

Æ

Persbråtan 9

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?	16
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	193

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 9, 0770 Oslo, Etasje: 1

MATRIKSEL

Aksjebrevnr. 373-378 Orgnr. 921708041 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Aksje

AREALER

Totalt BRA 80 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 68 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 12 kvm

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

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1957

TOMT

Fellestomt 35956 kvm

PRISANTYDNING

5 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Knut Johnsen Takstdato: 21.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 292 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.24

Andel fellesformue: kr. 38 030,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 200 000,- (Prisantydning)

kr 292 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 492 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 4 000,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 9 688,- (Transportgebyr)

kr 13 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 505 688,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 513 938,- (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

Helene Sophie Michelet

Beskrivelse

BESKRIVELSE

- Lys og luftig 3-roms leilighet romslige rom
- Flott leilighet med god standard fra 2015
- Sydvestvendt balkong
- Fyring inkludert via bergvarmeanlegg
- Gjennomgående og god planløsning
- Flotte grøntarealer
- Kort vei til tur- og rekreasjonsområder
- 400 m til nærmeste T-bane og buss
- Opparbeidede parkeringsplasser med flere elbilladere
- Ingen dokumentavgift
- Tilbaketrukket og barnevennlig
- Kort vei til tur- og rekreasjonsområder

Lys og luftig leilighet beliggende i populære Persbråtan, en

enveiskjørt "hestesko" uten gjennomgangstrafikk. Leiligheten har en god planløsning med god størrelse og utnyttelse av rommene. Rikelig med naturlig lys med dagslysflater på tre sider av leiligheten.

I Persbråtan har du mange fasiliteter som lekeplass, store flate grøntarealer som omkranser bebyggelsen, felles vaskeri, grillplass m.m.

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 trafikkert 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

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Det 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

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/Røabadet på Røa.

Innhold

INNEHOLDER

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Knut Johnsen v/ Anticimex:

Grunn og fundamenter:

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Utvendige fasader i pusset og malt mur.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein.

Gulvsystemer:

Etasjeskiller av betong.

Dører og vinduer:

Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 1986. Vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra 1989 (styret er i gang med innhenting av tilbud for utskifting av vinduer og balkongdør).

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

Det disponeres to kjellerboder, én på 3 kvm og én på 9 kvm.

Til informasjon disponerer eiere normalt to boder, men styret fører ikke oversikt over hvilke boder som hører til hvilke leiligheter. Ved overtakelse ble nåværende eier henvist til den store boden på 9 kvm, og informert om at det fantes en bod til. Hun tok derfor også i bruk den andre kjellerboden som var ledig (3 kvm). Ingen har protestert på dette. Begge boder er omtalt i tilstandsrapport og medtatt i totalt BRA.

Boder i kjeller som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

Det er også fellesarealer i kjeller, i form av bombe-/tilfluktsrom. I aksjelaget er det i tillegg mulig å leie fryser/fryserom i Persbråtan 21.

Standard

KJØKKEN

Flott Ikea kjøkken fra 2015 med hvite glatte fyllingsfronter. Innredning med behagelig softclose funksjon på dører og skuffer. Belysning og stikkontakter under overskap. Fire glassdører i overskap med belysning. Eik (40 mm) heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Glassplate over oppvaskbenk. Kvalitetshvitevarer fra Siemens med integrert mikrobølgeovn, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Siemens uttrekksventilator med kullfilter (til orientering har aksjelaget forbud mot kjøkkenventilator med avtrekk ut av bygget.).

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

BAD

Solid bad pusset opp i regi av aksjelaget i 2007/08. Badet er innredet med vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant, speilskap med belysning, dusjsone med innfellbar glassdør, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Renoveringsarbeidet ble utført av rørleggerfirmaet Bastiansen AS. Badet har PVC hjelpesluk og hovedsluk, godt lokalt fall i

dusjnisen. Det foreligger ferdigattest på badet.

Badet senere modernisert med nytt servantskap, servant og speilskap i 2016.

Dusjarmatur ble skiftet i 2022. Det er fremlagt faktura for dette, datert 17.08.2022.

Dusjdører ble byttet i 2020. Det er fremlagt faktura for dette, datert 13.10.2020

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

OVERFLATER

Gulv:

Gulvflater belagt med en-stavs laminat.

Vegger:

Vegger i malte flater.

Himling:

Nedsenket himling med downlights i entré og stue. Malt mur i øvrige rom.

TEKNISK/VVS

Varmtvannsbereder plassert i kjøkken.

Inspeksjonsluke for fordelerstammer til rør-i-rør og hovedstoppekran plassert i bad.

Vannrør av type rør-i-rør og forkrommede rør.

Synlige avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger/vinduer, kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanaler.

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

Sikringssskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 32A. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: **Elektriske anlegget er fra ukjent årstall med enkelte modifiseringer.**

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

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

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Ikke så langt selger er kjent med.**

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Så langt selger er kjent med.**

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

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

Dokumentasjon:

- Fremlagt faktura vedrørende bytte lys skinne og dimmer, datert 30.03.2022.
- Fremlagt faktura vedrørende reparasjon av lys i speilskap, datert 05.10.2021.
- Fremlagt faktura vedrørende div. elarbeid, datert 28.10.2020.

- Samsvarserklæring på opplegg til div. punkter og el-sjekk. Utført av Brødrene Kolstad Installasjon AS. Datert 09.10.2020.
- Samsvarserklæring på bytte lysskinne og dimmer utført av Røa Elektriske AS. Datert 29.03.2022.
- Samsvarserklæring på reparasjon av lys i speilskap utført av Røa Elektriske AS. Datert 27.09.2021.

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: OBOS03-98208284266

Aksjelagets totale restsaldo: 28 105 611,-

Restløpetid: 29 år og 10 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Annuitetslån med flytende rente

Rente: 5,85%

Andel av restsaldo: 202 563,-

Andel av kapitalkostnader: 1 200,-

Lånenr: 50B928-98207366773

Aksjelagets totale restsaldo: 13 055 956,-

Restløpetid: 33 år og 10 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Annuitetslån med flytende rente

Rente: 5,85%

Andel av restsaldo: 89 357,-

Andel av kapitalkostnader: 506,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Driftskostnader i 2023 var kr 6 061 583. Aksjelagets driftskostnader i 2023 var høyere enn budsjettert. Årsak til dette var kostnader til fuktsikring i kjeller som ikke var budsjetter og at kostnader til grønt-arbeid og snømåking var høyere enn budsjettert. I tillegg var finanskostnader (p.g.a. renteøkninger) høyere enn budsjettert.

Aksjelagets inntekter i 2023 var kr 7 792 985.

Grunnet høye renteøkninger, energikostnader, økte kommunale avgifter og kostnader til diverse vannlekkasjer, endte resultat for 2023 negativt kr -244 317.

I budsjett for 2024 er det satt opp driftsinntekter på kr 9 065 000, driftskostnader på kr 5 978 475 og et årsresultat på kr 741 525.

AKsjelagets arbeidskapital pr. 31.12.2023 var kr 1 138 313.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 7118224

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 264 263,- Som sekundærbolig Kr. 4 804 199,-

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.

Utskifting av vinduer og balkongdører ble vedtatt på årsmøtet i 2023. Temaet ble igjen tatt opp på årsmøtet i 2024. Status er at styret jobber med innhenting av tilbud. Kjøper må ta høyde for evt. økning av felleskostnader, fellesgjeld og/eller innkreving av kapital i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører. Aksjelaget har ikke bestemt finansieringsløsning og har heller ikke noe kostnadsoverslag p.t. Styret har som mål å kunne starte dette arbeidet i 2025.

Maling og oppussing av fasader og trappeoppganger. Styret har hentet inn priser på maling av tak og vegger, rep./-og utbedring av trapper. Total pris ligger på ca. 1.8.mill. Aksjelaget har lagt dette inn i vedlikeholdsplanene frem i tid på listen i tillegg til andre prosjekt.

Det planlegges en nødvendig trinnvis oppgradering av brannvarslingsanlegget over en 5 års periode med oppstart i fellesarealer. Det gjelder spesielt utbygging av dørene ut i trapperom for brannsikring, både i kjeller og loft.

Vedlikehold i aksjelaget :

- 2021: Ny plating/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 borettslig 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.

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

FORPLIKTELSER, 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. støyskjerm

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.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 200 000,- (Prisantydning)

kr 292 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 492 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 4 000,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 9 688,- (Transportgebyr)

kr 13 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 505 688,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 513 938,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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: 5 492 000,-) (Kr.65 904)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Grunnpakke aksje (Kr.18 765)
Totalt kr. (Kr.135 119)

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

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0143

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

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 deknings salg 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?











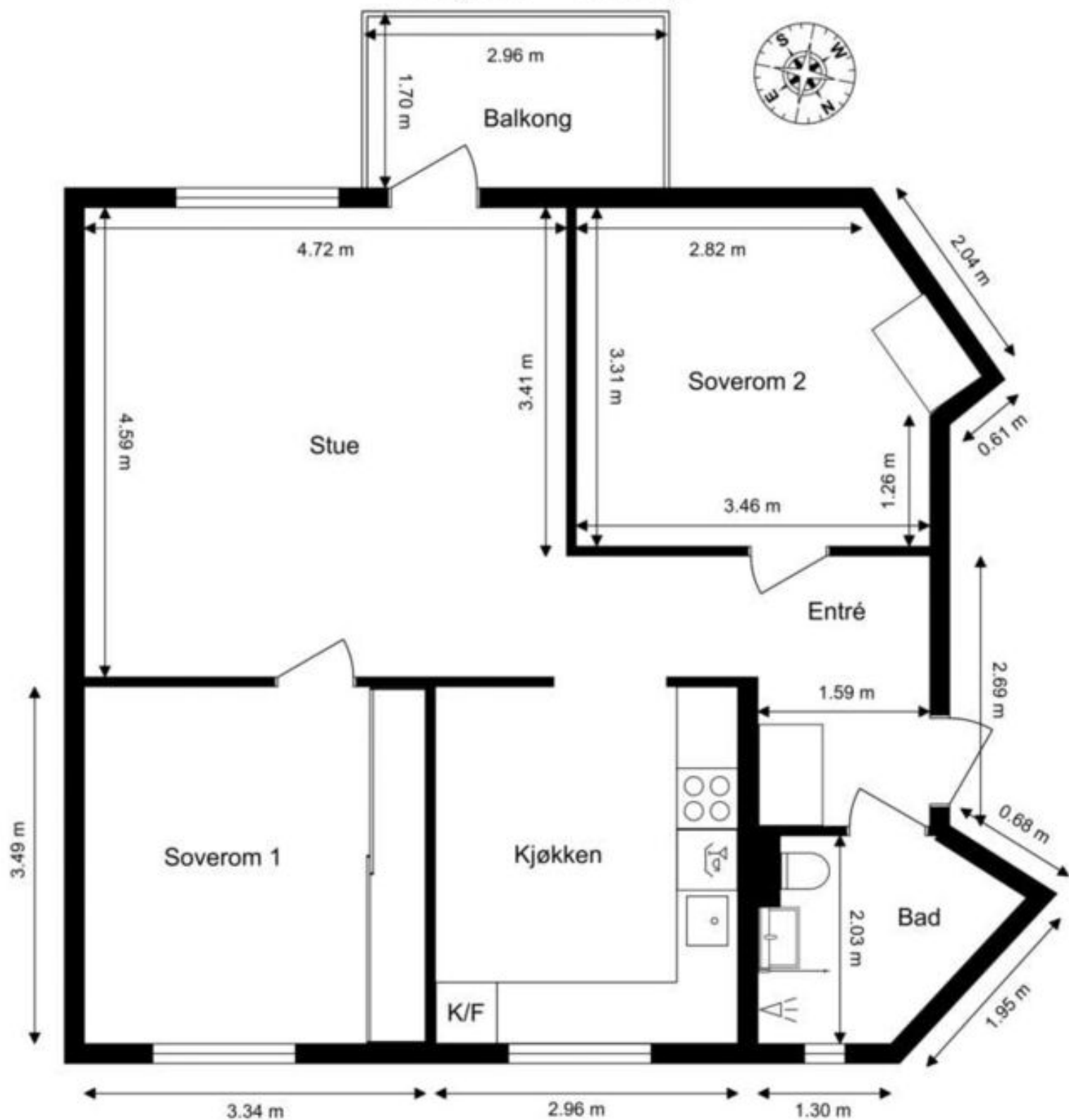






Persbråtan 9, 0770 OSLO

Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15058717

 **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.

E













































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere 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



















































LADE-ID: WTLJT

1 KOBLE TIL
Sikringskabelen i ladestasjonen og den i bilen - Ladekabel

2 START LADING
Sikringskabelen er koblet og du kan starte lading

- Ladekabel
- Charge365 App eller Portal
- Se mer info: LADE WTLJT & 2100

NY BRUKER?
Registrer deg i ladestasjonen via www.charge365.no

TRENGER DU HELP?
930 95 365

- Blå - Pålagt
- Grønn - Lading
- Rød - Feil ved installering
- Svart - Feil

Mer informasjon: www.charge365.no

Charge365

Minel.
Norsk El-nett AS
Tlf: 44 97 80 01





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





HUSEBY SKOLE

D







2 Ellingsrudåsen

3188



Holmen
Retning sentrum Direction city centre

2 18:21:42:225 18:42:225
1 18:21:42:225 18:42:225






SAMFUNNSHUS VEST

RØA TORG

A





FLORISS

VINMONOPOLET

FOOD



RØA BAD OG TRENING

KIWI mini pris 7-23

18



Information sign on a post.















INFORMASJON & DOKUMENTER





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

KOPI

Oslo, den 20-12-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 32, bnr. 103, blokk 10+11+12+13+14,
Arbeidets art Sørkedalsveien.
Nybygg.
Bygningens art
Våningshus.
Byggherre
Statens bygge-og eiendomsdirektorat, Wergelandsveien 1, Oslo.
Byggemelder
Arkitektene Bernt Heiberg - Ola Mørk Sandvik, Kirkegaten 15, Oslo 1.
Ansvarshavende
Murmester Harry Due, Pilestredet 27, Oslo 1.

Journaln.
53/2179.
Avsluttende synsforretning
10-9-1963.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Støpt bunn og dykker i drenskum er ikke besikket av bygningskontrollen.

Distriktingenieur

Stein Flaata

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 øysmed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

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

KOPI

Dato: **08 SEPT. 2000**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199704045-17 Saksbeh: Kjell Stølan
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: PERSBRÅTAN 1 Eiendom: 32/588
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 samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Saksbehandler



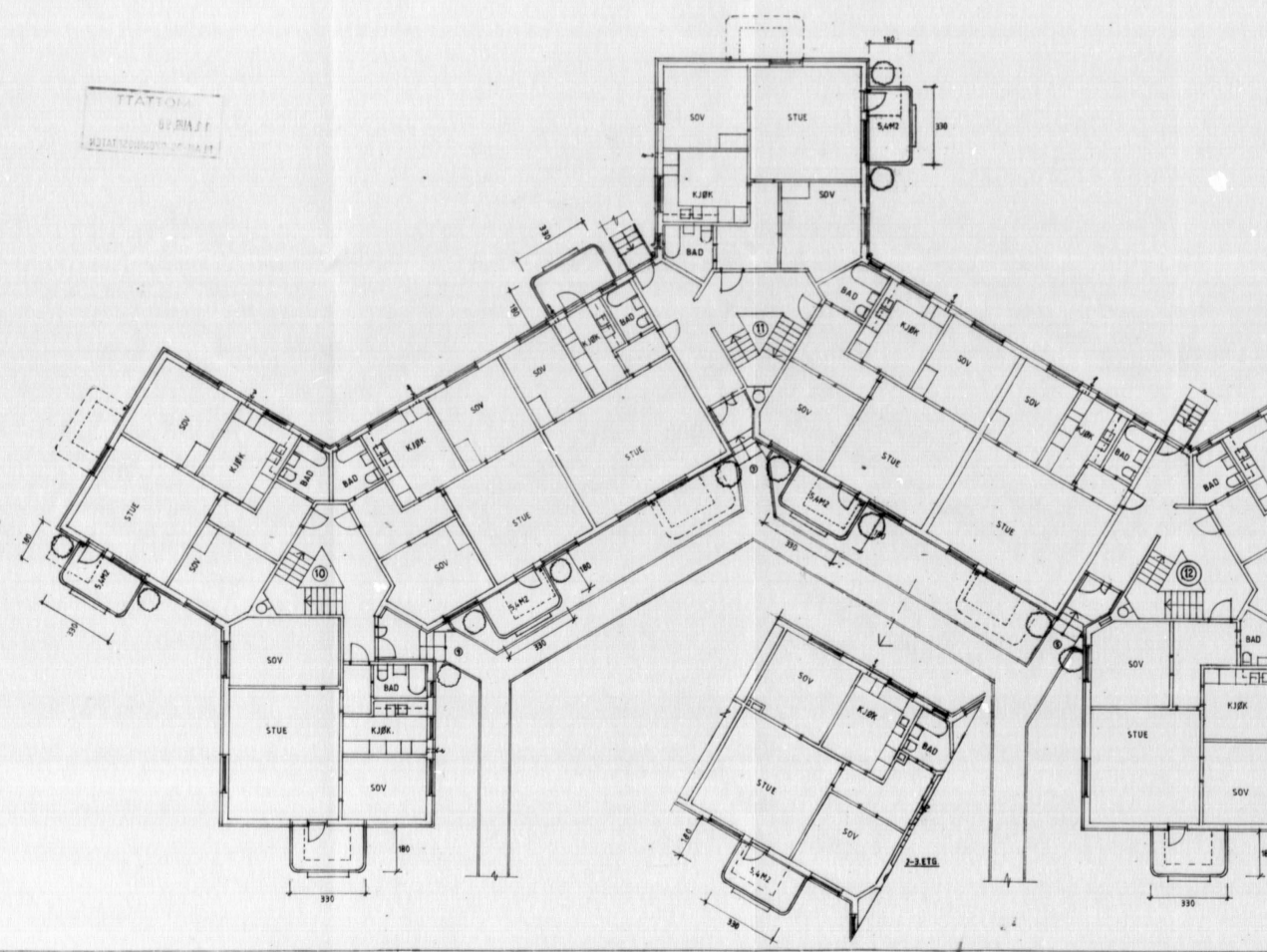
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

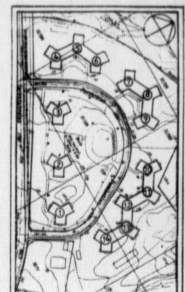
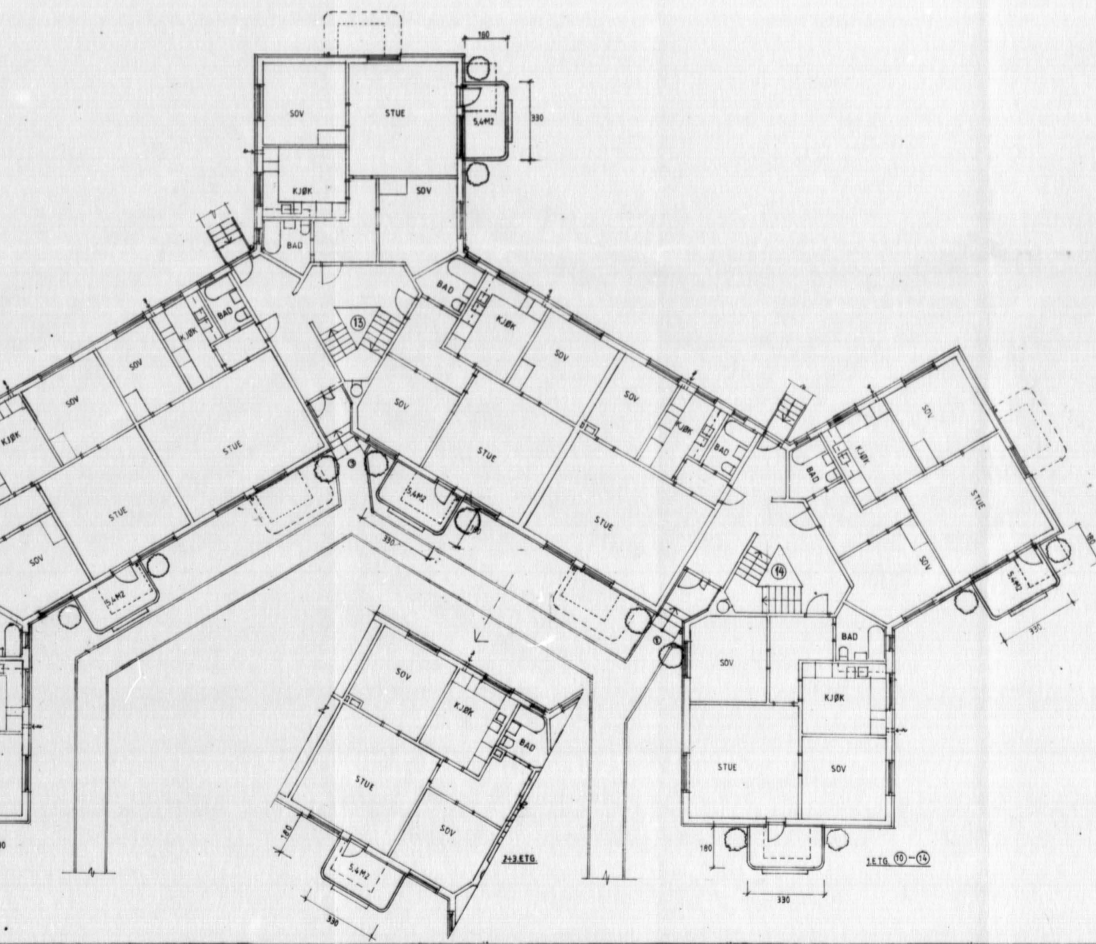
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

STATION
BY RAJ T
ROTATIONAL EQUIPMENT





PER BRUKTIDEN	BYGG NR
1	0
2	0
3	0
4	0
5	0
6	0
7	0
8	0
9	0
10	0
11	0
12	0
13	0
14	0
15	0
16	0
17	0
18	0
19	0
20	0
21	0
22	0
23	0
24	0
25	0
26	0
27	0
28	0
29	0
30	0
31	0
32	0
33	0
34	0
35	0
36	0
37	0
38	0
39	0
40	0
41	0
42	0
43	0
44	0
45	0
46	0
47	0
48	0
49	0
50	0
51	0
52	0
53	0
54	0
55	0
56	0
57	0
58	0
59	0
60	0
61	0
62	0
63	0
64	0
65	0
66	0
67	0
68	0
69	0
70	0
71	0
72	0
73	0
74	0
75	0
76	0
77	0
78	0
79	0
80	0
81	0
82	0
83	0
84	0
85	0
86	0
87	0
88	0
89	0
90	0
91	0
92	0
93	0
94	0
95	0
96	0
97	0
98	0
99	0
100	0

4



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

K.E. LARSSON AS
SIVILINGENIØRER



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 (saknr): 200612955-17 Saksbeh: John Philip Santillan
Oppgls alltid ved henvendelse

Byggeplass: PERSBRÅTAN 1 - 9 Eiendom: 32/588
Tiltakshaver: Nordre Huseby Boligselskap 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/repasjjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PERSBRÅTAN 1 - 9

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 tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

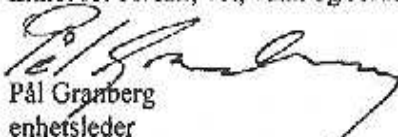
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

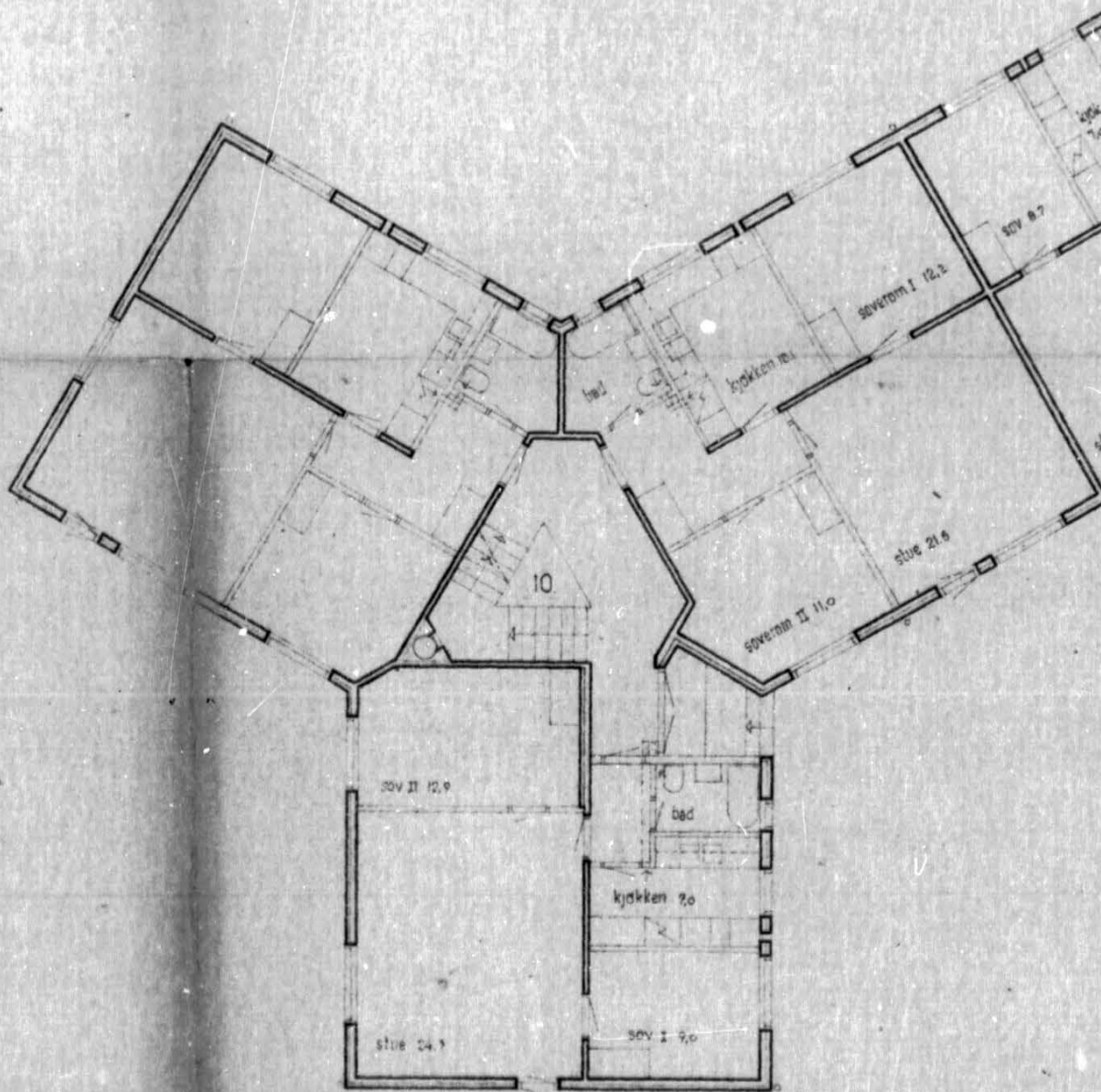
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Persbråtan 9
0770 OSLO
Gnr./Bnr.: 32/588
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 80 m²

Totalt bruksareal (BRA): 80 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.06.2024

Bygnings sakkyndig selskap

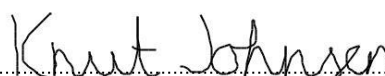
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

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 trafikkløysets 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	19.06.2024
Referansenummer	15058717
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0143
Hjemmelshaver/selger	Helene Sophie Michelet
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Helene Sophie Michelet
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	21.06.2024 19:59

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Persbråtan 9
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 i Nordre Huseby Boligselskap AS beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Felles tomt for aksjelaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, parkeringsplasser, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Sykkelparkering og sittegrupper.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1986. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1989. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Elektrisk gulvvarme i bad.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Annet	9	
Etasjeskiller - 1.etasje.		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

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 befaringsstidspunktet.

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.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	68			68	5
	Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.				Balkong.
Kjeller		12		12	
		Boder på 9 m2 og 3 m2.			
SUM	68	12		80	5
Total bruksareal: 80 m²					

Kommentar til areal

Balkong fra stue på 5 m2 (TBA).

Kjellerboder på 9 m2 og 3 m2 (BRA-e).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 68 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.




Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom oppgradert i regi av aksjelaget i 2008. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning på vegg over servant. Dusjsone med innfellbar dør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekksventil på vegg. Inspeksjonsluke for fordelerstammer til rør-i-rør og hovedstoppekran plassert i himling. Vannrør av type rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner





	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,5 %, temperatur 25,5 grader C og duggpunkt 9,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hjelpesluk i dusjsone er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er registrert noe høyt på vegg. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	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.

Kjøkken

Gulvflate belagt med en-stavs laminat. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2015. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Plate av glass og stikkontakt på vegg samt benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Overskap med vitrinedører. Integrrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2007 plassert i hjørnet under benkeplate. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

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

	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Overflater gulv	Det er registrert et hakk på laminatgulv.
	Innredning	Det er registrert enkelte merker på benkeplate.
 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med en-stavs laminat. Vegger i malte flater. Nedsenket himling med downlights i entré og stue. Malt mur i øvrige rom. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i soverom 1. Garderobeskap i entré og soverom 2. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger/vinduer kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanaler.

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) - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Informasjon	Det er registrert enkelte merker på reol i stue.
--	-------------	--

Etasjeskiller - 1. 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: Kryssmåling i stue.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm og ca. 10 mm kryssmåling i stue.

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

Varmtvannsbereider plassert i kjøkken. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Inspeksjonsluke for fordelerstammer til rør-i-rør og hovedstoppekran plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

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

Hovedstoppekran



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.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,39 meter takhøyde i entré og kjøkken. Ca. 2,40 meter i stue. Ca. 2,48 meter i bad og ca. 2,47 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 32A. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er fra ukjent årstall med enkelte modifiseringer.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ikke så langt selger er kjent med.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Så langt selger er kjent med.

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.




TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

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

Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1986. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1989.

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

 Dører | Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.

 **TG 2** Vinduer | Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Enkelte vinduer er trege å åpne/lukke.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-ventd balkong på 5 m2. Rekkverkshøyden er målt til ca. 105 cm.

 **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 bytte dusjarmatur, datert 17.08.2022

Fremlagt faktura vedrørende bytte lys skinne og dimmer, datert 30.03.2022.

Fremlagt faktura vedrørende reparasjon av lys i speilskap, datert 05.10.2021.

Fremlagt faktura vedrørende bytte dusjdører, datert 13.10.2020.

Fremlagt faktura vedrørende div. elarbeid, datert 28.10.2020.

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

Samsvarserklæring på opplegg til div. punkter og el-sjekk. Utført av Brødrene Kolstad Installasjon AS. Datert 09.10.2020.

Samsvarserklæring på bytte lysskinne og dimmer utført av Røa Elektriske AS. Datert 29.03.2022.

Samsvarserklæring på reparasjon av lys i speilskap utført av Røa Elektriske AS. Datert 27.09.2021.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt. Signert av selger 16.06.2024.

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 bygningskader, 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 ambisjonsnivå 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 lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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 kompleks 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, 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, varmpumper, 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.



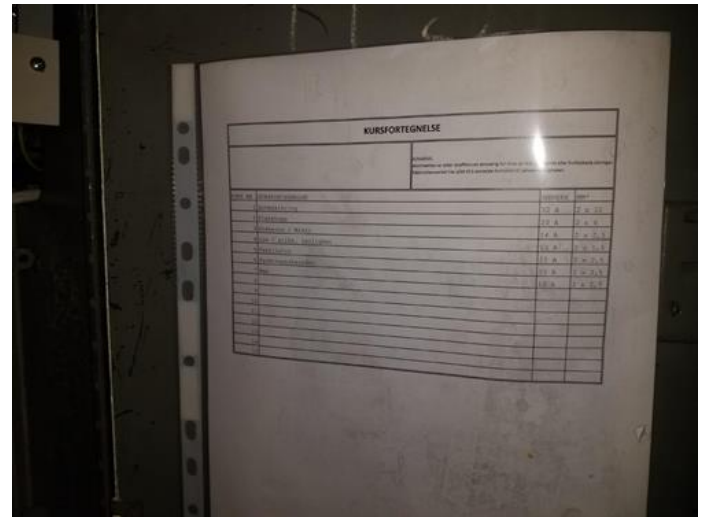
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk under servant i bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk i dusjsone.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240143
Adresse	Persbråtan 9		
Postnr.	0770	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 2 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalensr	7118224
Selger 1 Fornavn	Helene Sophie	Etternavn	Michelet

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 soppkader?

Nei Ja

Kommentar

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

1. Comfortbutikken Skøyen AS; 2. Vinderen Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

1. Ny dusjvegg og hånddusj; 2. Byttet blandebatteri

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar Kan fremskaffe faktura

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar n/a

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

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

1. Brødr. Kolstad Installasjon AS; 1. og 2. Røa Elektriske,

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

1. Opplegg ny stikkontakt og utekontakt, oppheng lampe mv.; (2020). 2. Reperasjon av lys i speilskap (2021). 3. Bytte lysskinne / trekke kabel / ny dimmer (2022),

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

Nei Ja Kommentar

Se sikringskap

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

Sameiet har felles ladebokser

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, tømrerarbeid 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 Ble utarbeidet tilstandsrapport ifm. mitt kjøp i 2020 av forrige eier.

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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 9

Dato: 17.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86493382
7886582

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 588

Vi viser til bestilling av 20240617 for PERSBRÅTAN 9.

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

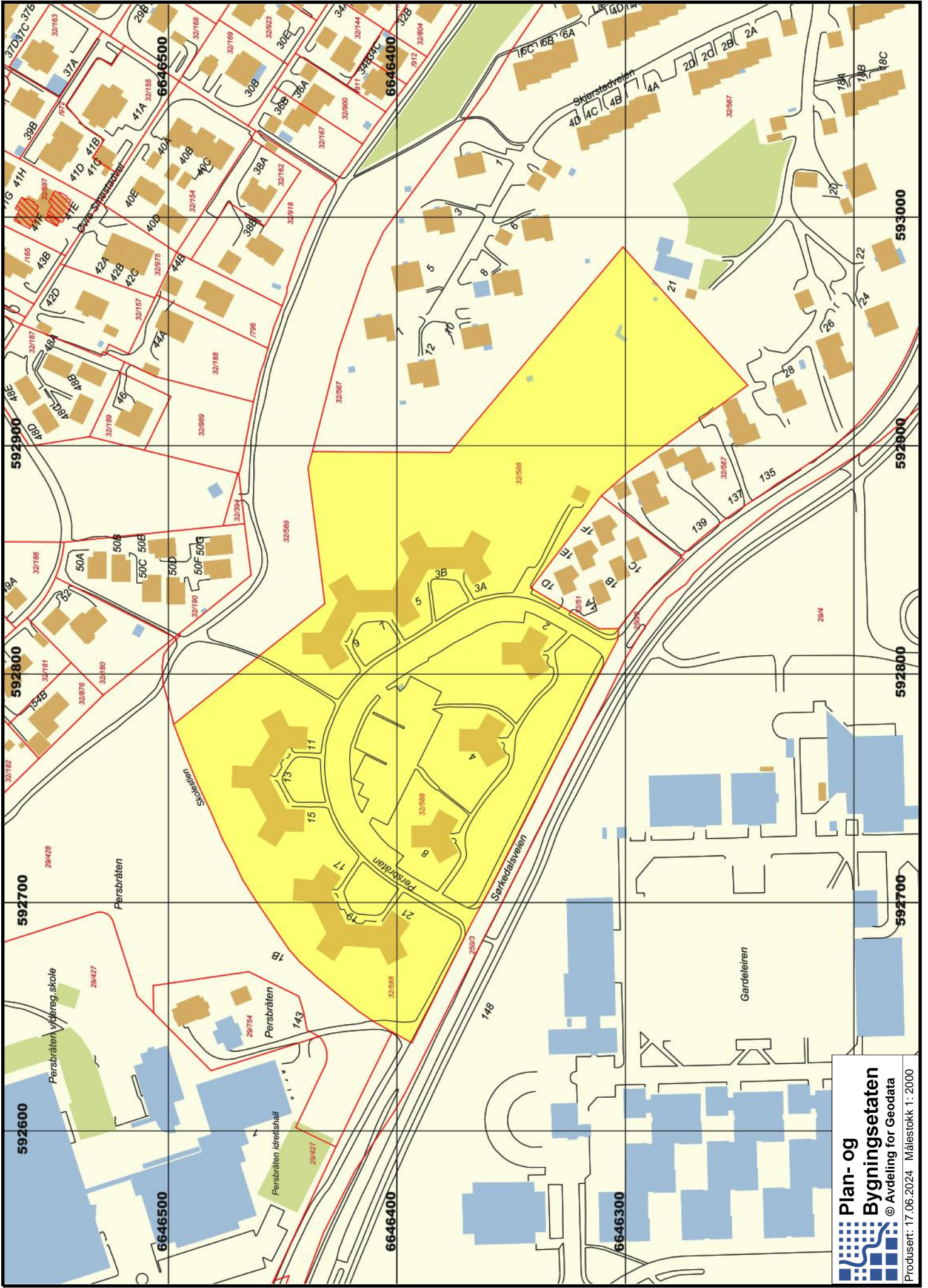


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

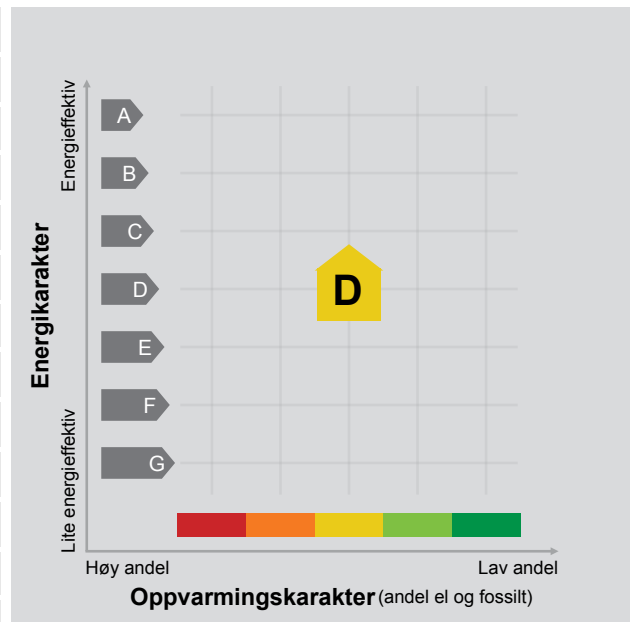
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ENERGIATTEST

Adresse	Persbråtan 9
Postnummer	0770
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	588
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80089422
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	37b63f5a-2a6e-405a-8811-62b0354afc3f
Dato	21.06.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ PIO KUBAI



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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. 24 24 05 95 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. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Persbråtan 9
Postnummer: 0770
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0103
Dato: 21.06.2024 8:33:05
Energimerkenummer: 37b63f5a-2a6e-405a-8811-62b0354afc3f

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 32
Bruksnummer: 588
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80089422

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
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	28 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	70 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	70 m ²
Totalt BRA	70 m ²
Oppvarmet luftvolum	175 m ³
U-verdi for yttervegger	0,79 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,48 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	62,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	237 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,65
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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	163,8 kWh/år
---------------	--------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	8,9 kWh/år
--------	------------

Pumper	0,0 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	231,5 kWh/år
-------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 083 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,33 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 433 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,33 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 083 kWh/år
---	---------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 083 kWh/år
--------------	---------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	11 083 kWh/år
--------	---------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	49,2 %
--------------------------------------	--------

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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

1. Generelt

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

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

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

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

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

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

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

2. Formål

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

3. Hvem husordensreglene gjelder for

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

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

4. Generelt

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

5. Ro

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

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

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

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

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

6. Bruk av boligen

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

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

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

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

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

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

7. Bruk av balkong

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Bruk av fellesarealer mv.

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

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

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

Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Kjøring og parkering

Ingen kjøretøy skal parkeres på boligselskapets område utenom regulerte oppstillingsplasser.

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

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

Kjøring på gangveiene er ikke tillatt.

All kjøring på boligområdet skal skje i gangfart.

10. Sjøppel

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

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

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

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

11. Dyrehold

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

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

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

12. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering og liknende

12.1 Generelt

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

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

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

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

12.2 Spesielt ved rehabilitering

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

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

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

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

Reglene for kjøretøy gjelder også for håndverkere.

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

12.3 Særlige regler ved endring av rominndeling

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

12.4 Særlige regler ved rehabilitering av bad

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

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

12.5 Særlige regler ved elektrikerarbeider ved rehabilitering

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

13. Lading av el-biler

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

14. Solavskjerming

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

15. Dører

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

16. Andre regler

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

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

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

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

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

Aksjeeiere oppfordres til å delta i dugnader.

17. Endring av husordensreglene

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 178

Nordre Huseby Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

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

Dato for generalforsamlingen:

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin, Obos

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 178 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til samlet kr 205 000

Sak 7

Utskifting av vinduer og balkongdører

Forslag fremmet av:

Toini Valen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Utskifting av vinduer og balkongdører.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Åse Svartis Christiansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Hjelseth

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kamilla Marie Kaspersen
- Vebjørn Hagen Friss

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elizabeta Jaric
- Lars Erik Wiklund



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Odd Bakken	Persbråtan 9
Katarzyna Nowicka	Persbråtan 2

Generelle opplysninger om Nordre Huseby Boligselskap A/S

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

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

Gårds- og bruksnummer:

32 588

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

Nordre Huseby Boligselskap A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Årsmelding om styrets arbeid 2023 – 2024

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

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

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

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

Sak A.

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

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

Sak B.

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

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

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

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

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

Sak C.

Revisjon og modernisering av husordensregler

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

Sak F.

Bygninger fremstår grønne/mørke på fasader

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

Sak G.

Kaldere i noen av boligene.

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

Sak H.

Maling og oppussing av fasader og trappeoppganger.

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

Vedlikeholdsarbeid:

GRØNT og BRØYTEAVTALE:

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

BRANNSIKRING:

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

NØKKELSYSTEM:

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

VINDUSPROSJEKT:

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

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

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

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

Dugnad:

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

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

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

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

Forsikringssaker:

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

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

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

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

Parkering:

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

Annet:

Styret har avviklet ansettelsesforhold rundt tidligere vaktmester Freddy.

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

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

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

Snøfres

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

Økonomi:

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

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

Lånene er annuitetslån med rente pt på 5,85%.

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

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

KORTSIKTIG GJELD

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

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

Pantstillelse	21	46 666 400	46 666 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Nordre Huseby Boligselskap AS

Åse Svartis Christiansen/s/

Kristin Hjelseth/s/

Kamilla Marie Kaspersen/s/

Lars Erik Wiklund/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Internett	-1 309
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 599 775

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

ELBIL	191 110
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	193 210

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-317 567
Påløpte feriepenger	-45 412
Arbeidsgiveravgift	-45 590
Pensjonskostnader innskudd	-12 537
AFP-pensjon	-11 794
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-439
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Refusjon sykepenger	266 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-169 354

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-79 427
SUM KONSULENTHONORAR	-102 865

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-333 611
Drift/vedlikehold VVS	-23 364
Drift/vedlikehold elektro	-5 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-207 074
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-196 524
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 633
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 411
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-803 693

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.32/bnr.588 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 0122.

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER REHABILITERING	-412 728
---	-----------------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

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

SUM AKSJEKAPITAL **170 400**

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTINNSKUDD **-972 900**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-7 385**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-45 412
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 412

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	40 616 947
Tomt	201 000
TOTALT	40 817 947

Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

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

Forsikring

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

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 178 Selskapsnavn: Nordre Huseby Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til generalforsamling 2024 for Nordre Huseby Boligselskap A/S

Organisasjonsnummer: 921708041

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin, Obos

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble Morten Huseby og Gunnvor Knutsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til samlet kr 205 000

✓ Vedtatt.

7. Utskifting av vinduer og balkongdører

Fremmet av: Toini Valen

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Utskifting av vinduer og balkongdører.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Åse Svartis Christiansen

Følgende stilte til valg:

Åse Svartis Christiansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Hjelseth

Følgende stilte til valg:

Kristin Hjelseth

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Vebjørn Hagen Friss

Kamilla Marie Kaspersen

Følgende stilte til valg:

Vebjørn Hagen Friss

Kamilla Marie Kaspersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Erik Wiklund

Følgende stilte til valg:

Elizabeta Jaric

Lars Erik Wiklund





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

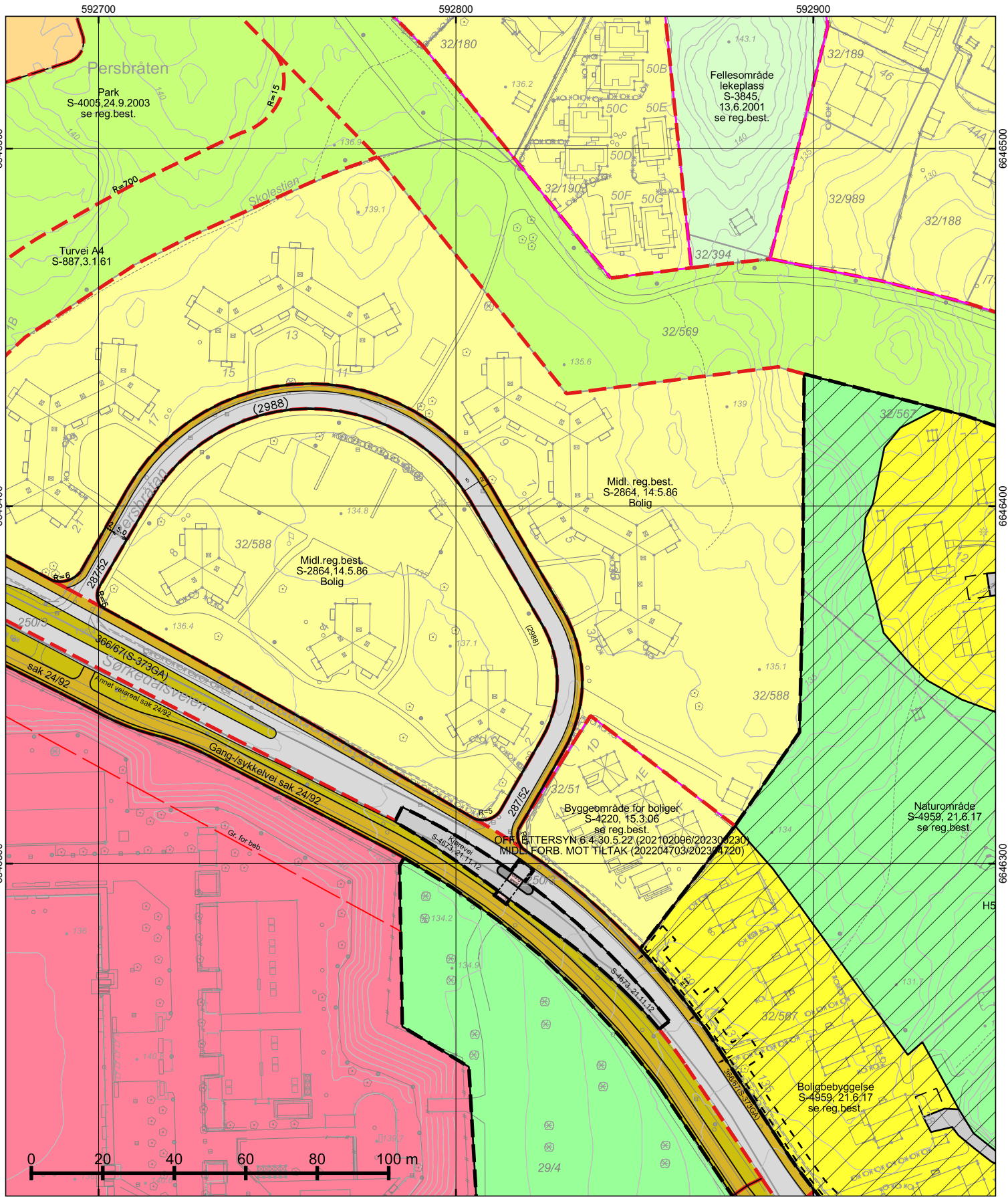
Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



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. byggeforskriftenes 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:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - 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.
- 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 allmenntilgjengelig formål, herunder for lek, idrett og sport.
 - 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 området (tomtens 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.

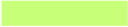
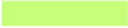
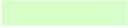



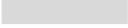





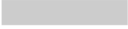






*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 17.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark	
	– 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: 131444/ 86493382 Adresse: PERSBRÅTAN 9 Gnr/Bnr: 32/588		Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302 Kommentar:

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)

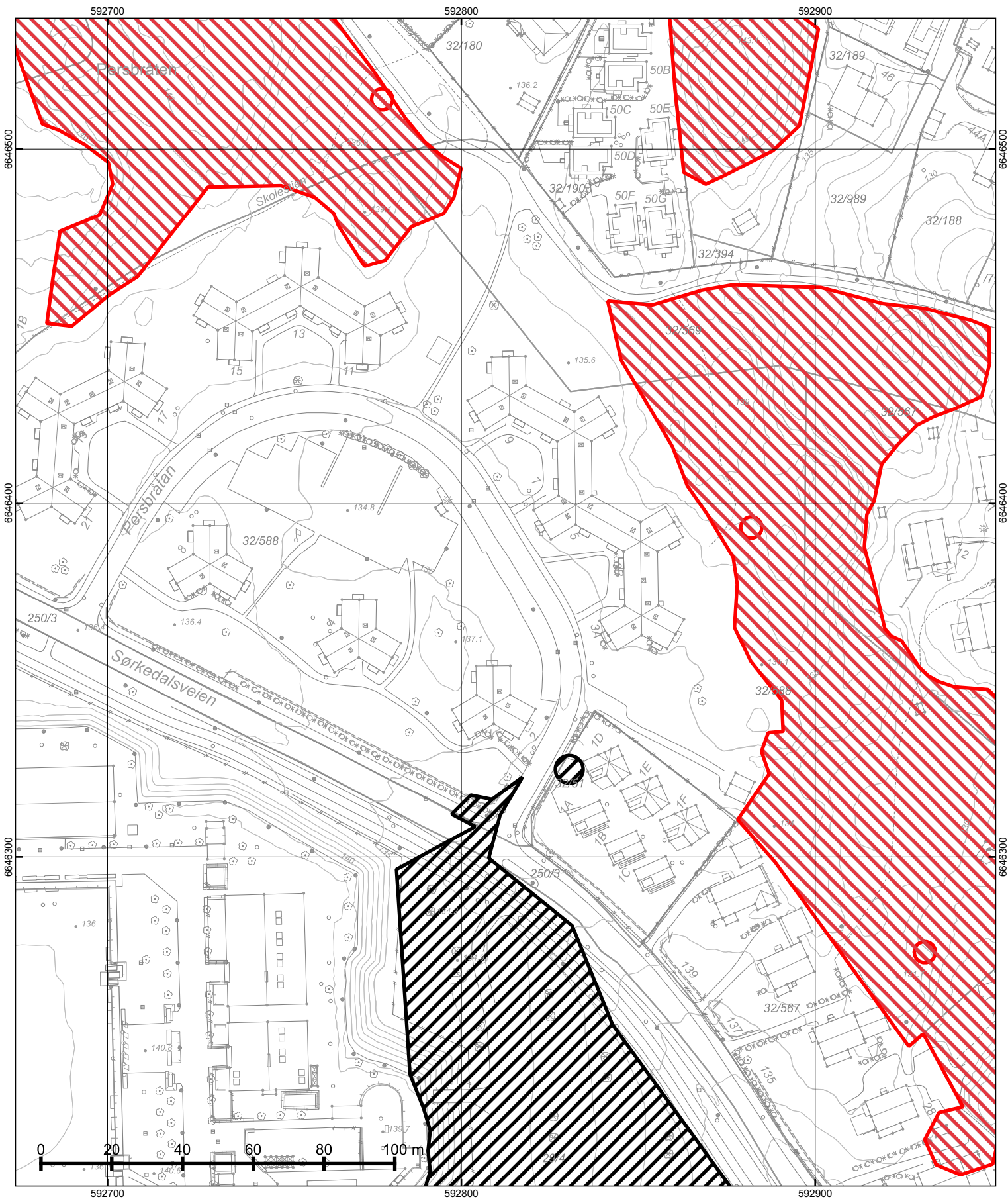
————— Grense for bebyggelse

- - - - - Byggegrense

..... Regulert fotgjengerfelt

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.06.2024
 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: 131444/ 86493382
 Adresse: PERSBRÅTAN 9
 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.

592500

592800

593100

6646800

6646800

6646500

6646500

6646200

6646200

6645900

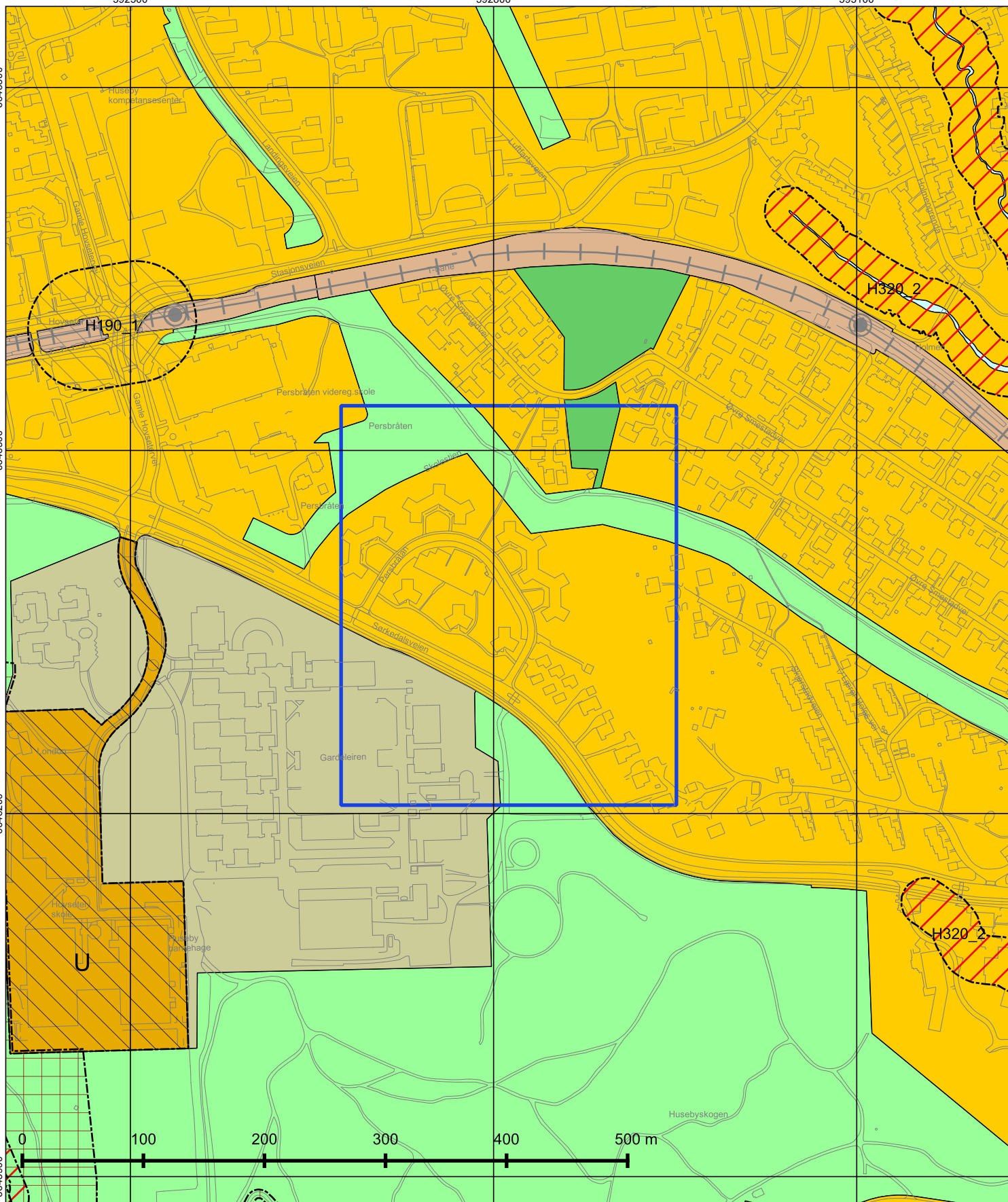
6645900

592500

592800

593100

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.06.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 131444/86493382

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

Vedtatt på Ekstraordinært generalforsamling 08.03.2024.

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Boligselskapets navn, organisasjonsnummer og formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Nordre Huseby Boligselskap AS ligger i Oslo kommune.

1.3 Godkjenning fra styret

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2.1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

2.3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

3. Borettslag og bruksoverlating

3.1 Borettslaget

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

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

3.2 Bruksoverlating

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

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

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

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

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4. Vedlikehold

4.1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4.2 Boligselskapets vedlikeholdsplikt

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

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

5.1 Felleskostnader

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

5.2 Boligselskapets pantesikkerhet

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

6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

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

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

7.2 Styrets oppgaver

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

7.3 Styrets vedtak

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

7.4 Representasjon og fullmakt

1. Styret representerer boligselskapet utad og tegner dets firma.

8 Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

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

8.2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

8.3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

8.4 Møteform

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

8.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

8.6 Møteledelse

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

8.7 Møterett, stemmerett og fullmakt

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

8.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

8.9 Forretningsfører

1. Boligselskapet skal ha en forretningsfører.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

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

9.2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til andre lover og oppløsning

10.1 Vedtektsendringer

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

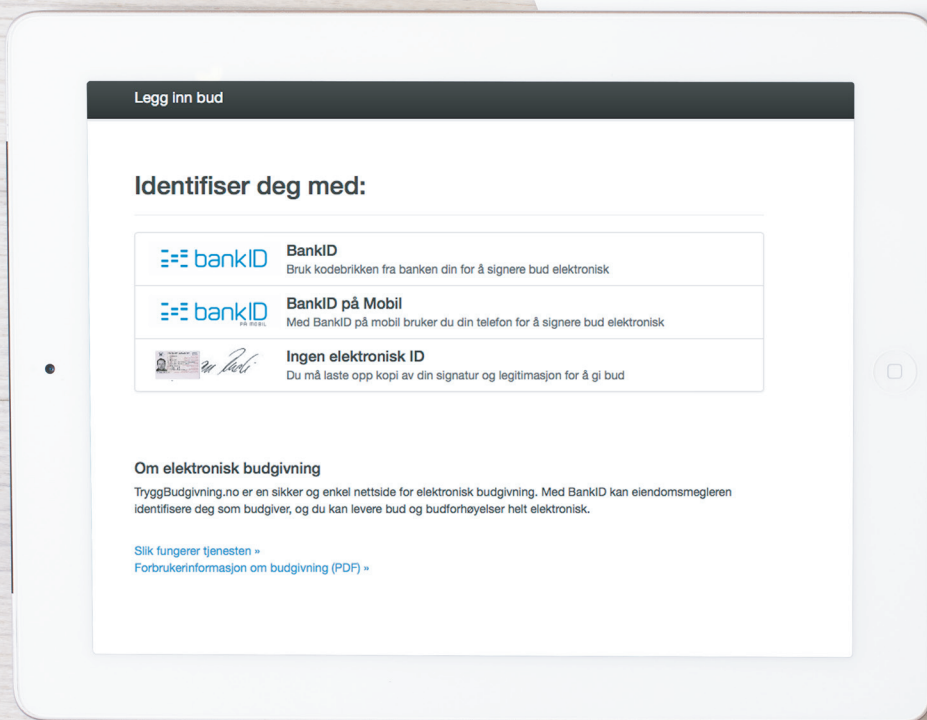
10.2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10.3 Oppløsning

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

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273660/kfjppitwih>
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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.



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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monteret 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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 eiendomsmeqlerestor 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 solsida 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 verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering 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