.00 – 22.00 – to skift

Lørdag kl. 08.00 – 20.00 – to skift

Søndager kl. 12.00 - 18.00 - to skift

Vaskedag og tid reserveres på de dertil oppsatte tavler i vaskeriene. Frigjør reservert dag/tid hvis du allikevel ikke skal benytte den, slik at den blir ledig 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.

Tørkerommene.

Innendørs tørkerom kan benyttes inntil kl. 22.00 med anledning til å la tøyet henge natten over, inntil kl. 08.00 den påfølgende hverdag.

Tøy som henger over til søndag kan ikke hentes før kl. 12.00.

Utendørs tørkeplasser

Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av vasketøy.

Matter, tepper, ryer og lignende kan bankes og luftes på dertil bestemte plasser fra kl. 08.00 – 20.00, mandag til fredag. Lørdag fra kl. 08.00 til 17.00.

Tørkeplassen skal ikke brukes søndag og helligdager, 1. og 17. mai.

Balkonger

Grilling på balkongene er ikke tillatt pga. brannfare (HMS), og kan i tillegg være til sjenanse for naboene. Alle er velkomne til å benytte grillplassen på lekeplassen.

Anvendelse av radiator, lufting m.m.

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

Vedtektene

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om aksjeeiers plikter og ansvar. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husorden blir fulgt.

Henvendelser til styret angående husorden, skjer skriftlig hvis man ønsker styrets videre forføyning i saken.

Melding fra styret som blir bekjentgjort ved oppslag eller skriv, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.



Årsmøte 2023

0178 Nordre Huseby Boligselskap A/S

Til aksjonærene i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7. mars 2023 kl. 18.00 i Helios auditoriet på Persbråten skole. Registrering starter kl 17.30.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordre Huseby Boligselskap A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S
avholdes tirsdag 7. mars 2023 kl. 18.00 i Helios auditoriet på Persbråten skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET og andre honorarer

4. INNKOMNE FORSLAG

- Sak 1: Vaktmesterbolig.
- Sak 2: Åpning/Dører/Trapp ned til terreng, i rekkverk på verandaer i første etasje
- Sak 3: Forslag til generalforsamlingen fra Pia Segerberg om endring av husordensreglene vedrørende dyrehold
- Sak 4: Revisjon/Modernisering av husordensregler
- Sak 5: Flaggregler
- Sak 6: Bygningene fremstår grønne/mørke
- Sak 7: Mange leiligheter oppnår ikke 22 grader
- Sak 8: Maling og oppussing av fasader og trappeoppganger
- Sak 9: Vedlikeholdsplan
- Sak 10: Renovering av bad

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 14.02.2023

Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Peter Angelo Ottersen/s/

Svein Kristian H. Heibø/s/

Kamilla Marie Kaspersen/s/

Marius Viken Thomsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peter Angelo Ottersen	Persbråtan 3 B
Styremedlem	Svein Kristian H. Heibø	Persbråtan 13
Styremedlem	Kamilla Marie Kaspersen	Persbråtan 13
Styremedlem	Marius Viken Thomsen	Persbråtan 11
Varamedlem	Kristin Hjelseth	Persbråtan 5

Valgkomiteen

Mari Langer Asland
Nina Reif
Livia Skaflestad

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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 1 fast ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Årsmelding om styrets arbeid 2022–2023

Styret har fortløpende behandlet de henvendelser og saker som har kommet inn og har daglig / ukentlige diskutert seg imellom for håndtering av innkommende henvendelser / saker. I tillegg har styret måtte ta vaktmester-henvendelser og utføre oppdrag som ellers han ville tatt. Det har blitt gjennomført 10 refererte styremøter i perioden i tillegg til løpende kontakt.

SYKEMELDT VAKTMESTER

Det har blitt stor arbeidsbelastning på styret ettersom Freddy har vært sykemeldt. Styret har i Freddys fravær tatt innkommende hastesaker, leid inn gressklipp og snøbrøyting, samt annet vaktmesteransvar, som parkering oblat, nøkkelhåndtering og skifte av låser osv...

Fra 26. Januar har vi leid inn vaktmestervikar som har ringeakt hver mandag 8-12 med mulighet til å jobbe videre på løpende arbeid ellers i uken. Styret håper dette dekker et midlertidig behov.

VEDLIKEHOLDSARBEID:

- Det har i flere år kommet inn fukt i enkelte boder i kjellerene i nr 3B og nr 17. Det kom spesielt mye vann inn nå i januar grunnet mye nedbørsmengder og fryst tele. Styret så seg dermed nødt til å ta kostnaden med å utbedre tetting av grunnmuren. Her har selskapet «fuktstopp» satt inn en elektrisk aktiv fuktstopper samt støpt nytt lag i overgangen mellom gulv og vegg. Dette skal fungere uten å måtte grave opp ny drenering fra utsiden, og er sånn sett en kostnadseffektiv god løsning.
- Det er tatt full service på sentralvarmeanlegget desember 2022. Det i den forbindelse skiftet ut en el-fyringstank i nr 15 samt at det er utført en del feilsøking grunnet klager på effektivitet. Det er fortsatt beboere som sliter med varme, og styret fortsetter med å finne løsninger for å utbedre.
- Det er i 2022 byttet 3 stk elbilladere.
- Det er utført trefelling bak nr 11/13

DUGNAD

Det ble i 2022 arrangert både vår-dugnad og høst-dugnad hvor blant annet:

- Generell pynting rundt oppganger
- plattingene ble fullført og fikk nye griller/bålpanner
- buskkrattet bak nr 3 og 13 ble betydelig tynnet ut.
- Promonadestein
- Rensing av garasjetak
- Opprydding av sykler og rot

ANNET

- Det ble også i år arrangert høstfest med grilling etter høstdugnaden. Her ble det imponerende oppmøte. :)
- Satt opp julebelysning i flaggstang og i buskene/trærne langs parkeringsplassen
- Det ble også arrangert Julelystenning ved flaggstangen hvor det ble servert gløgg og pepperkaker.

GRØNTGRUPPEN:

Grøntgruppen har gjort en fantastisk innsats i 2022 og vi håper engasjementet fortsetter. Gruppen trenger nye medlemmer i 2023. ta derfor kontakt med styret eller noen i GG for å bli med.

Det er foreslått litt mindre i budsjett til Grøntgruppen for 2023 ettersom fjorårets budsjett ble pent overskredet. Basert på grøntgruppens arbeid har det i 2022 blitt:

- Nye kirsebærtrær ved parkeringsplassen mot pb. 2, 4 og 8 samt langs veien (buen)
- Administrering av omfattende vanning av de nye trærne.
- Planting av nytt blomsterbed og plantekasser ved plattinger og ved hver oppgang.

HMS-ARBEID

De viktigste delene av HMS-arbeidet som har vært utført i perioden, har handlet om kontroll av fellesområder.

DYREHOLD

Henvendelser / søknader / klager om dyrehold har det siste året vært i betydelig omfang.

FORSIKRINGSSAKER

Det har vært tre forsikringssaker det siste året av mindre kostnad. Blant annet kom det opp kloakk fra et avløp i kjelleren i nr 21 etter romjulen. Det mistenkes ribbefett og julemat.

Noter at det ikke skal i avløp!

ØKONOMISTYRING

Styret jobber kontinuerlig med å holde utgiftene nede og hatt et mål om å spare inn egenkapital og likviditet. Vi gikk overskudd, noe vi naturligvis er fornøyd med da rentene har skutt i været.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 77 966 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av strøm el-bil som ikke var budsjettet.

Driftskostnadene er kr 577 944 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at energikostnadene er vesentlig høyere enn budsjett. Kostnadene til drift og vedlikehold samt andre driftskostnader er under budsjett. Avskrivning i 2022 i forbindelse med baderoms-rehabiliteringen i 2008 var ikke budsjettet og bidrar også til å øke driftskostnadene.

Finanskostnader er kr 197 031 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak øket lånerenter.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 516 953.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Huseby Boligselskap A/S.

Lån

Nordre Huseby Boligselskap A/S har 3 lån i OBOS-banken.

Lånene har pr februar 2023 en lånerente på 4,3%.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.2.23.

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.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 120 222	7 121 956	7 122 000	7 578 000
Ladeinntekter EL-bil		0	95 296	0	100 000
Andre inntekter	3	129 744	37 743	50 000	126 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 249 966	7 254 995	7 172 000	7 804 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-770 645	-756 721	-721 500	-541 125
Styrehonorar		-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Andre honorarer	5	0	0	0	-28 000
Avskrivninger	14	-412 728	-412 728	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 853	-14 978	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-209 051	-235 015	-245 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-6 223	-14 118	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-308 266	-527 293	-480 000	-310 000
Forsikringer		-440 101	-381 394	-423 000	-484 000
Kommunale avgifter	9	-1 174 321	-1 123 512	-1 138 000	-1 405 500
Parkeringsplasser		0	0	-12 500	0
Energi/fyring	10	-1 013 801	-789 787	-500 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-666 376	-708 456	-715 000	-710 000
Andre driftskostnader	11	-314 079	-296 549	-467 500	-534 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 505 444	-5 435 552	-4 927 500	-5 248 125
DRIFTSRESULTAT		1 744 521	1 819 443	2 244 500	2 555 875
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 166	447	0	0
Finanskostnader	13	-1 169 031	-714 168	-972 000	-216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 158 865	-713 721	-972 000	-216 000
ÅRSRESULTAT		585 656	1 105 722	1 272 500	2 339 875
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		585 656	1 105 722		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	41 029 675	41 442 403
Tomt		201 000	201 000
Andre varige driftsmidler	15	4	4
SUM ANLEGGSMIDLER		41 230 679	41 643 407
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		226 456	209 447
Andre kortsiktige fordringer	16	4 038	0
Driftskonto OBOS-banken		341 186	570 377
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 871	27 343
Sparekonto OBOS-banken		1 510 814	1 002 195
SUM OMLØPSMIDLER		2 111 366	1 809 398
SUM EIENDELER		43 342 045	43 452 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	169 200	169 200
Udekket tap	18	-367 556	-953 212
SUM EGENKAPITAL		-198 356	-784 012

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	41 973 088	42 861 190
Borettsinnskudd	20	972 900	972 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 945 988	43 834 090

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		462 675	86 921
Skyldige offentlige avgifter	21	56 485	54 155
Påløpte renter		9 315	4 345
Annen kortsiktig gjeld	22	65 938	257 306
SUM KORTSIKTIG GJELD		594 413	402 727

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 342 045	43 452 805
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	46 666 400	46 666 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023

Styret i Nordre Huseby Boligselskap AS

Peter Angelo Ottersen/s/

Svein Kristian H. Heibø/s/

Kamilla Marie Kaspersen/s/

Marius Viken Thomsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 208 044
Baderom	632 052
Internett	281 974
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 122 070

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Internett	-1 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 120 222

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

ELBIL	129 744
SUM ANDRE INNTEKTER	129 744

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-485 587
Overtid	-63 893
Påløpte feriepenger	-65 938
Fri bolig	-96 000
Naturalytelser speilkonto	96 000
Arbeidsgiveravgift	-127 978
Pensjonskostnader innskudd	-12 552
AFP-pensjon	-12 714
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Refusjon sykepenger	4 038
Arbeidsklær	-3 031
SUM PERSONALKOSTNADER	-770 645

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 175 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 853.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 223
SUM KONSULENTHONORAR	-6 223

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 093
Drift/vedlikehold VVS	-12 500
Drift/vedlikehold elektro	-3 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 111
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-75 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 500
Kostnader dugnader	-4 312
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 266

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-788 526
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-385 154
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 174 321

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-762 690
Strøm oljefyr el.bereder	-251 112
SUM ENERGI / FYRING	-1 013 801

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-7 490
Driftsmateriell	-9 248
Renhold ved firmaer	-228 683
Snørydding	-37 441
Andre fremmede tjenester	-5 377
Trykksaker	-1 363
Andre kontorkostnader	-2 336
Telefon, annet	-7 164
Porto	-460
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 121
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 436
Bank- og kortgebyr	-2 961
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 079

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 619
Kundeutbytte fra Gjensidige	404
SUM FINANSINNTEKTER	10 166

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-536 535
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-368 797
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 699
SUM FINANSKOSTNADER	-1 169 031

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
Tilgang 2008 - Rehabilitering	20 636 423	
Avskrevet tidligere år	-5 640 616	
Avskrevet i år	-412 728	14 583 079
Tilgang 2018 - opparbeidet p-plsser		2 031 696
SUM BYGNINGER		41 029 675

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.32/bnr.588

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 122.

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilbakebetaling sykepenger, NAV	4 038
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 038

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 169 200 fordelt på 846 aksjer a kr 200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 19**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 275 868	
Nedbetalt i år	316 474	
		-9 407 658

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-22 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 557 360	
Nedbetalt i år	339 312	
		-19 303 328

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-15 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 005 582	
Nedbetalt i år	232 316	
		-13 262 102

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-41 973 088
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 166 400
Ref. Statens tilskudd 1986	405 000
Oppskrevet 1975	-211 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-972 900

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 871
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 614
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-56 485

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-65 938
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 938

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	972 900
Pantelån	41 973 088
TOTALT	42 945 988

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

Bygninger	41 029 675
Tomt	201 000
TOTALT	41 230 675

Sak 1: Vaktmesterbolig.

Sakens innsender: Styret

Vaktmesterboligen står nå ledig fordi Freddy har sagt opp «leieavtalen». Hva gjør vi med vaktmesterboligen?

Styrets innstilling:

Styret har engasjert en megler for å få litt råd og takst. Styret ønsker at Generalforsamlingen tar en avgjørelse på hva som skal gjøres med den.

Tilbakemelding fra Maria Brændeland, eiendomsmegler i DNB Eiendom: «Leiligheten har et stort potensial, men fremstår per i dag som et rehabiliteringsobjekt. Ved verdifastsettelsen er boligens internbeliggenhet og standard tatt i betraktning, samt siste salg internt og markedet for øvrig. Slik markedet er i dag har vi kommet frem til en boligverdi på +/- kr. 4.000.000,-.

Jeg vil anbefale at dere går for salg overfor utleie. Utleiemarkedet er bra om dagen, men for at denne leiligheten skal fremstå som et attraktivt objekt må den rehabiliteres. Slik sett blir det selvsagt en kostnadsvurdering for aksjelaget hvor både oppgradering av boligen og løpende beskatning av leieinntekter burde tas i betraktning. Ved salg kan boligen selges som et oppussingsobjekt, slik at ny eier får ansvar for rehabiliteringskostnadene. Ved salg vil også aksjelaget få disponible midler til eventuelle oppgraderinger som skal foretas."

Styrets innstilling:

Styret mener at det vil kreve for mye arbeid og at det vil være for kostbart å gjøre leiligheten utleierbar. Styret oppfordrer derfor GF til å stemme for å selge den. Da slipper vi å bruke mange nye år på å spare opp til egenandel til nye prosjekter (som for eksempel nye vinduer)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å selge vaktmesterbolig, leilighet nr. 122.

Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget, herunder å signere på alle nødvendige dokumenter i den forbindelse og med de kostnader det måtte innebære.

Forretningsfører gis fullmakt til å gjennomføre opprettelsen av nye aksjer og beregninger av felleskostnader og gjeld.

Generalforsamlingen gir selskapets styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med kr 1 200,- ved nytegning av 6 aksjer, pålydende kr 200,-, slik at selskapets aksjekapital øker med kr 1 200,- og vil etter dette lyde på kr 170.400,- fordelt på 852 aksjer á kr 200,-

Vedtektenes §2-1 (1) endres fra:

Selskapets aksjekapital er på kr 169.200,- fordelt på 846 aksjer á kr 200,

Til:

Selskapets aksjekapital er på kr 170.400,- fordelt på 852 aksjer á kr 200,

Sak 2: Åpning/Dører/Trapp ned til terreng, i rekkverk på verandaer i første etasje

Sakens innsender: Nina Ramstad

Hei, ønsker at det tas opp (igjen).at man skal få tillatelse til å lage åpning/dør på veranda(gjelder leiligheter i 1 Etg), sette opp en sten/evt trapp som kan flyttes. Det er flere leiligheter som har dette allerede, og da bør det være lov for de som ønsker dette. Det trenger ikke festes noe til verandaen, slik at den belastes. Altså kun en åpning, slik at man har mulighet til å gå rett ut. Jeg har tidligere søkt om tillatelse til dette, men har fått avslag.

Det bør være likt for alle. Det er stor hage på fremsiden av min balkong som da kan benyttes bedre. På forhånd takk. Mvh Nina Ramstad, Persbråtan 21.

Styrets innstilling:

Fasadeendringer er ikke tillatt. Styret er i utgangspunktet positive til å finne en rettferdig løsning for alle i samme situasjon, men dette må vurderes og søkes for hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak:

Styret skal forsøke å utarbeide en felles løsning og prosess for hvordan dette kan løses og praktiseres i framtiden.

Sak 3: Forslag til generalforsamlingen fra Pia Segerberg om endring av husordensreglene vedrørende dyrehold

Sakens innsender: Pia Segerberg

Ønsker endring i husordensregelen om dyrehold.

Nåværende tekst:

Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapets leiligheter. Det vises imidlertid til de unntak Husleieloven bestemmer.

Ønskes endret til:

Dyrehold er tillatt i boligselskapets leiligheter.

Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel/angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Bakgrunn for ønsket om endring:

Forbudet mot dyrehold i Persbråtan har nok vært her siden stedet ble bygget på 1950-tallet. Da var det andre familietyper enn hva vi har i dag. Det var også en helt annen måte å holde dyr på, da dyrene ofte var mer overlatt til seg selv, løse katter og hunder.

Nå til dags er det flere enslige og barnløse enn før, og ønsket om et dyr er blitt vanligere.

Dyreholdet er blitt annerledes: Vi plukker opp etterlatenskaper, vi går på lydighetskurs og vi oppdrar dem. Dyrene vi har i husene våre er nå en del av familien. En dyreeier i 2023 er langt mer ansvarlig enn hva som ofte var tilfelle for både 50 og 70 år siden.

Det er noen dyr på Persbråtan, tross forbudet, og det er hyggelig. I løpet av de 19 årene jeg har bodd her har det vært slik at om man ønsker å anskaffe dyr, søker man styret om dette, og man må levere samtykkeskjema til andre i samme oppgang for at de eventuelt kan komme med innsigelser. Har de ikke hatt innsigelser så har man fått tillatelse.

De siste årene har det vært strengere krav til søkere. I tillegg til samtykke som skal få på eget skjema fra hvert enkelt i samme oppgang, må man skrive under på en erklæring (vedlagt) og så må det også være en *god grunn* til å ha dyr. Som god grunn er det ikke nok at man er glad i dyr og ønsker å ha et dyr med i familien, man må i også ha legeattest hvor det fremgår at det er et medisinsk behov for å holde dyr. Jeg fikk beskjed om å måtte «anskaffe legeattest som angir en særlig god grunn som ikke alle kan påberope seg», etter å ha hatt tillatelse til å ha hund i NHBL i 16 år, uten klager på hundeholdet.

For at det ikke skal være opp til det til enhver tid sittende styre som bestemmer etter eget skjønn ber jeg om at generalforsamlingen støtter meg i forslaget endring i husordensregelen om dyrehold.

Forslag til votering:**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt i boligselskapets leiligheter.

Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel/angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å vedta denne endringen som det står foreslått i teksten.

Forslag til vedtak

Forslag vedtas innført og styret får i oppgave å implementere dette i husordensreglene.

Sak 4: Revisjon/Modernisering av husordensregler

Sakens innsender: Marit Østvold

REVISJON/MODERNISERING AV HUSORDENSREGLER

Det har lenge vært behov for en gjennomgående revisjon/modernisering av de såkalte "Husordensregler". Siste endring, datert april 2017, resulterte bare i at noen enkeltpunkter ble lagt til, - og ingen total revisjon av innhold og språk (bare begrepet *husordensregler* er særgelig gammeldags).

Hvis det er slik at vi skal ha noen *fellesskapsregler* som skal etterfølges, må disse formuleres på en måte som kan forstås/leses i forhold til nåtiden. Og ikke bare som nedstøvete ord på en tavle el. på nettet. Dagens regler inneholder flere punkter som for lengst er *utgått på dato*. Men de mangler også flere aktuelle tema. Som eksempelvis: "*Beboeres varslingsansvar ved større støykrevende rehabiliteringer, både i egen og nærliggende oppganger*".

Jeg ber styret om å presentere et forslag til oppdaterte fellesskapsregler, som kan etterfølges og forstås.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at husordensreglene trenger revisjon.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret revidere husordensreglene.

Sak 5: Flaggregler

Innsender: Morten Husby

Jeg har tidligere sendt en henvendelse til Styret angående regler for flagg og «pynt» på verandaene og ønsker at dette skal tas opp som eget punkt under Generalforsamling. Det bør ikke tillates annet enn nasjonalflagg på offentlig flaggdager og høytider. F.eks bursdag.

Styrets innstilling:

Nasjonale flaggregler gjelder ved heising av flagg. Styret ønsker ikke å formalisere dette videre.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar ikke særegne regler for sameiet.

Sak 6: Bygningene fremstår grønne/mørke

Sakens innsender: Bente Mikkelsen

Fasadene blev sist vasket ned høst 2020. Virker til at for hver gang fasadene vaskes blir de raskere grønne/ mørke. Balkongene mister også sin impregnering for hver gang de vaskes og blir fort mørkere/ grønne.

Resultatet er en estetisk og verdi forringelse av bygningene.

Foreslår styret utreder om maling/ vedlikehold av fasader bør prioriteres høyest.

Styrets innstilling:

Forrige selskap som gjennomførte fasadevask, anbefalte et fem-års intervall.

Styret er klar over problemstillingen og har lagt til ny runde med fasadevask i vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret følge opp sak og planlegge innhenting av tilbud forberedt for fasadevask i 2025.

Sak 7: Mange leiligheter oppnår ikke 22 grader

Sakens innsender: Bente Mikkelsen

Mange leiligheter oppnår ikke 22 grader

Vi er nu i den 3. vintersæson og fortsatt er der mange leiligheter som ikke oppnår de lovte 22 grader.

Foreslår styret snarest får utarbeidet tiltak for de berørte leiligheter

Styrets innstilling

Dette er en problemstilling styret er godt kjent med og som vi har satt i gang tiltak for å utbedre. Vi har dialog med Dråpe (tidligere Energico) som drifter vårt sentralvarmeanlegg og samarbeider med for snarlige løsninger. Det finnes ingen «quick-fix» for å løse utfordringene og det vil kreve en del økonomiske investeringer for å løse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede hva som skal til for at alle skal oppnå minimum 22 grader inne i leilighetene.

Sak 8: Maling og oppussing av fasader og trappeoppganger

Sakens innsender: Pia Gotaas

Vil i forbindelse med kommende generalforsamling 7 mars har jeg flg. forslag til tiltak;

1) Maling/oppussing av fasader, samtlige bygg.

Viktig å ta vare på bygningsmassen og mange av fasadene ser idag veldig stygge og mosegrodde ut, gjelder særlig fasadene bak mot skogen.

Når ble det malt sist, og hvor ofte bør sånt gjøres ?

(Fasade-vasken som ble foretatt for et par år siden ser ikke ut til å ha hjulpet særlig mye).

2) Maling av trapper i oppganger

Vet ikke hvordan det ser ut i andre oppganger, men i vår oppgang er mye av malingen slitt bort, og ser ikke spesielt pent ut.

3) Fullstendig sjekk/vedlikehold av varmeanlegg/radiatorer utført av fag-person(er.)

Styres innstilling:

Dette ligger i vedlikeholdsplanen og styret ønsker å følge dette opp i tråd med foreslått vedlikeholdsplan.

For punkt 3. se sak 7.

Vedtak

Generalforsamlingen ber styret følge opp vedlikeholdsplanen

Sak 9: Vedlikeholdsplan

Sakens innsender: Isabell Støen og Lucas Pluto

Kan langtidsplanene for prosjekter/vedlikehold/annet legges frem for generalforsamlingen, slik at alle er orientert om hva som skjer de neste årene? Ref. tidligere informasjon om at er laget en langtidsplan. Vi tror ikke alle er godt nok kjent med denne.

Styrets innstilling

Styret vil legge fram vedlikeholdsplan på generalforsamling. Vedlikeholdsplanen er et levende dokument og gjenstand for kontinuerlige revideringer. Styret oppretter rutine for informering av oppdatert vedlikeholdsplan en gang i halvåret.

Vedtak

Generalforsamlingen ber styret opprette rutine for publisering av vedlikeholdsplanen i henhold til styrets innstilling.

Sak 10: Renovering av bad

Sakens innsender: Isabell Støen og Lucas Pluto

Er det planlagt renovering av badene i nærmeste fremtid? Dersom svaret er nei, ønsker vi en vurdering av om dette burde prioriteres og inntas i langtidsplanene (ref. spørsmål 1, *styrets anm.: se sak 9*).

Styrets innstilling:

Sameiet rehabiliterte badene i årene 07/08 og har lengre levetid enn vedlikeholdsplanen dekker. I forbindelse med rehabiliteringen ble det tatt opp lån som beboere fremdeles nedbetaler. Styret mener det ikke er behov for å utrede renovering av badene i inneværende år. Beboere står fritt til å rehabilitere bad for egen regning.

Vedtak

Generalforsamlingen stiller seg bak styrets innstilling.

0178 Nordre Huseby Boligselskap A/S**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som leder foreslås:**

Navn: Odd Bakken

Persbråtan 9

E-postadresse ob@mycd.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Svein Kristian H. Heibø

Persbråtan 13

Navn: Kamilla Marie Kaspersen

Persbråtan 13

Som styremedlem foreslås:

Navn: Åse Svartis Christiansen

Persbråtan 17

Postadresse: ase.christiansen@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Lars Erik Wiklund

Persbråtan 4

E-postadresse: lewik81@hotmail.com.

Dato: 14 Februar 2023

I valgkomiteen for Nordre Huseby Boligselskap A/S

Nina Rief

Diana Livia Skaflestad

Annen informasjon om aksjeselskapet

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

2023	Tetting/ Fuktstopp i grunnmur i berørte kjellere i Nr 3B og Nr17	
2022	Nye kirsebær trær langs buen og parkeringsplassen.	
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 takgesimser	
2019	Nytt bergvarmeanlegg	
2017	Maling vaskerom i oppg 3	
2014	Fasadevask	
2014	Maling av oppganger	
2010	Takmaling	
2006 - 2008	Våtromsrehabilitering	
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	

0178 Nordre Huseby Boligselskap A/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Møtedato: 07.03.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Persbråten skole

Til stede: 42 aksjonærer, 4 representert ved fullmakt, totalt 46 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristina Bennin.

Møtet ble åpnet av Peter A. Ottesen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Kristina Bennin foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitne ble Isabell Støen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 175 000.

I tillegg ber styret om et ekstra honorar på kr 28 000

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Vaktmesterbolig.

Styrets innstilling:

Styret mener at det vil kreve for mye arbeid og at det vil være for kostbart å gjøre leiligheten utleierbar. Styret oppfordrer derfor GF til å stemme for å selge den. Da slipper vi å bruke mange nye år på å spare opp til egenandel til nye prosjekter (som for eksempel nye vinduer)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å selge vaktmesterbolig, leilighet nr. 122.

Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget, herunder å signere på alle nødvendige dokumenter i den forbindelse og med de kostnader det måtte innebære.

Forretningsfører gis fullmakt til å gjennomføre opprettelsen av nye aksjer og beregninger av felleskostnader og gjeld.

Generalforsamlingen gir selskapets styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med kr 1 200,- ved nytegning av 6 aksjer, pålydende kr 200,-, slik at selskapets aksjekapital øker med kr 1 200,- og vil etter dette lyde på kr 170.400,- fordelt på 852 aksjer á kr 200,-

Vedtektenes §2-1 (1) endres fra:

Selskapets aksjekapital er på kr 169.200,- fordelt på 846 aksjer á kr 200,

Til:

Selskapets aksjekapital er på kr 170.400,- fordelt på 852 aksjer á kr 200,

Vedtak: Vedtatt med 44 stemmer for og 1 stemme mot

B Åpning/Dører/Trapp ned til terreng, i rekkverk på verandaer i første etasje

Forslag til vedtak:

Styret skal utarbeide en felles løsning og prosess for hvordan dette kan løses og praktiseres i framtiden, som ikke godkjennes nå, men på neste generalforsamling.

Vedtak: Vedtatt

C Forslag til generalforsamlingen fra Pia Segerberg om endring av husordensreglene vedrørende dyrehold

Forslag til votering:

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i boligselskapets leiligheter.

Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel/angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forslag til vedtak

Forslag vedtas innført og styret får i oppgave å implementere dette i husordensreglene.

Vedtak: Nedstemt

D Revisjon/Modernisering av husordensregler**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret revidere husordensreglene.

Vedtak: Vedtatt

E Flaggregler**Forslag til vedtak:**

Det bør ikke tillates annet enn nasjonalflagg på offentlig flaggdager og høytider. F.eks bursdag.

Vedtak: Nedstemt

F Bygningene fremstår grønne/mørke**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret følge opp sak og planlegge innhenting av tilbud forberedt for fasadevask i 2025.

Vedtak: Vedtatt

G Mange leiligheter oppnår ikke 22 grader**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret utrede hva som skal til for at alle skal oppnå minimum 22 grader inne i leilighetene innen sommeren/høsten 2023.

Vedtak: Vedtatt

H Maling og oppussing av fasader og trappeoppganger**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret følge opp vedlikeholdsplanen

Vedtak: Vedtatt

I Vedlikeholdsplan**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret opprette rutine for publisering av vedlikeholdsplanen i henhold til styrets innstilling.

Vedtak: Forslaget trekkes

J Renovering av bad

Styrets innstilling:

Sameiet rehabiliterte badene i årene 07/08 og har lengre levetid enn vedlikeholdsplanen dekker. I forbindelse med rehabiliteringen ble det tatt opp lån som beboere fremdeles nedbetaler. Styret mener det ikke er behov for å utrede renovering av badene i inneværende år. Beboere står fritt til å rehabilitere bad for egen regning.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen stiller seg bak styrets innstilling.

Vedtak: Vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 1 år, ble var det ingen kandidater.

Vedtak: Utsettes

- B Som styremedlem for 2 år, ble Åse Svartis Christiansen foreslått

Som styremedlem for 2 år, ble Odd Bakken foreslått

Som styremedlem for 2 år, ble Lars Wiklund foreslått.

Vedtak: Åse Svartis Christiansen og Lars Wiklund ble valgt

- C Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Gjerde Hjelseth og Odd Bakken foreslått.

Vedtak: Kristin Gjerde Hjelseth ble valgt

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Odd Bakken og Katarzyna Nowicka

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20.46. Protokollen signeres av

Møteleder/protokollfører

Protokollvitne

Kristina Bennin /s/

Isabell Støen/s/

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198603663](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

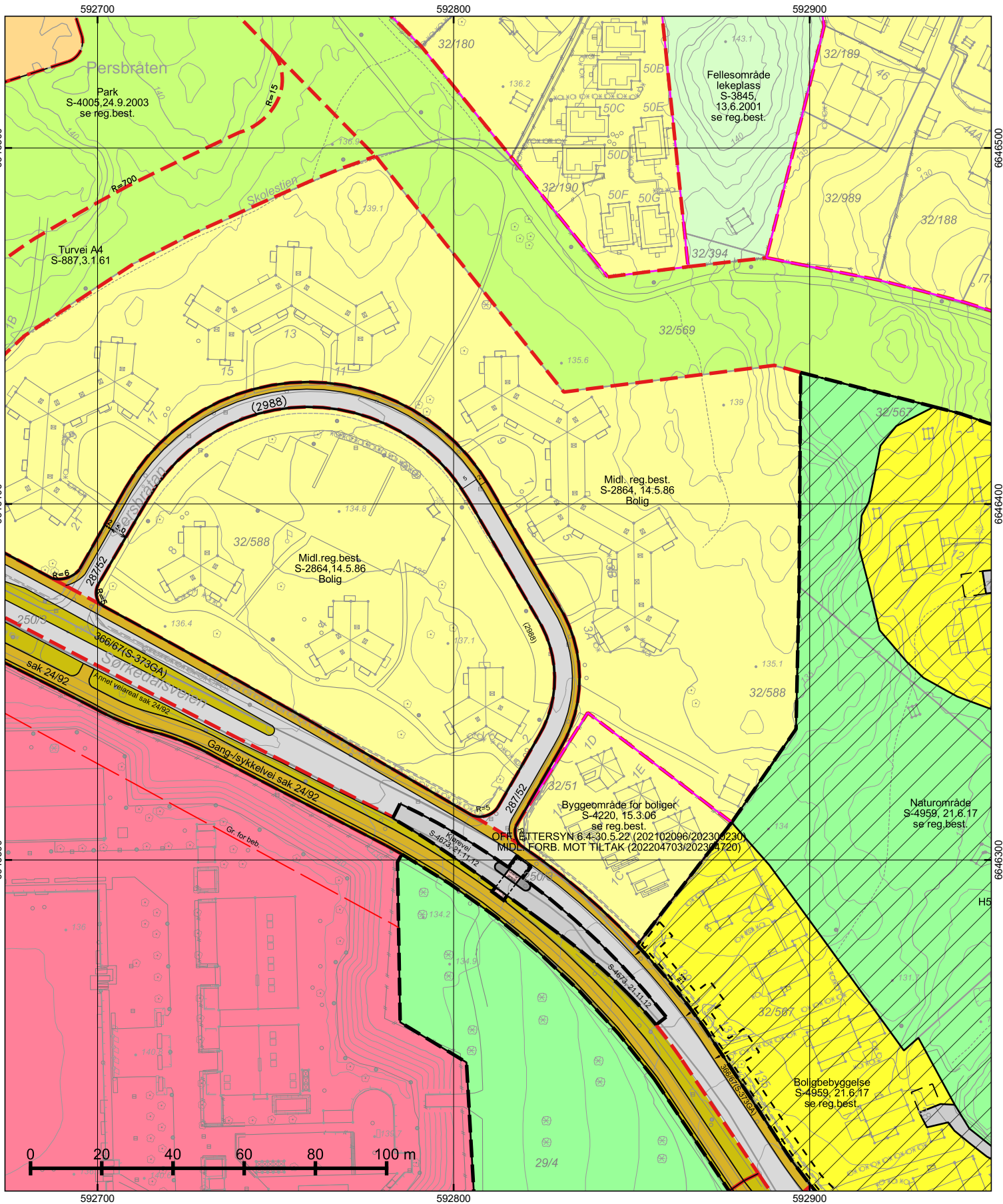
Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftens kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennnyttig formål, herunder for lek, idrett og sport.
 - b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomten eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

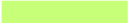
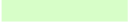
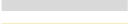


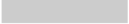
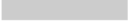
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 25.01.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 126402/ 86484151 Adresse: PERSBRÅTEN 19 Gnr/Bnr: 32/588 Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302 Kommentar:	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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
---	---	---

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

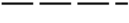
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

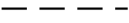
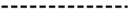
- - - - - RpBestemmelseGrense

— / — / — RpAngittHensynSone

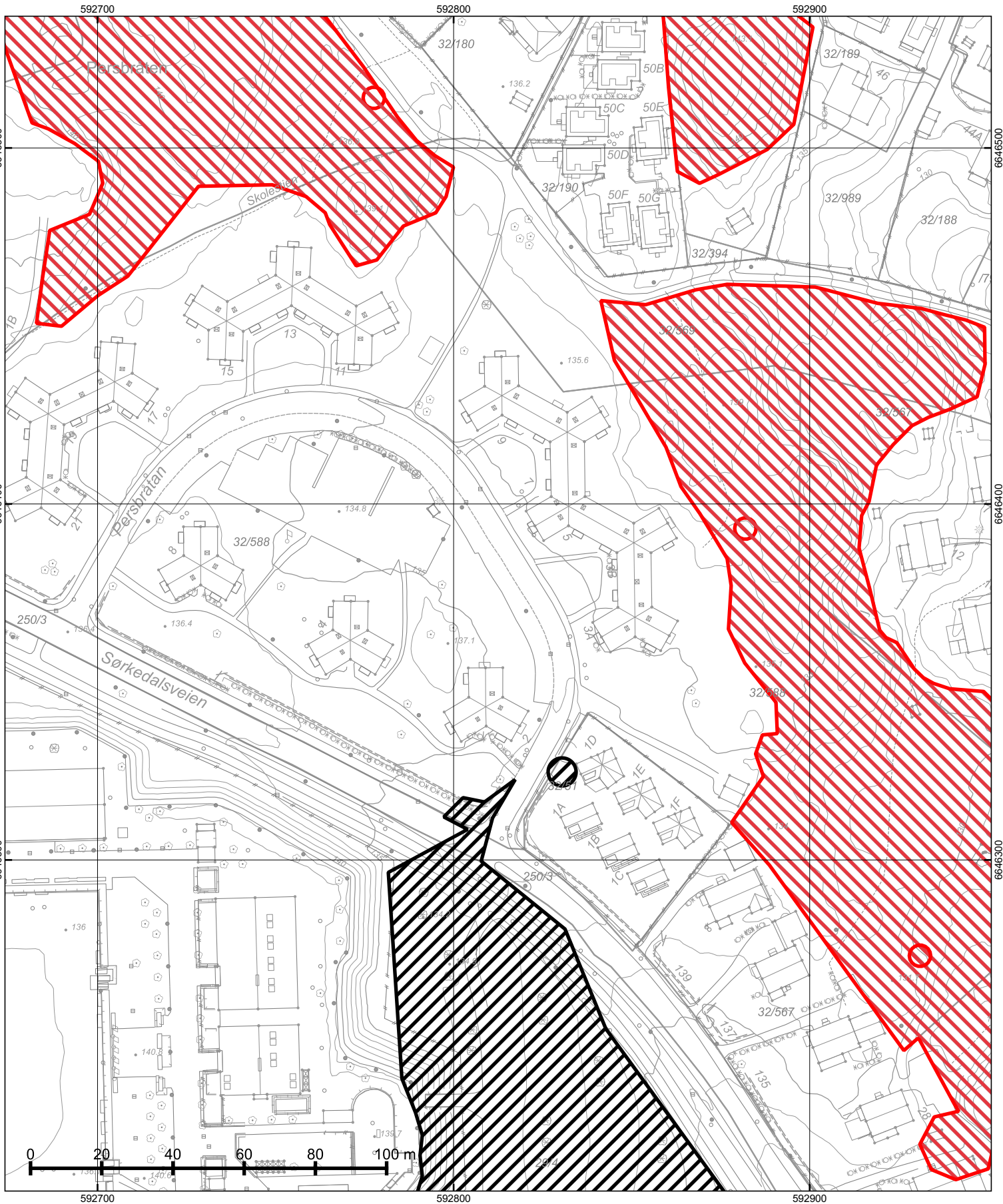
— · — · — RpAngittHensynGrense

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	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: 25.01.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 126402/ 86484151

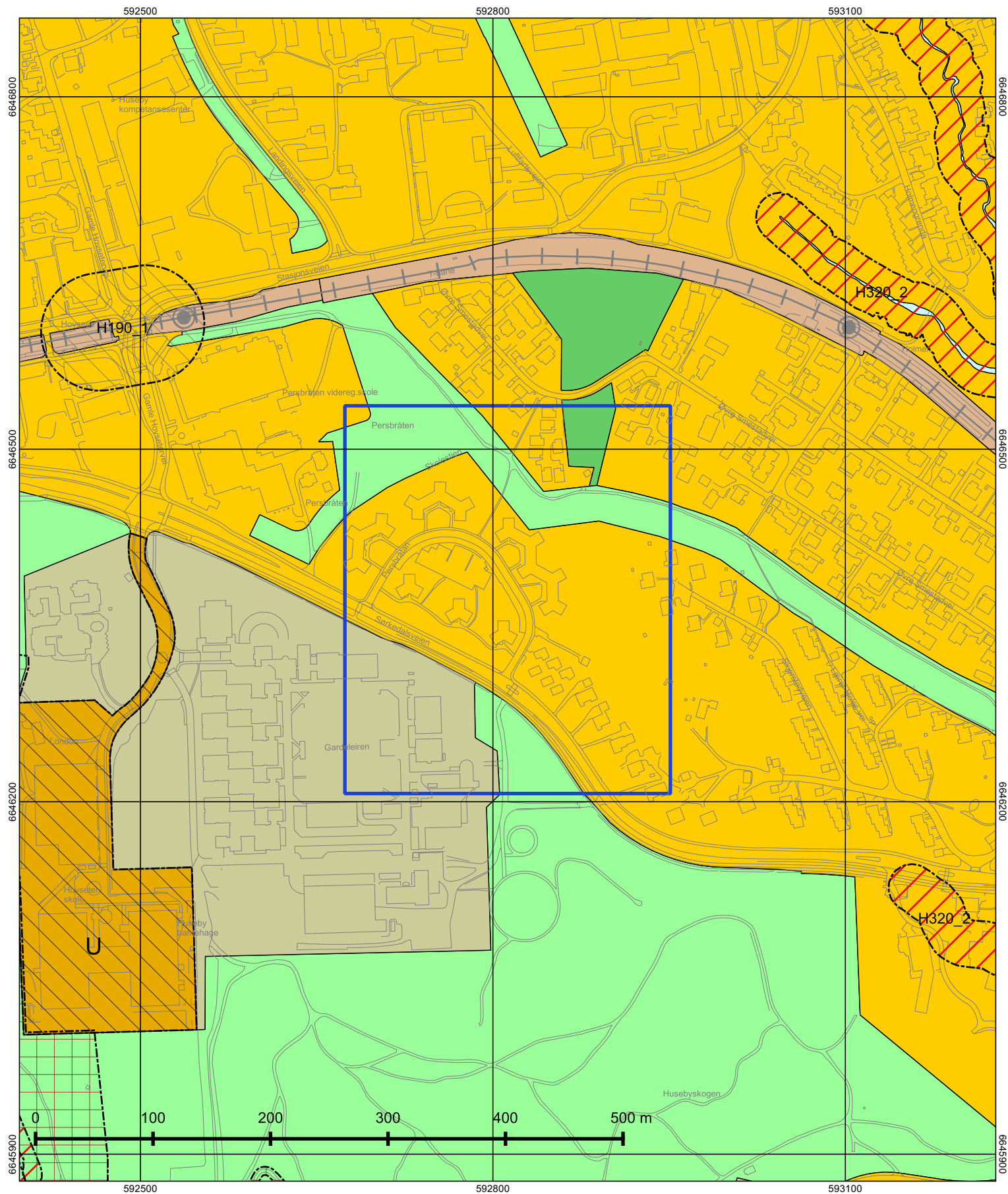
Adresse: PERSBRÅTEN 19

Gnr/Bnr: 32/588

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3001302

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.



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.01.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 126402/86484151

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302

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>

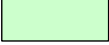
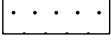
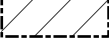
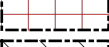
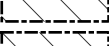
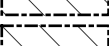
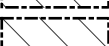
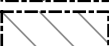
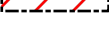
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

VEDTEKTER
for
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
org nr 921 708 041

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.04.2008
endret på ordinært generalforsamling 26.04.2018, 07.03.2023
Sist endret 11.08.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nordre Huseby AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Godkjenning av styret

Alle forhold som styret iht. vedtektene skal godkjenne, skal besvares skriftlig innen 20. dager.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 170.400,- fordelt på 852 aksjer á kr 200,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. 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.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) 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).

3. Borett 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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 samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne 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 opp til 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold med tilhørende

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt med tilhørende

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, egne rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) I Nordre Huseby Boligselskap AS der det forbudt å koble avtrekkviter til luftekanal (herunder også på bad) eller til ventiler mot yttervegg. Eieren er pliktig til å kontrollere at slike installasjoner ikke finnes i leiligheten.

Avtrekksvifter representerer stor brannfare i den type luftkanaler som finns i boligselskapet. Avtrekksvifter ødelegger for avtrekken til andre leiligheten i oppgangen. Avtrekksvifter danner brannfarlig belegg i luftkanalene. Brann fra kjøkken eller tilsvarende med slik vifte vil spre seg svært raskt til de andre leilighetene i oppgangen og til husets tak. Avtrekksvifter mot ventil på yttervegg vil på sikt danne skjemmende mørke skjolder på husets yttervegg. Den eneste viftetype som er tillatt brukt i selskapet er kullfiltervifter eller tilsvarende.

Eier kan selv risikere å bli økonomisk ansvarlig for den skade brann gir der slik vifte er involvert. Med skade menes både materielle og menneskelige.

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

(4) Aksjeeieren er ansvarlig for at radiatorer brukes på forsvarlig måte. Eier er ansvarlig for skader på denne og konstruksjoner/installasjoner som følge av uforsvarlig bruk. Eksempel på uforsvarlig bruk er om kran på radiator stenges i fyringssesongen med den følge av radiatoren fryser og det oppstår lekkasje.

(5) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(6) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Alt vedlikeholdsarbeid skal skje forskriftsmessig. Vedlikehold/utskifting av teknisk utstyr og rør skal foretas av godkjent firma/håndverker. Ved rehabilitering av bad skal firma/håndverker forplikte seg til å følge våtromsnormen.

(9) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(10) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(11) Aksjeeiere av loftsleiligheter tillates å sette inn takvinduer. Før igangsettelse 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

Aksjeeiere av loftsleiligheter med takvinduer har ansvaret for vedlikeholdet av takvinduene. Aksjeeier plikter å holde takvinduene forsvarlig ved like. Vedlikeholdet omfatter reparasjoner og utskifting av vinduene og for øvrig løpende vedlikehold som det er behov for. Styret kan fastsette vedlikeholdsplikten nærmere i avtale med den enkelte aksjeeier.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Dette omfatter blant annet fyringsanlegg inklusive radiatorer med tilbehør. Selskapet har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med et varamedlemmer.

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

(4) Styret skal 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 samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. 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. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak

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.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes 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 aksjeeiere som representerer minst en tidel 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 Valgbare styremedlemmer

Alle styremedlemmer må være eiere i selskapet på valgtidspunktet for å være valgbare.

8-4 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har i henhold til bestemmelsene i aksjeloven rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen og sak oppfyller kravene i aksjeloven. For saker der aksjelovens krav ikke er oppfylt vil styret vurdere om disse kan tas med. Styret vil da 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.

(4) Benkeforlag er i henhold til aksjelovens bestemmelser ikke tillatt. Dette fordi at aksjonærene skal ha tid til å sette seg inn i saker som skal behandles før generalforsamlingen finner sted. Grunnet sedvane i boligselskaper godtas det likevel benkeforlag dersom disse er direkte knyttet til en sak på agendaen. Etter hvert fremsatt benkeforlag må godkjennes av $\frac{3}{4}$ av de fremmøtte eierne for å kunne behandles. Som et forslag på generalforsamlingen.

8-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

8-7 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes

alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen 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 eller 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

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning 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 aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

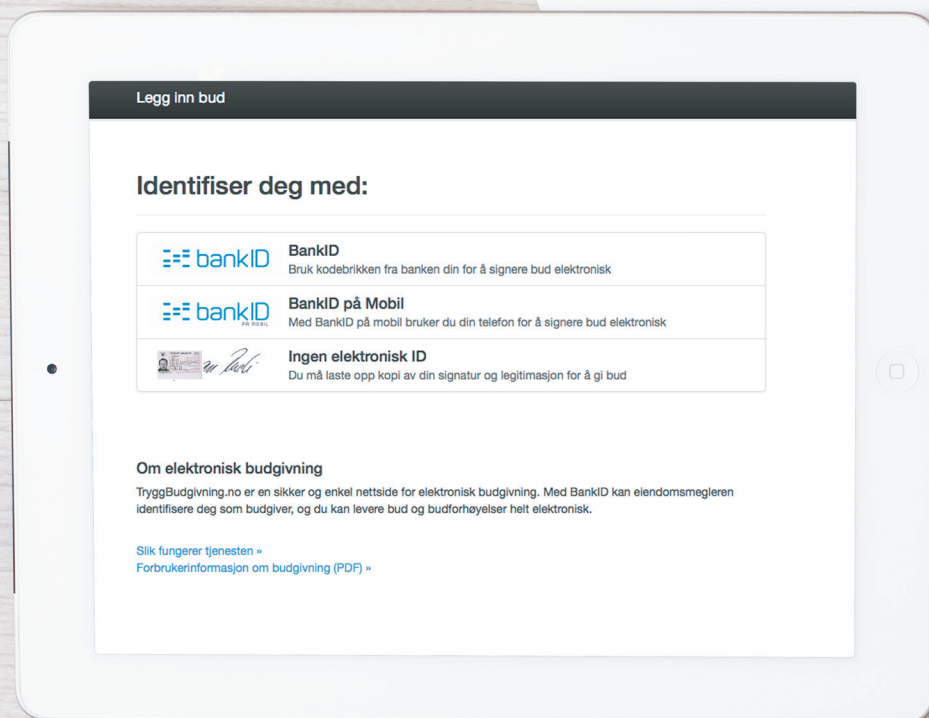
10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3254341/mrscgxrmme>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

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

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no