PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

PERSBRÅTAN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

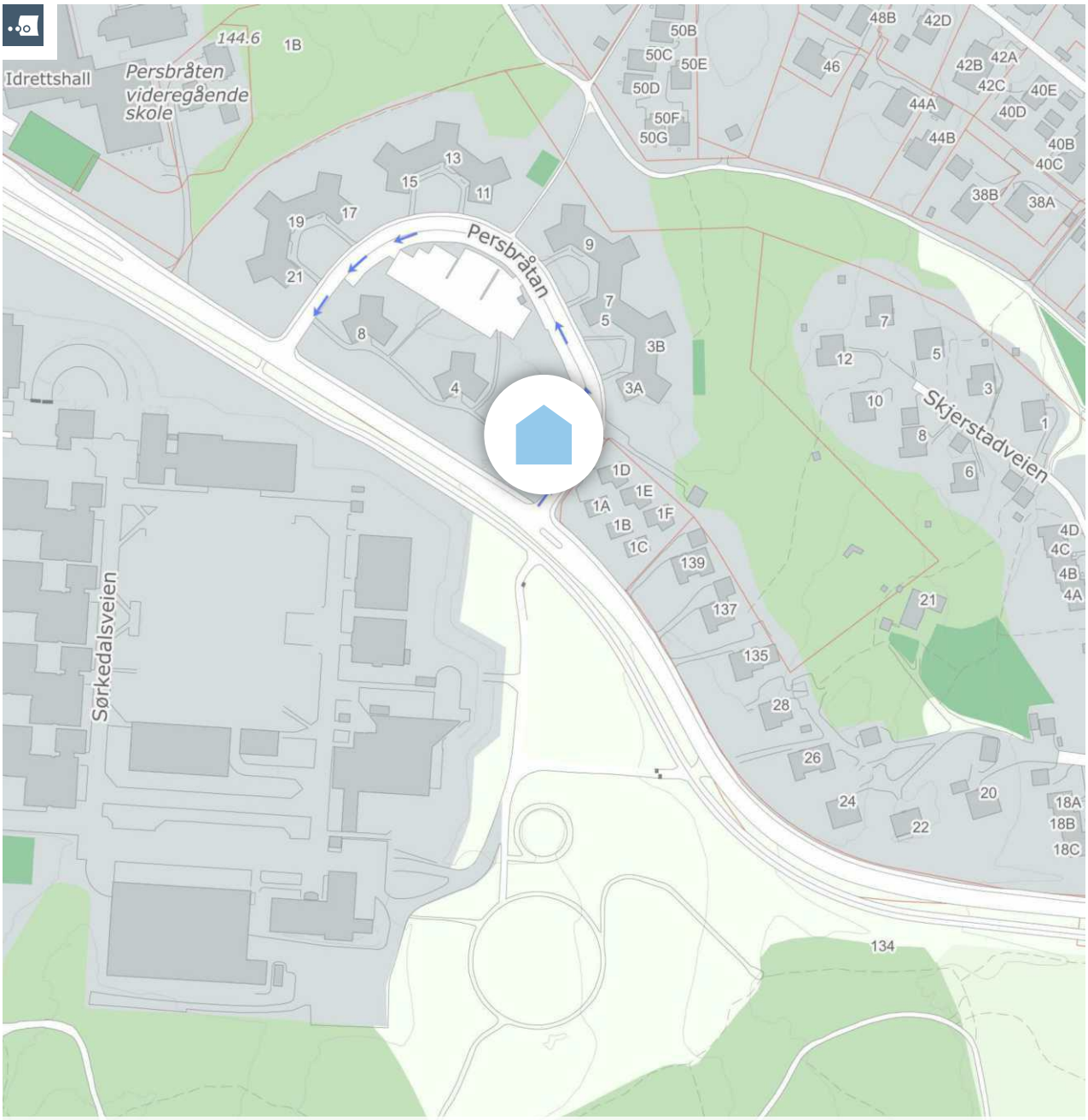
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
PERSBRÅTAN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 20.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian F. Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Persbråtan 2, 0770 OSLO

Annet på selveiertomt

GNR 32 BNR 588 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS PERSBRÅTEN

Verdivurdert til

5 450 000

346 951	5 796 951	84 058
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	35,9 daa
Byggeår	-

Fellesutgifter	5 570
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering

Denne taksten er gitt for leilighet H0103

3-roms aksjeleilighet i 1. etasje med attraktiv og sentral beliggenhet | Ca. 69 kvm | Grønt og rolig bomiljø

Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Huseby i Oslo, med en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til byens fasiliteter. Området er kjent for store grøntområder, gode rekreasjonsmuligheter og et svært godt kollektivtilbud med kort vei til både T-bane og buss. I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, servicetilbud, treningsmuligheter og hyggelige tur- og friområder som Husebyskogen, Mærradalen og marka. Det er også kort vei til Røa sentrum med butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Området oppleves som svært barnevennlig og skjermet, med store interne

Leiligheten er en lys og praktisk 3-roms aksjeleilighet beliggende i byggets 1. etasje. Leiligheten har en funksjonell planløsning med entré/gang, separat kjøkken, stue, bad og to soverom. Standarden fremstår som gjennomgående velholdt med normal bruksslitasje og en moderat standard. Kjøkken og bad har noe alder, men fremstår som godt ivaretatt og fullt funksjonelle. Leiligheten har gode romstørrelser, fine lysforhold og en hyggelig atmosfære. Tilhørende kjellerbod gir gode lagringsmuligheter. Boligselskapet fremstår som veldrevet med store grøntområder, bergvarme og flere gjennomførte vedlikeholdsarbeider de senere årene.

Det tas forbehold om at byggemeldte tegninger, ferdigattest og regulering er ikke kontrollert av megler

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Persbråtan 2, 0770 OSLO

OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 588

Aksjenummer 85-90

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2656 **Eiendomsverdi ref nr:** VN4588

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus
-Moe PM Bærum

Norsk takst

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

BoligDesign AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i høy første etasje i leilighetsbygg med flere boenheter, oppført i 1963. Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskillende vegger og etasjeskillere i betong og stål. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Snøfangere er montert. Det er pent opparbeidede uteområder rundt bygningen.

Leiligheten har målt takhøyde på ca. 244 cm og består av entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom. Boligen disponerer i tillegg bod i fellesareal og har sydvestvendt balkong.

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer, som ifølge egenerklæringen er tilkoblet bergvarme, samt elektriske varmekabler på badet. Leiligheten er senere oppgradert, blant annet med bad fra 2006, overflater fra 2019 og vinduer og balkongdør fra 2026. Tilstandsrapporten inneholder ingen avvik med tilstandsgrad 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Hoveddøren har normal bruksrelatert slitasje og er av ukjent årgang. Balkongdøren er fra 2026.
Balkongen er oppført i betong og stål og er orientert mot syd-vest. Det er lagt terrassebord over betongdekket. Rekkverket er utført i stål og treverk og har forskriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget og det er installert utebelysing. Det ble ikke observert synlige forhold ved tilgjengelige deler som indikerer svikt i den bærende konstruksjonen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat. Overflatebehandlingen fremstår noe ujevnt utført rundt rørgjennomføringene til radiatorene, og har enkelte mindre estetiske ujevnheter. Forholdet vurderes hovedsakelig som kosmetisk og påvirker ikke gulvets funksjon.
Vegger og himlinger består av slette, malte overflater. Det opplyses om i egenerklæringen at overflatene er malt i 2019.
Boligen har etasjeskiller av betongdekke. Det er utført stikkprøvemålinger i to rom for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Fra entréen inn mot stuen ble det målt en høydeforskjell på 18 mm, samt 10 mm langs kjøkkenet. De registrerte høydeforskjellene vurderes som små og har lite praktisk betydning for normal bruk av leiligheten.
Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte gulv- og veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall mot sluket. Rommet er utført med banemembran. Det er målt en høydeforskjell på ca. 45 mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Slukene er utført i plast. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra entrè inn mot badet ved toalettet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0 vektprosent. Det er i tillegg utført fuktsøk med overflateindikator rundt rommets vanninstallasjoner, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med profilerte fronter og benkeplate i treverk, det er montert platekledning over benkeplaten. Innredningen har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår fagmessig montert.
Komfyrvakt og vannstoppesystem er ikke installert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige deler av avløpsrørene er utført i plast og det er ikke påvist tegn til funksjonssvikt på synlige deler av systemet. Badet ble rehabilitert i 2006, men det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter om avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Alder og omfang av eventuell utskifting er derfor ukjent. Bygningsdelen vurderes til TGIU grunnet manglende synlighet, samt at opplysninger om alder og dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger. Det anbefales å utføre en rørinspeksjon for å kartlegge tilstanden på avløpsrøret.
Boligen har naturlig ventilasjon med termisk avtrekk fra badet. Oppholdsrom får tilluft gjennom ventiler i vinduene samt ventiler i ytterveggene.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredningen. Tanken er tilkoblet det elektriske anlegget med stikkontakt. Det er utført fuktsøk rundt tanken uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene er fra byggeåret. Ifølge egenerklæringen er systemet tilkoblet bergvarme. Det er utført fuktsøk rundt synlige koblinger og under samtlige radiatorer, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har elektrisk anlegg sikret med jordfeilautomater. Det foreligger samsvarserklæring med sluttkontroll, datert 2008, som omhandler demontering og remontering av elektrisk utstyr på badet, herunder varmekabler i gulv, lysarmatur og stikkontakt for vaskemaskin. Utover dette er alder på det elektriske anlegget ukjent.
Boligen har røykvarslere.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

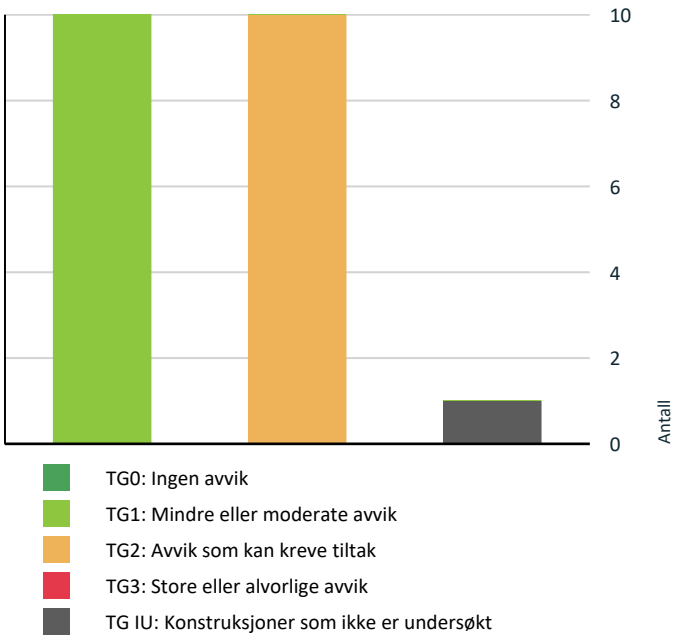
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggemeldte tegninger av etasjeplanet. Tegningene er av eldre utførelse og angir ikke rommenes bruk/formål, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig sammenligning av opprinnelig og dagens rominndeling. Leilighetens ytre avgrensning og utforming vurderes å samsvare med leiligheten vist på tegningen. Leilighetens ytre avgrensning og hovedutforming vurderes å samsvare med tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar
Det foreligger ferdigattest datert 1963.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Leilighet beliggende i høy første etasje i leilighetsbygg med flere boenheter, oppført i 1963. Leiligheten er senere oppgradert og består av to soverom, separat stue og kjøkken, bad/vaskerom. Boligen har sydvestvendt balkong.

Vedlikehold
Tilstandsrapporten inneholder avvik med tilstandsgrad 2. Ifølge eier ble badet pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Det ble lagt nytt gulv, samt malt vegger og takflater i 2019, vinduer og balkongdøren er fra 2026 og har trelags isolerglass. Se nærmere beskrivelse av tilstand i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Hoveddøren har normal bruksrelatert slitasje og er av ukjent årgang.
Balkongdøren er fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkongen er oppført i betong og stål og er orientert mot syd-vest.
Det er lagt terrassebord over betongdekket. Rekkverket er utført i stål og treverk og har forskriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget og det er installert utebelysing. Det ble ikke observert synlige forhold ved tilgjengelige deler som indikerer svikt i den bærende konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat. Overflatebehandlingen fremstår noe ujevnt utført rundt rørgjennomføringene til radiatorene, og har enkelte mindre estetiske ujevnheter. Forholdet vurderes hovedsakelig som kosmetisk og påvirker ikke gulvets funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger består av slette, malte overflater. Det opplyses om i egenerklæringen at overflatene er malt i 2019.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Veggflatene har en del bruksrelatert slitasje. Rørgjennomføringer til radiatorene er noe ujevnt utført.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har etasjeskiller av betongdekke. Det er utført stikkprøvemålinger i to rom for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Fra entréen inn mot stuen ble det målt en høydeforskjell på 18 mm, samt 10 mm langs kjøkkenet. De registrerte høydeforskjellene vurderes som små og har lite praktisk betydning for normal bruk av leiligheten.

⚠ Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv- og veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall mot sluket. Rommet er utført med banemembran. Det er målt en høydeforskjell på ca. 45 mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Slukene er utført i plast. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av sluk og membran. Badet skal ifølge opplysninger være oppgradert i regi av borettslaget i 2006. Eier opplyser om at det finnes dokumentasjon på arbeidene i borettslagets arkiv, men dette er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av membran, sluk og tilhørende overganger. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved undersøkelsene på befaringstidspunktet.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist skade på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det er påvist riss i veggflis i dusjsonen. Årsaken til avviket er ukjent. Det er også registrert noe misfarging i mørtelfugene i samme område.

• Risset kan utvikle seg videre og medføre at vann trenger inn bak flisene, noe som over tid kan føre til redusert vedheft og løse fliser. Det anbefales å forsøke å tette risset og holde området under observasjon for å kontrollere at det ikke utvikler seg videre.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall mot sekundærsluket.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm. Membranen er synlig ved dørterskelen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er 20 år gammel eller eldre, og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.







FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Servanten har krakeleringer i overflaten. Det er også påvist svelling på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Da overflatebehandlingen på baderomsinnredningen er brutt, kan materialene trekke til seg vann, noe som vil føre til videre svelling og forringelse over tid.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og rommet får tilluft via spalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

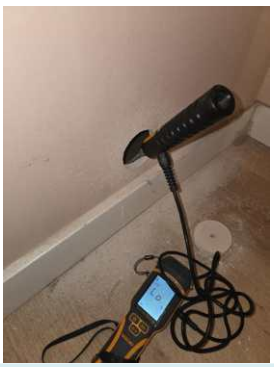
• Ved naturlig oppdriftsventilasjon er det viktig å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet. Dette er ivaretatt ved tilluftsventiler i både vindu og dør til badet. Til tross for dette vurderes ventilasjonsløsningen til tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra entrè inn mot badet ved toalettet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0 vektprosent. Det er i tillegg utført fuktsøk med overflateindikator rundt rommets vanninstallasjoner, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med profilerte fronter og benkeplate i treverk, det er montert platekledning over benkeplaten. Innredningen har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår fagmessig montert. Komfyrvakt og vannstoppesystem er ikke installert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredningen og benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist noe svelling på kjøkkeninnredningen ved oppvaskmaskinen. Det er i tillegg observert en vannskade innvendig i kjøkkeninnredningen under benkeplaten. Det ble utført fuktsøk med overflateindikator i området på befaringsdagen, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Skaden antas derfor å stamme fra en tidligere lekkasje. Det er også påvist en skade på benkeplaten. Anbefalt tiltak er å vedlikeholde innredningen der det er sprekker og skader i overflatebehandlingen, da slike skader kan føre til videre forringelse over tid. Innredningen og benkeplaten fremstår ellers i relativt god stand, og kjøkkeninnredningen er av god kvalitet. Det vurderes derfor som mulig å utbedre og vedlikeholde de aktuelle områdene uten at det er behov for full utskifting.



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG IU Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrørene er utført i plast og det er ikke påvist tegn til funksjonssvikt på synlige deler av systemet. Badet ble rehabilitert i 2006, men det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter om avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Alder og omfang av eventuell utskifting er derfor ukjent. Bygningsdelen vurderes til TGIU grunnet manglende synlighet, samt at opplysninger om alder og dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger. Det anbefales å utføre en rørinspeksjon for å kartlegge tilstanden på avløpsrøret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med termisk avtrekk fra badet. Oppholdsrom får tilluft gjennom ventiler i vinduene samt ventiler i ytterveggene.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredningen. Tanken er tilkoblet det elektriske anlegget med stikkontakt. Det er utført fuktsøk rundt tanken uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Manglende tiltak medfører økt risiko for omfattende vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje fra tanken. Det er benyttet plastrør som er ført helt frem til varmtvannsberederen. Det anbefales å vurdere å skifte den nærmeste delen av røropplegget til kobberrør, da varme over tid kan påvirke plastmaterialet og øke risikoen for lekkasje. Det er også registrert fuktskader i området rundt varmtvannsberederen. Dette forholdet er nærmere omtalt under punktet kjøkkeninnredning.



Tilstandsrapport





TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Radiatorene er fra byggeåret. Ifølge egenerklæringen er systemet tilkoblet bergvarme. Det er utført fuktsøk rundt synlige koblinger og under samtlige radiatorer, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Radiatorer og tilhørende røropplegg er fra byggeåret og har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller forhøyede fuktverdier rundt synlige koblinger og under radiatorene. På grunn av anleggets alder må det likevel påregnes økt risiko for aldersrelatert slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg sikret med jordfeilautomater. Det foreligger samsvarserklæring med sluttkontroll, datert 2008, som omhandler demontering og remontering av elektrisk utstyr på badet, herunder varmekabler i gulv, lysarmatur og stikkontakt for vaskemaskin. Utover dette er alder på det elektriske anlegget ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder på deler av det elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• På grunn av alder på deler av det elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

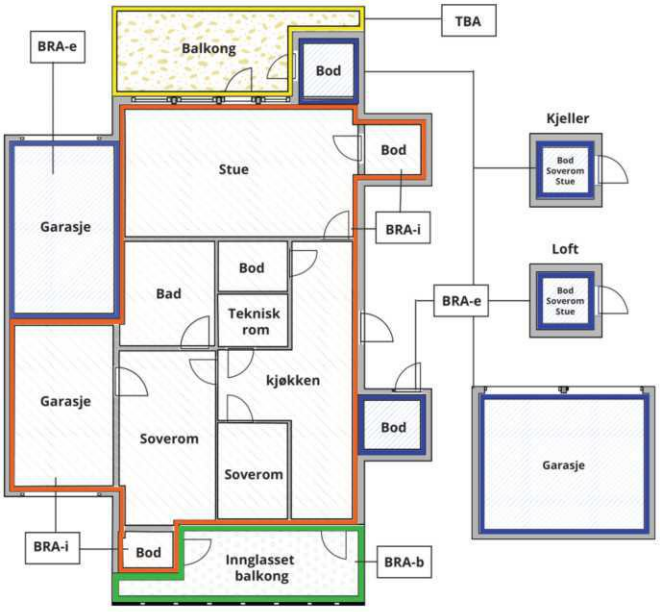
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Første etasje	69	7		76	5
SUM	**69**	**7**			**5**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger av etasjeplanet. Tegningene er av eldre utførelse og angir ikke rommenes bruk/formål, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig sammenligning av opprinnelig og dagens rominndeling. Leilighetens ytre avgrensning og utforming vurderes å samsvare med leiligheten vist på tegningen. Leilighetens ytre avgrensning og hovedutforming vurderes å samsvare med tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	588		0	35936.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Persbråtan 2

Hjemmelshaver
Nordre Huseby Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Nordre Huseby Boligselskap AS	921708041		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
85-90

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med populær beliggenhet på Huseby. Her bor man nærme marka med flotte turmuligheter, samtidig som det er kort vei til sentrum med ditt foretrukne fremkomstmiddel.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Dronning Mauds gate og Rv162. Følg E18 til Lilleakerveien i Ullern. Ta avkjøringen 10 fra E18. Kjør inn på Ring3/Rv150. Følg Ring3/Rv150 til Ullernchausseen. Ta avkjøringen 59 fra Ring3/Rv150. Ta Sørkedalsveien/Fv168 til Persbråtan i Røa

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk.

Forutsetninger

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260315
Addresse	Persbråtan 2		
Postnr.	0770	Sted	OSLO
Selgers navn	Audun Hustad Torgersen		
Selgers navn	Huseby Boligselskap As Nordre		
Selgers navn	Karethe Hustad Torgersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
A H
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Badet er pusset opp i regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Borettslaget arrangerte dette før vi kjøpte leiligheten. Jeg vet ikke hvilket firma som ble benyttet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg antar det, men kjenner ikke detaljene i oppussingen da den skjedde før vi kjøpte.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg antar det, men kjenner ikke detaljene i oppussingen da den skjedde før vi kjøpte.

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

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

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

Det er varmekabler på gulvet på badet. Jeg antar at det ble installert under felles oppussing av bad i regi av borettslaget før vi kjøpte.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oppussingen ble gjort av borettslaget før vi kjøpte.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var vannlekkasje ned i kjelleren, i boden til en av naboene. Det ble fikset av borettslaget.

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

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

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

Jeg kjenner ikke detaljene, men borettslaget ordnet etter at det ble funnet lekkasje ned i kjelleren fra en takrenne. Feilen ble utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke detaljene, borettslaget bestilte og ordnet.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det var en lekkasje fra takrenne, det ble utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget bestilte arbeidet, jeg kjenner ikke til hvilket firma som ble brukt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fikset og la til stikk-kontakter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det var tidligere oljefyr, det ble byttet ut med bergvarme i 2019

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Panelet på innsiden av balkongen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Leiligheten har blitt leid ut fra 2022.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Audun Hustad Torgersen*

Signert av *Karethe Hustad Torgersen*

Initialer selger:
A H
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Persbråtan 2, 0770 OSLO	
Dato for energimerking **26.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323922**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81260907**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **588**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
126,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
126,32 kWh/m²	**8 842 kWh**

Persbråtan 2, 0770 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon

Tiltak 2: Bytte vinduer til 3-lags

Bytte vinduer til 3-lags

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1957
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.05
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt AS
Beregningsdato	26.07.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	51,01 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	70,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10,29 m²
Oppvarmet BRA	70,00 m²
Oppvarmet luftvolum	175,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,79 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,48 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,70 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,47 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,50 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	15,69 %
Sentral varmekilde - Varmepumpe	3,38	84,31 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		142,86 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,58
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,48
4	Vinduer og dører	0,35
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,53**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,53**
7	Ventilasjon	0,49
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,02**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	179,05	12,43	191,49	3,38	56,60
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,06	10,56	35,62	1,00	35,65
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	5,12	0,00	5,12	1,00	5,12
5 Belysning	11,41	0,00	11,41	1,00	11,41
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**238,18**	**22,99**	**261,17**	**-**	**126,32**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	8 842	126,32
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**8 842**	**126,32**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**8 842**	**126**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 385	34,07
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	3 962	56,60
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 495	35,65
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**8 842**	**126,32**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**8 842**	**126,32**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	126,32	1,00	126,32
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**126,32**		**126,32**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	126,32 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Børke & Partners
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 44b, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260315 . Vår ref.: 0178-1-136 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Huseby Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	921708041
Aksjonær:	Hustad Torgersen, Karethe
Medaksjonær:	Torgersen, Audun Hustad
Leilighetsnummer:	136
Aksjeboenhetsnumer:	00014
Adresse:	Persbråtan 2, 0770 OSLO
Aksjenummer:	85-90
Gnr.	32
Bnr.	588

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93638984.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7118224.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Dette kan gjøres 2 ganger pr år/halvårlig. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Laget har ca 110 umerkede park. plasser og 1 garasje. Av disse er ca 16 el-bilplasser. Samtlige plasser vil være er tilgjengelige for beboere med oblat. Det gis kun en oblat per leilighet.
Det er søkt om kr 8 500 000 i lån til utbedring av vinduer og balkongdører. Det er vedtatt at dette lånet skal være IN-lån. Samtidig er lån 9820.82.84266 refinansiert, slik at nytt lån er på kr 36 071 980.
Selskapet har forbud mot å ha avtrekksvifte. Aksjonærer som har vifter på bad/kjøkken kan bli holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på mennesker, bygningsmasse og inventar som følge av brann eller skader/skjolder på husets fasade. Dyrehold er ikke tillatt. Ved særlig grunn til dyrehold, må det innhentes skriftlig samtykke fra samtlige i oppgangen samt boligselskapets styre. Se husordensreglene. Eierskifte har fullmakt til å godkjenne kjøpere som nye aksjonærer på vegne av styret, dette skal derfor sendes sammen med eierskiftemeldingen til avdeling Eierskifte, ikke til styret. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for

eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366773
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	12 766 016,00
Innfrielsesdato:	30.03.2058
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208749986
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	35 478 475,47
Innfrielsesdato:	28.02.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Dette lånet har IN-ordning.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 982,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820874998; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 227,14	
Lån nr: 9820874998; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	328,63	
Altibox	299,00	
Baderom	507,00	
Felleskostnader	3 621,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 201,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 397,-
Annen formue:	49 191,-
Gjeld:	286 438,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366773
Restsaldo:	87 375,49
Kapitalkostnader:	494,68

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208749986
Restsaldo:	257 988,23
Kapitalkostnader:	1 520,83

Dette lånet har IN-ordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 345 363,73,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Sondre Junker Nygaard, e-post: nordrehuseby@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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, avstamming, 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 Godkjennelse 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. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

1. Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

4. 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 instrukser 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 viftetypen 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 karmer), 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3. Vedlikeholdsplikten etter første avsnitt omfatter ikke utskiftning av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag,

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

4. Aksjeeieren har selv ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren plikter videre å rense eventuelle slik på balkonger.

5. Aksjeeieren plikter å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter de til enhver tid gjeldende ordensregler. Aksjeeieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade, samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

6. Aksjeeieren plikter å sørge for at radiatorer brukes på forsvarlig måte, og er ansvarlig for skader på denne og konstruksjoner/installasjoner som følge av uforsvarlig bruk. Eksempel på uforsvarlig bruk er om kranen på radiatoren stenges i fyringssesongen med den følge at radiatoren fryser og det oppstår lekkasje. En aksjeeier kan ikke fjerne en radiator uten godkjenning fra styret. Dersom radiatorer fjernes, kan det skape ubalanse i fyringsanlegget.

7. Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

8. Aksjeeieren plikter å holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

9. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade som er påført ved innbrudd og uvær.

10. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra til boligselskapets styre.

11. Ny eier av aksjer har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle være utført av den forrige aksjeeieren, jf. borettslagsloven § 5-16.

12. Alt vedlikeholdsarbeid skal skje forskriftsmessig. Vedlikehold/utskiftning av teknisk utstyr og rør skal foretas av godkjent firma/håndverker. Ved rehabilitering av bad skal firma/håndverker forplikte seg til å følge gjeldende våtromsnormen.

13. Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som er nevnt i punkt 4.1, kan ikke aksjeeieren utføre uten skriftlig samtykke fra styret.

14. Aksjeeiere av loftsleiligheter tillates å sette inn takvinduer. Før igangsettelsen skal aksjeeieren sende skriftlig søknad om tiltaket til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring og byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Arbeidet skal utføres av autorisert

håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret etter 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 utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slukt, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4. Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en aksjeeiers mislighold til skade på boligselskapets eiendom eller på annen aksjeeiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av boligselskapet.

2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Boligselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

3. Boligselskapet og skadelidte aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4. Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-18.

5. Felleskostnader og 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 besluttes 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 generalforsmalingen 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.

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 borett 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 naboskap kjennetegnes av gjensidig ansvar, der alle bidrar til et positivt bomiljø gjennom aktiv deltakelse, hensyn og oppmerksomhet mot naboers behov. Dette skaper et trivelig nabolag preget av respekt, trivsel og felles eierskap til bomiljøet.

2. Formål

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

3. Hvem husordensreglene gjelder for

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

4. Generelt

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

5. Ro

Aksjeeiere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer.
Det skal være ro i boligselskapet (både i boligene og på fellesarealene) mellom klokken 23.00–07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Som eksempel på aktiviteter som ikke er tillatt i det angitte tidsrommet, nevnes bruk av sentrifugerende vaskemaskiner og tørketromler.
Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom klokken 20.00 og kl. 08.00, og sang- og musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale i hvert enkelt tilfelle og etter samtykke fra aksjeeiere i oppgangen. Det er ikke adgang til dette søndager.
Ved spesielle anledninger tillates det likevel festlige sammenkomster som medfører ekstra støy etter klokken 23.00.
Ved innflytting, fraflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører pigging og boring utøver 5–10 minutter tillates dette i perioden mandag – fredag mellom klokken 08.00 – 18.00, og lørdag mellom klokken 10.00 og 18.00. På søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke tiltatt.
Alle aktiviteter skal på tydelig måte, og i god tid, alltid forhåndsvarsles til beboere som kan bli sjenert av støyen. Varselet skal inneholde dato og klokkeslett. Oppslagstavlen i oppgangen og/eller på Vibbo.no skal benyttes.

6. Bruk av boligen

Alle rom i boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke fryser. Plikten til å sørge for tilstrekkelig oppvarming gjelder til enhver tid, også i forbindelse med fravær, flytting og liknende.
For å sikre økonomisk fyring, må ikke vinduer eller dører stå åpne i lengre tid enn nødvendig for å få god utlufting i fyringssesongen. Luft derfor med gjennomtrekk i relativt kort tid, og husk at varmen kan reguleres ved å slå av/på radiatorene. Dersom en radiator skrus av under et åpent vindu, vil den imidlertid kunne fryse og sprekke ved forekomst av frost.
Hvis rør springer lekk eller lekkasje oppstår av annen grunn, skal stoppekranene i boligen straks stenges og rørlegger kontaktes. Aksjeeieren plikter å gjøre seg kjent med plassering og bruken av stoppekraner. Stoppekraner skal være lett tilgjengelige og godt merket. Ved lengre tids fravær bør stoppekranene være stengt.
Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør ikke benyttes når aksjeeieren ikke er til stede i boligen. Dette på grunn av fare for brann eller vannlekkasje.
Alle lufteventiler skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

7. Bruk av balkong

Aksjeeieren plikter å sørge for at eventuelle vannrenner og sluk på balkong renses og ikke tettes igjen. Disse pliktene gjelder også for vannrenner, sluk og liknende som er tildekket eller innebygget av aksjeeieren eller tidligere aksjeeier.
Det er tillatt å tørke vasket tøy, sengeteppe, tepper og liknende på balkong, forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Tekstiler som tørker skal imidlertid aldri henge høyere enn kanten på balkongen. Tekstiler skal heller ikke henge ned fra kanten eller ut fra vinduer.
Utendørs tørkeplasser kan bare benyttes til tørk av vasketøy. Tørkeplassene skal ikke benyttes søndager og helligdager (eksempelvis 1. og 17. mai).

Det er forbudt å banke eller riste tøy, sengetøy, tepper og liknende på balkong eller fra vinduene. Det er heller ikke tillat å lufte slike tekstiler utenfor kanten av balkong. Banking og liknende skal foregå på bakkeplan.
Ved vask av balkong plikter aksjeeier å sørge for at vann ikke renner ned til balkongen under.
Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller liknende.
Aksjeeier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra sin balkong.
Aksjeeier plikter å påse at beplantning i kasse på balkong ikke fører til skade på bygningskonstruksjonen. Av hensyn til naboene bør beplantning trimmes og holdes i orden gjennom sommerhalvåret.
Bruk av grill på balkong er ikke tillatt på grunn av brannfare (HMS). Det kan i tillegg være til sjenanse for øvrige beboere. Alle er velkommen til å benytte felles grillplasser.

8. Bruk av fellesarealer mv.

Med «fellesarealer» siktes det til fellesrom og utendørs fellesarealer. Med «fellesrom» menes oppgang, kjellergang, lofts gang, vaskerier og liknende.
Hensetting av gjenstander er ikke tillatt i fellesarealer. Eksempler på slike gjenstander er ski, kjelker, sko, skohyller, søppelposer, lyker, blomsterpotter og esker. Det er likevel tillatt med hensetning av barnevogn, rullestol, rullator og tilsvarende gjenstander, så lenge dette ikke er til hinder for fri ferdsel.
Personlige eiendeler skal oppbevares i egen kjeller- eller loftsbod. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene vil bli fjernet etter varsler av vaktmester eller ved dugnader, og aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt tap av gjenstander.
Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.
Vaskeriene finnes i oppgang nummer 3 og 19. Vaskeriene i nummer 3 skal benyttes av aksjeeiere i oppgang nummer 1–11 og 2–4. Vaskeriene i nummer 19 skal benyttes av beboerne i oppgang nummer 8 og 13–21. Det er innført to vaskeskift og til faste vasketider. Se punktene under.

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

Tidspunkt for bruk av vaskeriene (dato og tid) reserveres på de dertil oppsatte tavler i vaskeriene. Dersom vaskeriene ikke skal benyttes på de reserverte tidspunktene, plikter aksjeeier å frigjøre tiden for andre.
Av hensyn til deg selv og andre brukere av vaskeriene, er det meget viktig at alle maskiner, vaskerom og tørkerom rengjøres grundig, og luftes godt etter bruk. Det vises forøvrig til «Ordensregler for vaskeriene» som er oppslått i vaskeriene. Dersom vaskemaskiner m.m. ødelegges på grunn av skjødesløs behandling, vil det kunne medføre økonomisk ansvar.
Bakdørene i blokkene skal ikke benyttes som ordinære inn- og utgangsdører.
Lyset i kjellere og på loft skal alltid slukkes etter bruk.
Kjellerdører, 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 boligselskapet's fellesareal. Ingen aksjeeiere kan på noen måte innordne seg slik at en legger fast beslag på noen deler av selskapets grøntarealer. Det er heller ikke anledning til å gjøre inngrep på disse arealene uten at det er godkjent av styret.

9. Kjøring og parkering

Ingen kjøretøy skal parkeres på boligselskapets område utenom regulerte oppstillingsplasser. På grunn av pågang på p-plassene er disse forbeholdt boligselskapets eiere/leietagere med folkeregistrert adresse i boligselskapet.
For å kunne benytte p-plassene, må beboer være registrert som eier eller leaser av bilen.

Det er kun ett oblat per bolig.
Beboere med bil plikter å ha synlig og gyldig oblat festet i bilruten til enhver tid.

Boligselskapets område skal aldri benyttes som oppstillingsplass for kjøretøy. Aksjeeiere plikter også å flytte kjøretøy slik at boligselskapet kan utføre sesongbasert veiarbeid (snømåking, kosting og liknende).
Kjøring på gangveiene er ikke tillatt.
All kjøring på boligområdets område skal skje med stor varsomhet.

10. Søppel

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Se merking på den enkelte container. Papir skal sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må kastes i egne beholdere for dette formål.
Kartonger fra større innkjøp, innflytting og lignende skal ikke kastes i søppelcontainerne, men kan avhendes på nærmeste gjenvinningsstasjon (Smestad).
Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen og øvrig søppel godt innpakket.
Avfallsposene og øvrig søppel skal, så langt det lar seg gjøre, legges i søppelcontainere der dørene/lukene kan lukkes. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Dette er viktig for å unngå skadedyr og sjenerende lukt.

11. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapets leiligheter uten forhåndsgodkjenning av styret. Se borettslagsloven § 5-11. Dette innebærer at dyreholdet må godkjennes av styret før aksjeeieren anskaffer husdyret. Det er kun aksjeeiere som kan søke om godkjenning av dyrehold. Personer som vurderer å bli aksjeeier kan ikke søke om godkjenning før vedkommende er godkjent som aksjeeier.
Fugler og dyr skal ikke mates ved at smuler og matrester legges på bakken eller balkong. Dette for å unngå at rotter og andre skadedyr tiltrekkes.
Det er til enhver tid båndtvang for enhver hund på selskapets eiendom. Hunder som klassifiseres som kamphunder er ikke tillatt i boligselskapet.

12. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering og liknende

12.1 Generelt

Aksjeeiere har ansvar for å holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen i forsvarlig stand.
Aksjeeiere kan ikke gjøre inngrep i bygningskroppen, herunder tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, uten etter skriftlig samtykke fra styret. All synlig forandring av balkonger og vinduer kan kun skje etter skriftlig samtykke fra styret.

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

12.2 Spesielt ved rehabilitering

Før rehabilitering av boligen med inngripen i bygningsmassens eventuelt påbegynnes, skal styret alltid informeres. Styret kan kontaktes på nordrehuseby@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 tilbakestille branncellen med sertifisering av arbeidet. Kostnaden i forbindelse med dette arbeidet skal dekkes av aksjeeieren.
Ved rehabilitering oppstår det ofte mye støy, eksempelvis når det pigges. Støyen forplanter seg i hele bygget, og aksjeeierne plikter derfor å informere alle andre aksjeeiere som kan bli sjenert av støyen. Det er et minimum at alle i samme oppgang varsles. Varselet skal angi dato og klokkeslett, slik at andre kan planlegge ut ifra dette. Reglene om ro i husordensreglene gjelder også ved rehabilitering.
Reglene for kjøretøy gjelder også for håndverkere.
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 branncelle 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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Møtedato: 12.05.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Persbråten skole, Gamle Hovseter vei 1, Oslo

Til stede: 33 aksjonærer, 3 representert ved fullmakt, totalt 36 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad..

Møtet ble åpnet av Åse Svartis Christiansen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Ernst Berggren foreslått.

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 205.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

7. **IN-ordning**
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Nordre Huseby Boligselskap A/S aksjeselskap vedtar
å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Man gikk til avstemming, som ga 34 stemmer for og 2 blanke stemmer

Vedtak: Vedtatt.

---

8. **Kontinuitet i nuværende og tidligere styrets jobb - forslagsstiller: Bente Mikkelsen**
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret ser på hvordan få til bedre kontinuitet og tilrettelegging for dugnads innsatsen

Styrets innstilling
Styret synes det er positivt at beboere bryr seg. Styret foreslår at det kan dannes egen dugnadsgruppe som kan holde tak i hva som bør og kan gjøres sammen med styret. Dete for å forbedre våre felles arealer ute som inne. Styret kan legge ut på vibbo og så kan beboere melde seg i gruppen. Da kan et av styremedlemmene ha ansvar sammen med dugnadsgruppen.
Forslag til vedtak:
Styret går for å danne en dugnadsgruppe i samhandling med styret

Forslagsstiller presenterte en PowerPoint med nærmere redegjørelse.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Vedtatt.

---

9. **Åpne for grilling med gass/strøm på balkong – forslagsstiller: Marius Støvre**
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Forslag til vedtak:
For å sikre «god grill-skikk» kan det være lurt å ta inn regler om grilling i husordensreglene. Da vil beboerne kunne enes om god og hensynsfull grilling.

Styrets innstilling:
Dette har ved tidligere andre anledninger vært oppe som sak i GF, men tidligere har dette blitt nedstemt.
Forslag til vedtak:
Styret er i dissens om forslaget på bakgrunn av liten balkong, brannfare og sjenerende lukt.

Man gikk til avstemming, som ga 7 stemmer for, 2 blanke stemmer og 27 stemmer imot.

Vedtak: Forslaget falt.

---

10. Sykkelrampe – forslagsstiller: Jennifer Lundin
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Kjøpe inn og installere sykkelrampe til oppgangene som ønsker det.

Styrets innstilling:
Styret har sjekket priser for ramper, og finner det dessverre ikke aktuelt å innstille til å få installert slike - da det må monteres i alle trappenedløp ned til kjellere.
Forslag til vedtak:
Styret ønsker ikke å gå for innstilling av sykkelramper på grunn av kostnaden tilknyttet anskaffelsen av dete. Dersom vedtaket blir godkjent vil styret legge det inn som en del av neste års budsjett.

Man gikk til avstemming, som ga 0 stemmer for og 36 stemmer imot.

Vedtak: Forslaget falt.

---

11. Fellesvaskeri – oppussing – forslagsstiller: Lena Karine Fridén Berggren
Saksframstilling og forslag til vedtak:
Foreslår at det etableres 2 mindre dugnadsgrupper for hver av vaskerommene.
Her må det gjøres en skikkelig rengjøring, avtrekk tørketrommel må fikses og om midler, muligens male tak og vegger. Gruppene får midler til å kjøpe inn nødvendig rengjøringsartikler og eventuelt malingsartikler.
En ren «shape up» uten store kostnader.

Styrets innstilling:
Styret er positiv til å dekke utstyr, malign etc., dersom en dugnadsgjeng ønsker å gjennomføre dette.

Forslagsstiller trakk forslaget.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

---

12. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Åse Svartis Christiansen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Ernst Berggren, Jonas Andersen og Jostein Granly Eriksen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble foreslått
Lena Fridén Berggren og Anja S. Heimdal.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representanter til valgkomité for 1 år, ble foreslått
Signe Morlandstø.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 20.15 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Ernst Berggren /s/
protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder	Åse Svartis Christiansen	Persbråtan 17	2025-2026
Styremedlem	Vebjørn Hagen Friis	Persbråtan 2	2024-2026
Styremedlem	Ernst Berggren	Persbråtan 19	2025-2027
Styremedlem	Jonas S. Andersen	Persbråtan 9	2025-2027
Styremedlem	Jostein Granly Eriksen	Persbråtan 4	2025-2027
Varamedlem	Lena Fridén Berggren	Persbråtan 19	2025-2026
Varamedlem	Anja S. Heimdal	Persbråtan 15	2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 178

NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Persbråten Vg Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Maling av trapper i oppganger
8. Tre plassert uhensiktsmessig
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret ønsker at vår rådgiver i OBOS er møteleder.

Forslag til vedtak
Kristina Elise Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport fra styret i Nordre Huseby Boligselskap 2025 (1).pdf
2. NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS Årsregnskap.pdf
3. 0178 Nordre Huseby Boligselskap AS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000

Sak 7

Maling av trapper i oppganger

Forslag fremmet av:
Pia Elisabeth Gotaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Malingen i trappene begynner å bli veldig nedslitt, og er delvis slitt bort enkelte steder, i oppgang 13, ref. vedlagte bilder

Styrets innstilling

Styret mener det nå er tid for å hente inn anbud for å kunne få malt opp trapper, oppganger etc. Styret legger det inn i budsjett for 2028 dersom saken vedtas i årets GF.

Forslag til vedtak

Ser ikke spesielt fint ut, og forslår derfor at trappene males.

Vedlegg

4. IMG_5353.jpeg

5. IMG_5354.jpeg

Sak 8

Tre plassert uhensiktsmessig

Forslag fremmet av:
Bente Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forstår ikke man har plantet et tre mellom blokken og skogen, som med tiden vil skygge endda mer for leilighetene og plenen. Leilighetene har i dag kun sol om sommeren og i den periode kun få timer. Dessuten er skogen vokst opp og fører til mindre sol end tidligere. Dette fører også til at fasadene i dag blir lett grønne pga manglende lys.

Styrets innstilling

Det er tilbakemeldt om at noen synes dyrkekassene mot skogen ved nr 15-17 ikke var så fine å se til. For å bidra litt rundt dette, ble det plantet et oppstammet rognebærtre i samsvar med vår gartner. Dette er en god næringskilde for fugler og smådyr, har farger ved blomstring, og det drikker mye vann. Dette bidrar igjen til å trekke vann unna bygningsmassen ved overvann.

Styret mener treet bør stå videre og med vedlikehold av gartner, vil ikke det være til sjenanse for noen.

Forslag til vedtak

Treet flyttes så fort som mulig for å ta vare på bygningsmassen og forhindre de berørte områder/ leiligheter mister mer dagslys med tiden

Vedlegg

6. IMG_2258 (3).jpg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Det må velges ny styreleder og et nytt styremedlem.

Det er ikke mottatt noen intern kandidat til ny styreleder. Sondre Junker Nygaard stiller til valg som ekstern kandidat til styreleder.

Ekstern styreleder stiller til valg under forutsetning av årlig honorar kr 157 500 og kr 750 pr time utover avtalt timebruk 210 timer. Honoraret skal utbetales månedlig med kr 13 083. Utbetalingen fremskyndes dersom antatt timeantall overstiges. Utbetaling avkortes dersom styreleder fratrer oppdraget tidligere enn anvtalt.

Valg av styreleder. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sondre Junker Nygaard

Valg av ett styremedlem. Velges for 2 år.

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sean Ivar Larsen Mcpherson

Valg av to varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lena Fridén Berggren
- Anja S. Heimdal

Roller og kandidater

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

- Sondre Junker Nygaard

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

- Sean Ivar Larsen Mcpherson

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

- Anja S Heimdal
- Lena Friden Berggren

Vedlegg

1. CV ekstern styreleder - Sondre Nygaard.pdf

Årsrapport fra styret i Nordre Huseby Boligselskap - 2025

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Åse S.Christiansen
Styremedlem, Vebjørn Hagen Friis
Styremedlem, Jostein Granly Eriksen
Styremedlem, Jonas Spjelkavik Andersen
Styremedlem, Ernst Roger Berggren

Varamedlem, Lena K Friden Berggren, Anja Seljevoll Heimdal
Valgkomite er Signe Kresse Morlandstø

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter, 1 budsjettmøte og 4 styrets time (medlemmer i styret har sittet tilgjengelig for drop in i styrerommet)

Varamedlemmer har deltatt 1 gang i styremøte
Valgkomite har vært innom styremøte i anledning nye kandidater til styret.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

PROSJEKT UTBYTTING AV VINDU OG BALKONGDØRER 2025/2026

- Styret har hatt vesentlig arbeid rundt ovennevnte. Det ble først gjennomført teknisk vurdering av vinduer fra OBOS Prosjekt i mai 2025 og som førte til at det ble dokumentert nødvendig bytte av vinduer og balkongdører. Det er inngått avtale med Aase Prosjekt som prosjektleder for oss som byggherre. DVS entreprenør ble valgt til å gjennomføre prosjektet med utgangspunkt i en totalentreprise. Eventuelle endringer underveis (hendelser som det ikke var mulig å oppdage i forkant av oppstart mm.) vil bli styrt via prosjektleder og videre til styret, som igjen behandler disse sammen fortløpende. Oppstart og varighet av prosjektet ble satt til 01.12.2025 og frem til 27.03.2026.

. Det er gjennomført 1 byggherremøte i 2025, og som fortsetter i 2026 frem til overtagelse. Styreleder deltar på vegne av boligselskapet som byggherre og det er planlagt 6 møter. I tillegg er det avtalt ferdigbefaringer uken før overtagelse, FDV vil bli levert på minnepinne for oppbevaring. Det vil bli avholdt 1, 2 og 3 års befaringer i etterkant. Styret må ta initiativ og vil anta det første vil være mars 2027.

VASKERI

- Det har vært nødvendig å bytte ut 2 nye tørketromler, i nr. 3b og nr. 19.
- Styret har inngått avtale med EBS om digital betaling på vaskeriene. Montering i perioden des.25/mars 26. Da vil vi få månedlig oversikt på inntekter for dette.

DUGNAD

- Vårdugnad 6. og 7. mai.

Styret valgte å leie containere fra Norsk Gjenvinning i anledning årets vårdugnad for en ekstra rusken aksjon i kjeller og loft. Ved avhenting var de «stappet» og nesten overfylt, så dette er noe vi også legger inn for neste års budsjett.

Høstdugnad ble gjennomført 28.oktober. Mye raking og klipping av busker. Vi hadde i tillegg fokus i skogen bak nr. 11 – 13. Mye småvekster og busker og trær som ble klippet og bør holdes nede.

Generelle oppgaver som må gjøres er fordelt ut fra sesong og vi ønsker å spare boligselskapet for kostnader som vi ellers måttet fått gartner til å utføre.

Ved fjorårets GF ble det vedtatt å danne en dugnadsgruppe for mer kontinuitet og tilrettelegging for dugnader i Boligselskapet. Ref. punkt 8 på agenda.

Det ble sendt ut invitasjon på vibbo for å kunne få noen som meldte seg til å være ansvarlig for en dugnadsgruppe, det være seg fellesarealer, inne og ute. Dessverre har vi ikke klart å få til interessenter nok til dette. Styret stiller med en kandidat som kontaktperson – men oppfordrer igjen beboere til å melde seg.

Styret har driftsansvar for fellesarealene ute og inne, og vi lener oss godt til vaktmester og Asker og Bærum Vaktmesterkompani som har ansvar for våre grøntområder. Vi rådfører oss med disse ved planting og klipping av busker og trær i eiendommen vår. Vaktmester kontrollerer fellesarealer, inne og ute og jobber nært med styret.

Dersom noen har forslag til å gjøre utbedringer i fellesarealene, det være seg ute eller inne, så må det avklares med styret i forkant. Vi har en eldre eiendomsmasse og viktig at endringer godkjennes og registreres.

DYRKEKASSER

Det er fortsatt interesser for leie av dyrkekasser ved nr. 3 og mellom nr.15 og 17.

FRYSEROM

- Det er fortsatt utleie av frysere i kjelleren i nr. 21. Vi har fått montert nøkkellås ved inngang til dette. Tiltaket har blitt godt mottatt.

SKADEDYR

- Vi har hatt utfordringer med rotter i kjeller i nr. 17., lang prosess med forsikring, skadedyr- og saneringsfirma.
- Vaktmester har lagt ut feller ute i ettertid av dette, men ingen fangst.

Vi har mange rom i kjeller som ikke er så mye i bruk, og dersom dere er i kjeller og ser antydning eller kan bidra med sjekker, er det vinn vinn.

HMS

- Styret har ansvar for periodiserte sjekker rundt HMS gjennom hele året i samhandling med vaktmester. Disse er gjennomført som anbefalt, men si fra om det dukker opp noe som er verdt å varsle styret om

KLOAKK - TILBAKEFALL

- Det har vært 2 tilløp til kloakklekkasjer, i nr. 4. Disse har blitt håndtert av vaktmester og og styret. Vi får rapporter fra utrykninger og dessverre ble det avdekket en del våtservietter ved disse hendelsene, noe som IKKE skal skylles ned i toalett.

RADIATORER/OPPVARMING

- Styret har byttet noen radiatorer og reparert noen i regi av vaktmester og StorOslo Rørleggerservice som er vår samarbeidspartner og som vi har rammeavtale med.

EL-BIL LADING

Ladesituasjonen det siste året har, som kjent, vært ustabil. Det har blitt gjennomført enkelte utskiftinger av ladebokser om følge av feil. hvor kostnader er dekket av garanti. Dessverre tar slike garantisaker lang tid. Det er per nå Minel som har serviceavtale på ladeanlegget. De har gjennom året vært tllkalt på befaringer da det har oppstått flere feil, hvor de har utfordringer med å identifisere årsak til at flere bokser leverer dårlig, ustabil eller ingen lading.

Rundt juletider ble det gjennomført tilsyn, hvor det ble avdekket varmegang i en av ladeboksene. Dette medførte at halve ladeanlegget måtte stenges. Disse ble etter en tid utbedret. Styret har i etterkant bedt Minel om en ny og grundigere gjennomgang av anlegget, hvorav det ble påvist flere bokser med varmegang og definert som defekte.

Dessverre foreligger det ikke en konkret løsning per nå. Styret jobber videre med dette og har satt klare betingelser for å få dette på plass.

Det er 19 boliger som har skiftet eiere i løpet av 2025 i NHBS.

– Velkommen til nye eiere.

Styret ønsker å takke for alle som har bidratt i året som har gått.

Ernst, Vebjørn, Jostein, Jonas og Åse

NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921708041, KLIENTNR. 178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 363 686	8 829 759	9 366 000	9 366 000
Vaskeri	9	69 223	0	0	0
Andre inntekter	3	240 668	533 813	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 673 577**	**9 363 572**	**9 566 000**	**9 566 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 905	-51 737	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-205 000	-175 000	-205 000	-205 000
Avskrivninger	14, 15	-909 983	-412 729	0	-14 000
Revisjonshonorar	6	-20 214	-15 629	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-225 108	-214 825	-226 000	-236 170
Konsulenthonorar		-353 053	-24 913	-20 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-600 046	-1 304 829	-1 255 000	-11 357 000
Forsikringer		-540 612	-565 865	-508 000	-568 960
Kommunale avgifter	8	-1 809 591	-1 654 242	-1 875 000	-1 966 665
Energi/fyring	10	-578 851	-852 349	-800 000	-506 000
TV-anlegg/bredbånd		-758 628	-734 148	-754 000	-776 620
Andre driftskostnader	11	-604 711	-658 238	-671 500	-612 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 634 702**	**-6 664 503**	**-6 359 500**	**-16 587 895**
DRIFTSRESULTAT		**3 038 875**	**2 699 069**	**3 206 500**	**-7 021 895**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	166 697	171 136	0	0
Finanskostnader	13	-2 312 106	-2 404 094	-2 381 000	-2 490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 145 409**	**-2 232 958**	**-2 381 000**	**-2 490 000**
ÅRSRESULTAT		**893 466**	**466 110**	**825 500**	**-9 511 895**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		893 466	466 110		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	39 303 193	40 204 219
Tomt		201 000	201 000
Andre varige driftsmidler	15	91 811	2
Øremerkede bankinnskudd		4 295 828	4 157 851
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 891 833**	**44 563 072**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Driftskonto OBOS-banken		2 514 320	1 479 058
Sparekonto OBOS-banken		61 837	59 753
SUM OMLØPSMIDLER		**2 576 191**	**1 538 811**
SUM EIENDELER		**46 468 024**	**46 101 883**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	170 400	170 400
Opptjent egenkapital		4 746 503	3 853 037
SUM EGENKAPITAL		**4 916 903**	**4 023 437**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	40 390 746	40 906 730
Borettsinnskudd	18	972 900	972 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**41 363 646**	**41 879 630**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		175 524	185 739
Påløpte renter		11 950	13 077
SUM KORTSIKTIG GJELD		**187 474**	**198 816**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 468 024**	**46 101 883**
Pantstillelse	19	46 666 400	46 666 400
Garantiansvar		0	0

Oslo,14.04.2026
Styret i Nordre Huseby Boligselskap As

Åse Svartis Christiansen Vebjørn Hagen Friis Jonas Spjelkavik Andersen

Ernst Roger Berggren Jostein Granly Eriksen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Baderom	888 333
Felleskostnader	7 929 977
Altibox	545 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 363 686**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	232 268
Utleie	8 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**240 668**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 905
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 905**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-205 000
SUM STYREHONORAR	**-205 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 214
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 214**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 096
Drift/vedlikehold VVS	-19 353
Drift/vedlikehold elektro	-27 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-287 900
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-188 532
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 626
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 500
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-564
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-600 046**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 310 748
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-498 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 809 591**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	69 223
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**69 223**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-578 851
SUM ENERGI / FYRING	**-578 851**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 987
Container	-17 516
Annet driftsmateriale	-6 163
Vaktmestertjenester	-138 666
Renhold ved firmaer	-255 920
Snørydding	-129 664
Andre driftskostnader	-33 807
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-5 096
Telefon, annet	-10 700
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-255
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-604 711**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	2 106
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 444
Renter av sparekonto i OBOS-banken	157 092
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
SUM FINANSINNTEKTER	**166 697**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-735 142
Pantegjeldsrenter	-1 576 964
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 312 106**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	6 399 000	
Oppskrevet1975	211 500	
Tilgang 2000 - Rehabilitering	23 558 400	
Avskrevet tidligere år	-5 754 000	
Avskrevet tidligere år	-488 298	
		23 926 602
Tilgang 2008 - Rehabilitering	20 636 423	
Avskrevet tidligere år	-6 878 800	
Avskrevet i år	-412 728	
		13 344 895
Tilgang 2018 - opparbeidet p-plasser	2 031 696	
		2 031 696
SUM BYGNINGER		**39 303 193**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-901 026**

Tomten ble kjøpt i 1957.
Gnr.32/bnr.588

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Miele tørketrommel 1		
Tilgang 2025	50 383	
Avskrevet i år	-5 822	
		44 561
Miele tørketrommel 2		
Tilgang 2025	50 383	
Avskrevet i år	-3 135	
		47 248
Rulle		
Tilgang 2016	17 373	
Avskrevet tidligere	-17 372	
Avskrevet i år	0	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	30 422	
Avskrevet tidligere	-30 421	
Avskrevet i år	0	
		1
Rehabilitering		
Avgang 2025	0	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**91 811**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 957**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	170 400
SUM AKSJEKAPITAL	**170 400**

Fordelt på 852 aksjer x 200.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 49 år.		
Opprinnelig 2009	-15 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 510 910	
Nedbetalt i år	133 997	
		-12 855 093
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-28 213 101	
Nedbetalt tidligere	295 461	
Nedbetalt i år	381 987	
		-27 535 653
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-40 390 746**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-972 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-972 900**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	972 900
Pantelån	40 390 746
TOTALT	**41 363 646**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 791 491
Tomt	201 000
TOTALT	**39 992 491**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P1FVA-7IBFI-VBJOY-J73X2-33ACK-HNBGH

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 15:44:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P1FVA-7IBFI-VBJOY-J73X2-33ACK-HNBGH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

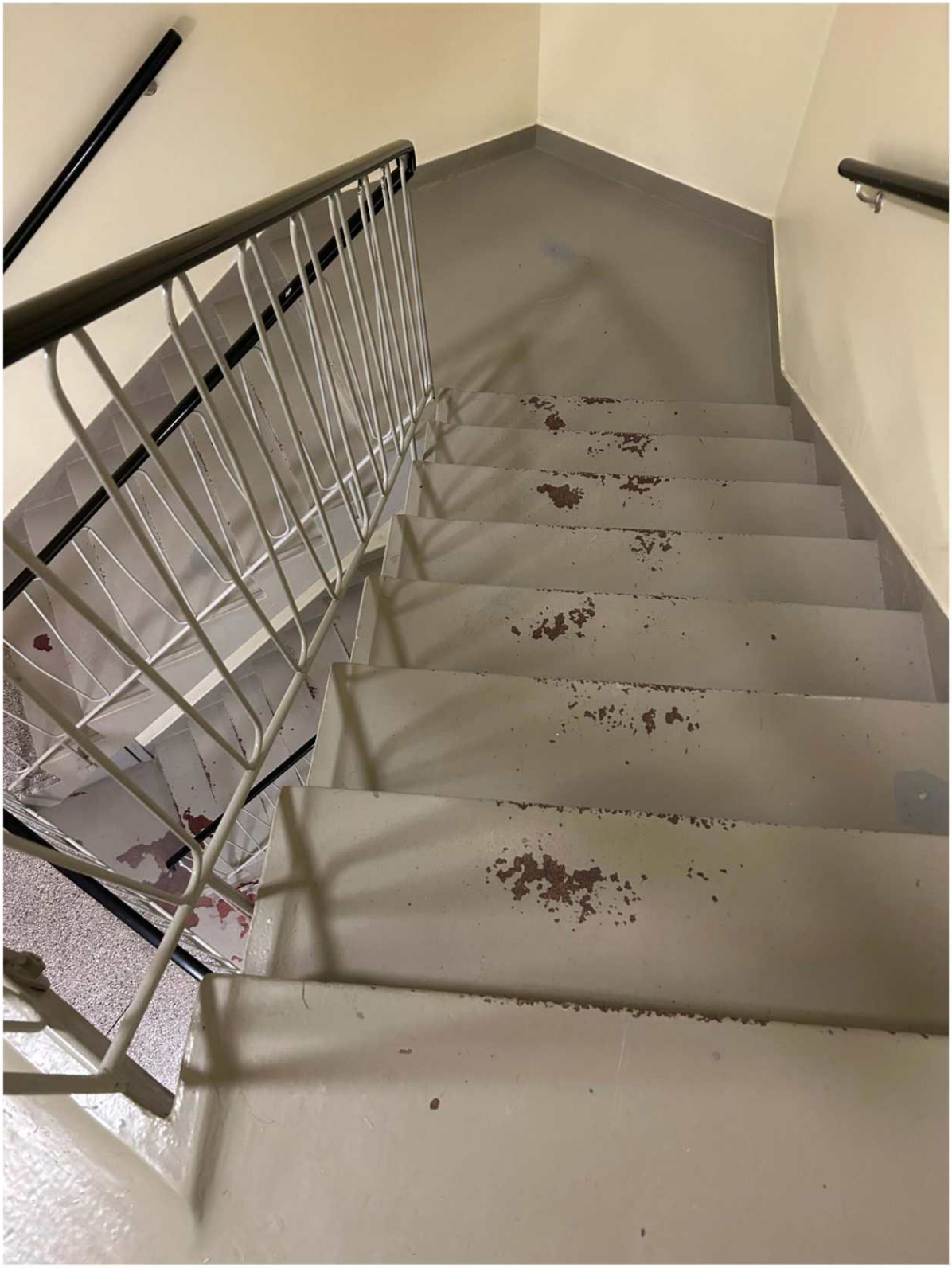
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 4 til sak 7. Maling av trapper i oppganger



Vedlegg 5 til sak 7. Maling av trapper i oppganger



Vedlegg 6 til sak 8. Tre plassert uhensiktsmessig



STYRELEDERKANDIDAT

Sondre Junker Nygaard

Her kommer pristilbud og presentasjon av Sondre Junker Nygaard. Sondre har erfaring fra lignede boligselskap med samme størrelse og alder. Det er lagt med et timerammeverk med forventet tidsbruk for et normalt driftsår samt et forslag til avtale.



SONDRE JUNKER NYGAARD

PROFIL

En trygg og stødig lagbygger. Engasjert, utadvendt og erfaren leder. Skaper gode resultater og et trygt arbeidsmiljø.

KONTAKT

TELEFON: 925 66 298
E-POST: Sondre.nygaard@solvendt.no

VIKTIGE FERDIGHETER OG EGENSKAPER

- Budsjettstyring
- Har kurs for HMS-ansvar
- Nøyaktig
- Jobber godt under press
- Kan følge opp renoveringsprosjekter
- MedlemStyreforeningen

UTDANNING (RELEVANT)

- Arbeidgiveropplæring i SHA og HMS-arbeid
- Mestergruppens Eiendomsakademi ved senter for eiendomsfag
- Codex advokat
  Introduksjon til bruk av NS standardene mellom næringsdrivende, med fokus på NS8405/15 og NS8407/17
- BI / Norsk Hotellhøyskole
  Hotelladministrasjon

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING (RELEVANT)

2025 - 2028
Dommer Oslo Forliksråd (1. vara til råd 5)

2025-
Styreleder Sameiet Hans Nordahlsgate 80-82

2025-
Styreleder Sameiet Frydenlundsgata 8

2025-
Styreleder Frydenlundgate 8 brl

2025-
Styreleder Ljabruskolen – Steinerskole for elever med spesielle behov

2025-
Styremedlem Dyretråkket Borettslag

2024-
Styreleder Solvendt Utvikling AS

2023 -
Daglig leder for selskapene Solvendt Utvikling og Solvendt Bolig Eiendomsutvikling

2023-
Styremedlem Ljabruskolen, en steinerskole for barn med spesielle behov

2023 – 2024
Daglig leder for Boligpartner sine distriktskontor i Ski, Jessheim og Kongsvinger

2020 – 2023
Daglig leder for Bokvalitet Bolig avd. Ski

2017 - 2020
Nestleder Dyretråkket borettslag
Styremedlem i Åsbråten sameie

2016 – 2020
Boligkonsulent og Teamleder ABChus Follo og Østfold

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 178 **Selskapsnavn:** NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 178

Nordre Huseby Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/178

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin, Obos

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Løvdal og Marius Viken Thomsen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas samlet, slik de er fremlagt

Vedlegg

1. NHB Husordensregler oppdatert 1.pdf

Sak 5

Nye Vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Nye vedtekter vedtas samlet slik de er fremlagt.

Vedlegg

2. NHB Vedtekter endelig.pdf

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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

1. Generelt

Husordensreglene kommer i tillegg til enhver tid gjeldende lover og boligselskapets vedtekter. Husordensreglene utgjør en del av aksjeeiernes borett 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 naboskap kjennetegnes av gjensidig ansvar, der alle bidrar til et positivt bomiljø gjennom aktiv deltakelse, hensyn og oppmerksomhet mot naboers behov. Dette skaper et trivelig nabolag preget av respekt, trivsel og felles eierskap til bomiljøet.

2. Formål

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

3. Hvem husordensreglene gjelder for

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

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

4. Generelt

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

5. Ro

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

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

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

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

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

6. Bruk av boligen

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

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

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

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

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

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

7. Bruk av balkong

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

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

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

Det er forbudt å banke eller riste tøy, sengetøy, tepper og liknende på balkong eller fra vinduene. Det er heller ikke tillat å lufte 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 hensetning av barnevogn, rullestol, rullator og tilsvarende gjenstander, så lenge dette ikke er til hinder for fri ferdsel.

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

Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.

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

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

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

Av hensyn til deg selv og andre brukere av vaskeriene, er det meget viktig at alle maskiner, vaskerom og tørkerom rengjøres grundig, og luftes godt etter bruk. Det vises 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 boligselskapet's fellesareal. Ingen aksjeeiere kan på noen måte innordne seg slik at en legger fast beslag på noen deler av selskapets grøntarealer. Det er heller ikke anledning til å gjøre inngrep på disse arealene uten at det er godkjent av styret.

9. Kjøring og parkering

Ingen kjøretøy skal parkeres på boligselskapets område utenom regulerte oppstillingsplasser.

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

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

Kjøring på gangveiene er ikke tillatt.

All kjøring på boligområdets område skal skje i gangfart.

10. Søppel

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

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

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

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

11. Dyrehold

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

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

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

12. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering og liknende

12.1 Generelt

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

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

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

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

12.2 Spesielt ved rehabilitering

Før rehabilitering av boligen med inngripen i bygningsmassens eventuelt påbegynnes, skal styret alltid informeres. Styret kan kontaktes på nordrehuseby@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 tilbakestille branncellen med sertifisering av arbeidet. Kostnaden i forbindelse med dette arbeidet skal dekkes av aksjeeieren.

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

Reglene for kjøretøy gjelder også for håndverkere.

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 branneller eller utføre arbeider på boligselskapets eiendom uten at styret har gitt skriftlig samtykke før arbeidet starter. Aksjeeieren plikter å sende kopi av samsvarserklæring for arbeidene på det elektriske arbeidet til styret etter at arbeidene er utført.

13. Lading av el-biler

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

14. Solavskjerming

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

15. Dører

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

16. Andre regler

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

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

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

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

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

Aksjeeiere oppfordres til å delta i dugnader.

17. Endring av husordensreglene

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

Vedtekter for Nordre Huseby Boligselskap AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling XX.XX.2024.

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Boligselskapets navn, organisasjonsnummer og formål

1. Nordre Huseby Boligselskap AS (heretter forkortet *boligselskapet* eller *selskapet*) er et boligaksjeselskap som ble stiftet 19. desember 1957. Boligselskapet har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

2. Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, 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 Godkjennelse 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. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

1. Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

4. 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 instrukser 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 viftetypen 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 karmer), 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3. Vedlikeholdsplikten etter første avsnitt omfatter ikke utskiftning av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag,

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

4. Aksjeeieren har selv ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren plikter videre å rense eventuelle slik på balkonger.

5. Aksjeeieren plikter å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter de til enhver tid gjeldende ordensregler. Aksjeeieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade, samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

6. Aksjeeieren plikter å sørge for at radiatorer brukes på forsvarlig måte, og er ansvarlig for skader på denne og konstruksjoner/installasjoner som følge av uforsvarlig bruk. Eksempel på uforsvarlig bruk er om kranen på radiatoren stenges i fyringssesongen med den følge at radiatoren fryser og det oppstår lekkasje. En aksjeeier kan ikke fjerne en radiator uten godkjenning fra styret. Dersom radiatorer fjernes, kan det skape ubalanse i fyringsanlegget.

7. Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

8. Aksjeeieren plikter å holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

9. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade som er påført ved innbrudd og uvær.

10. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra til boligselskapets styre.

11. Ny eier av aksjer har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle være utført av den forrige aksjeeieren, jf. borettslagsloven § 5-16.

12. Alt vedlikeholdsarbeid skal skje forskriftsmessig. Vedlikehold/utskiftning av teknisk utstyr og rør skal foretas av godkjent firma/håndverker. Ved rehabilitering av bad skal firma/håndverker forplikte seg til å følge gjeldende våtromsnormen.

13. Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som er nevnt i punkt 4.1, kan ikke aksjeeieren utføre uten skriftlig samtykke fra styret.

14. Aksjeeiere av loftsleiligheter tillates å sette inn takvinduer. Før igangsettelsen skal aksjeeieren sende skriftlig søknad om tiltaket til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring og byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Arbeidet skal utføres av autorisert

håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret etter 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 utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slukt, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4. Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en aksjeeiers mislighold til skade på boligselskapets eiendom eller på annen aksjeeiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av boligselskapet.

2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Boligselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

3. Boligselskapet og skadelidte aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4. Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-18.

5. Felleskostnader og 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 besluttes 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 generalforsmalingen 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.03.24
Selskapsnummer: 178 **Selskapsnavn:** Nordre Huseby Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin, Obos

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marianne Løvdal og Marius Viken Thomsen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Nye husordensregler

Nye husordensregler vedtas samlet, slik de er fremlagt

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Nye Vedtekter

Nye vedtekter vedtas samlet slik de er fremlagt.

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Nordre Huseby Boligselskap A/S

Organisasjonsnummer: 921708041
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mars kl. 12:00 til 8. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Kristina Bennin, Obos
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

> Forslag til vedtak:
> Marianne Løvdal og Marius Viken Thomsen
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Nye husordensregler

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

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

> Forslag til vedtak:
> Nye husordensregler vedtas samlet, slik de er fremlagt
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 18
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Nye Vedtekter

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

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

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Nye vedtekter vedtas samlet slik de er fremlagt.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

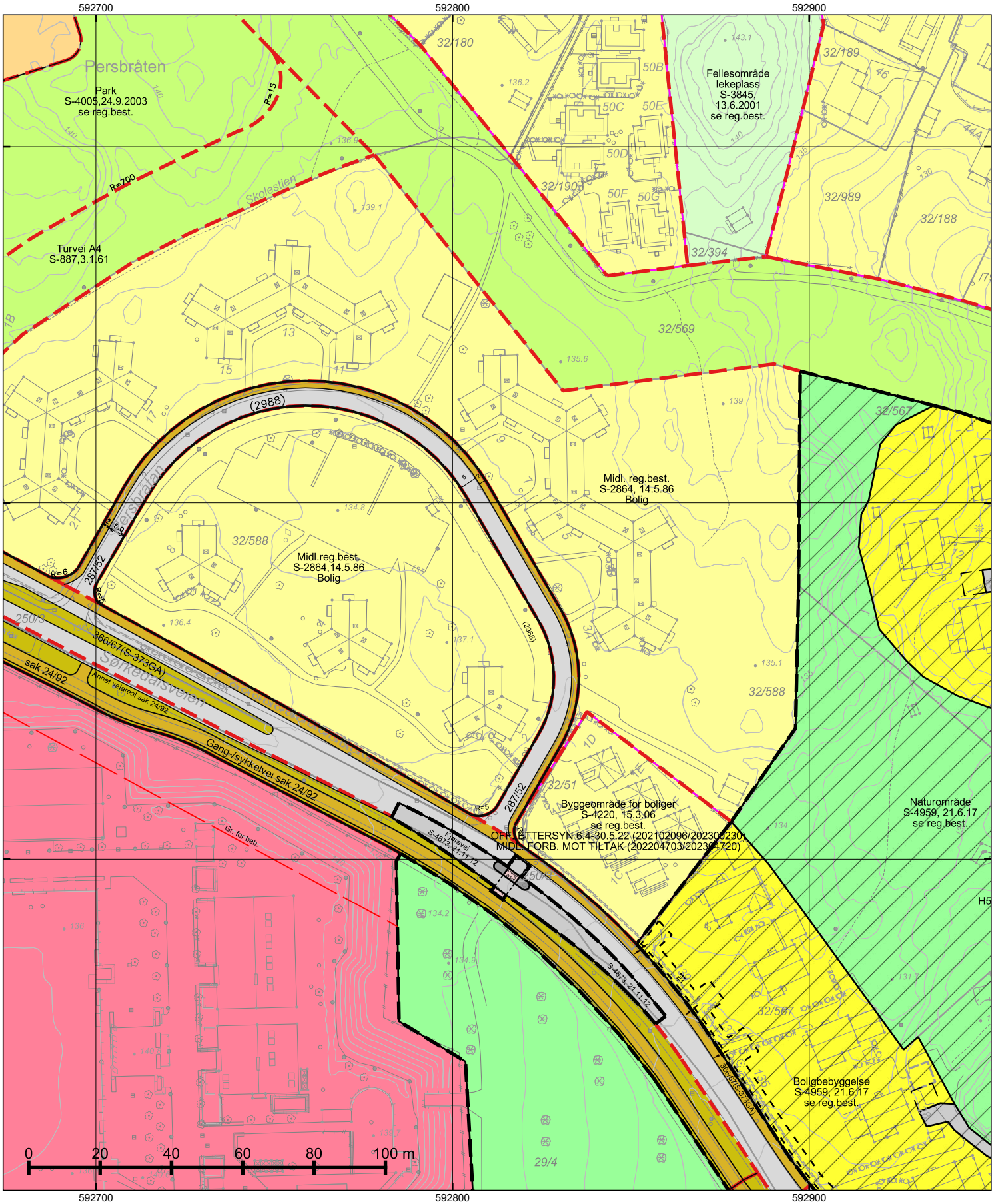
Antall stemmer for vedtaket: 45
Antall stemmer mot vedtaket: 14
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen signeres av:

Kristina Bennin/s/
Protokollvitne

Marianne Løvdal/s/
Protokollvitne

Marius Viken Thomsen/s/
Protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

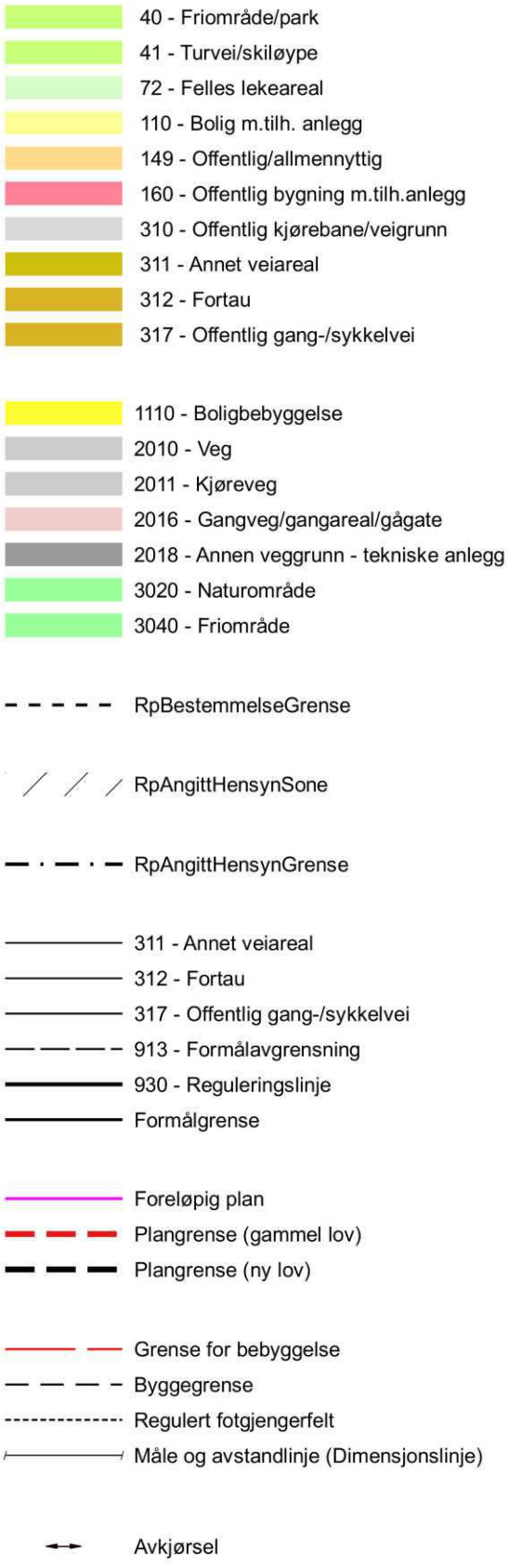
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

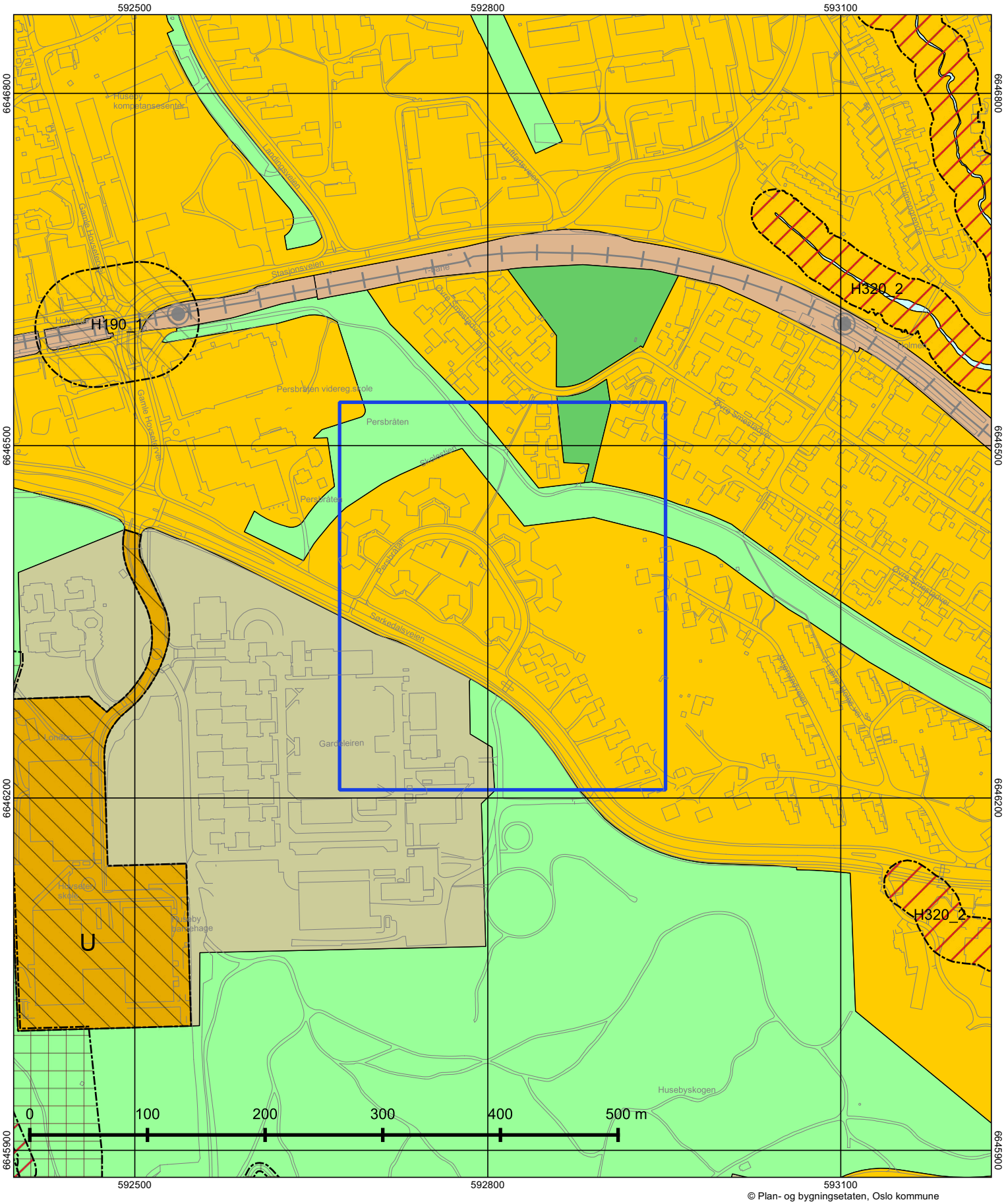
PlottID/Best.nr: 160523/ 86536556
Adresse: Persbråtan 2
Gnr/Bnr: 32/588
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160523/86536556
Deres ref.:

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

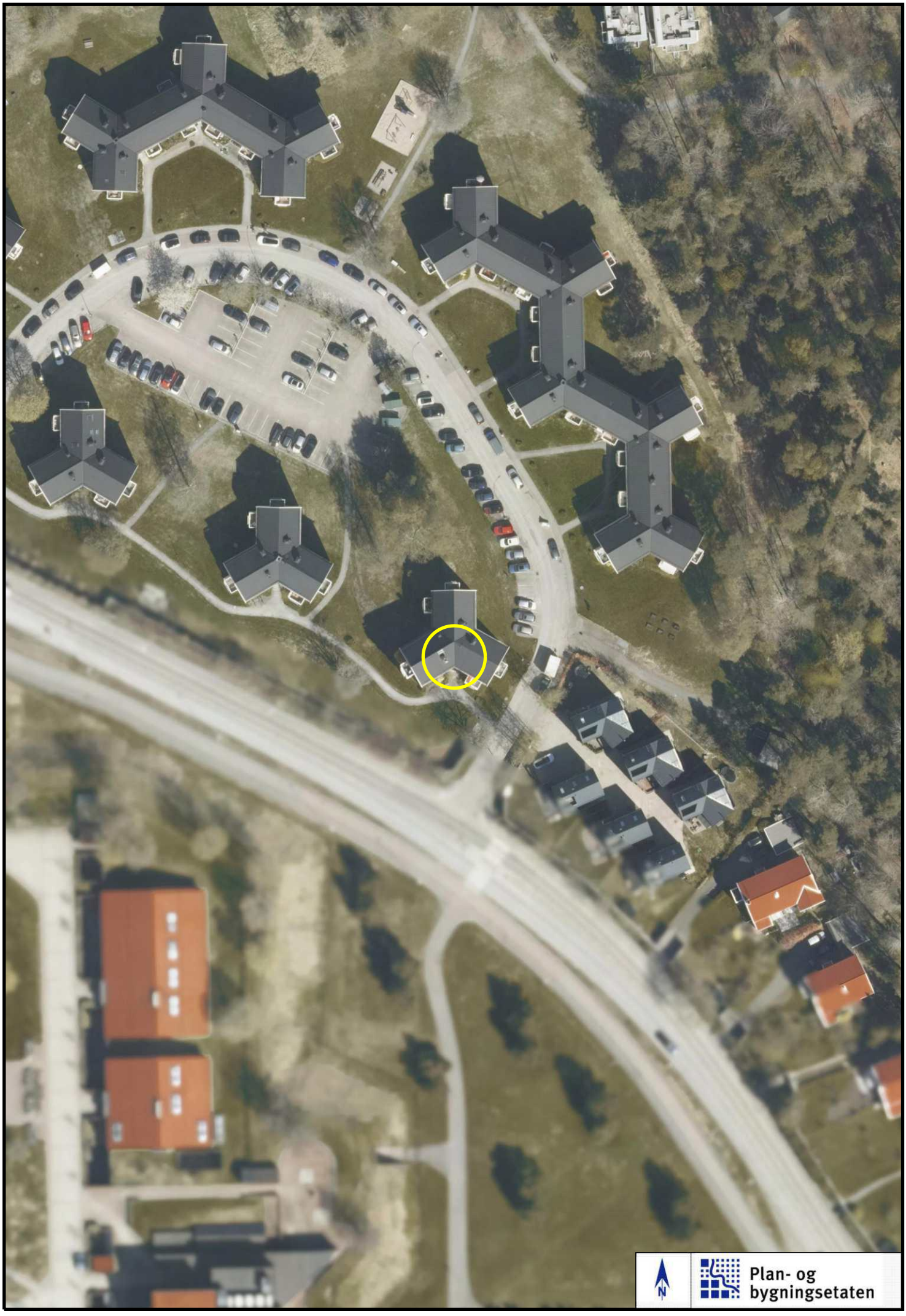
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Persbråtan 2

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 15.07.2026

Oversiktskart

Adr.: Persbråtan 9

Gnr bnr : 32 / 588



Dato: 16.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.07.2026
Kunde: Christian Fredrik Gilhuus-Moe
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536556
Deres ref: 9347765

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 32, BNR. 588.

Vi viser til bestilling av 15.07.2026 for eiendom gnr. 32, bnr. 588.

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: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

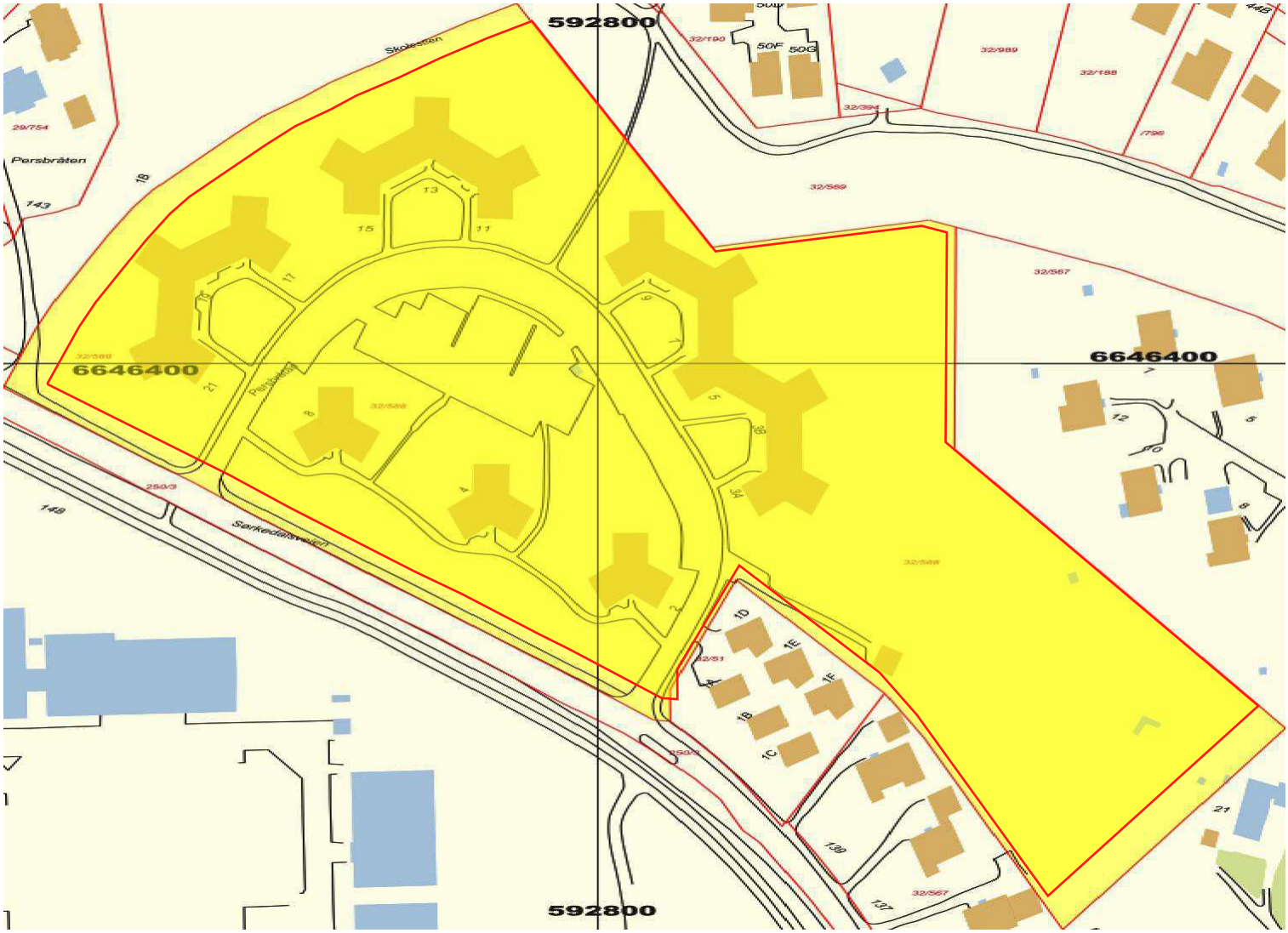
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

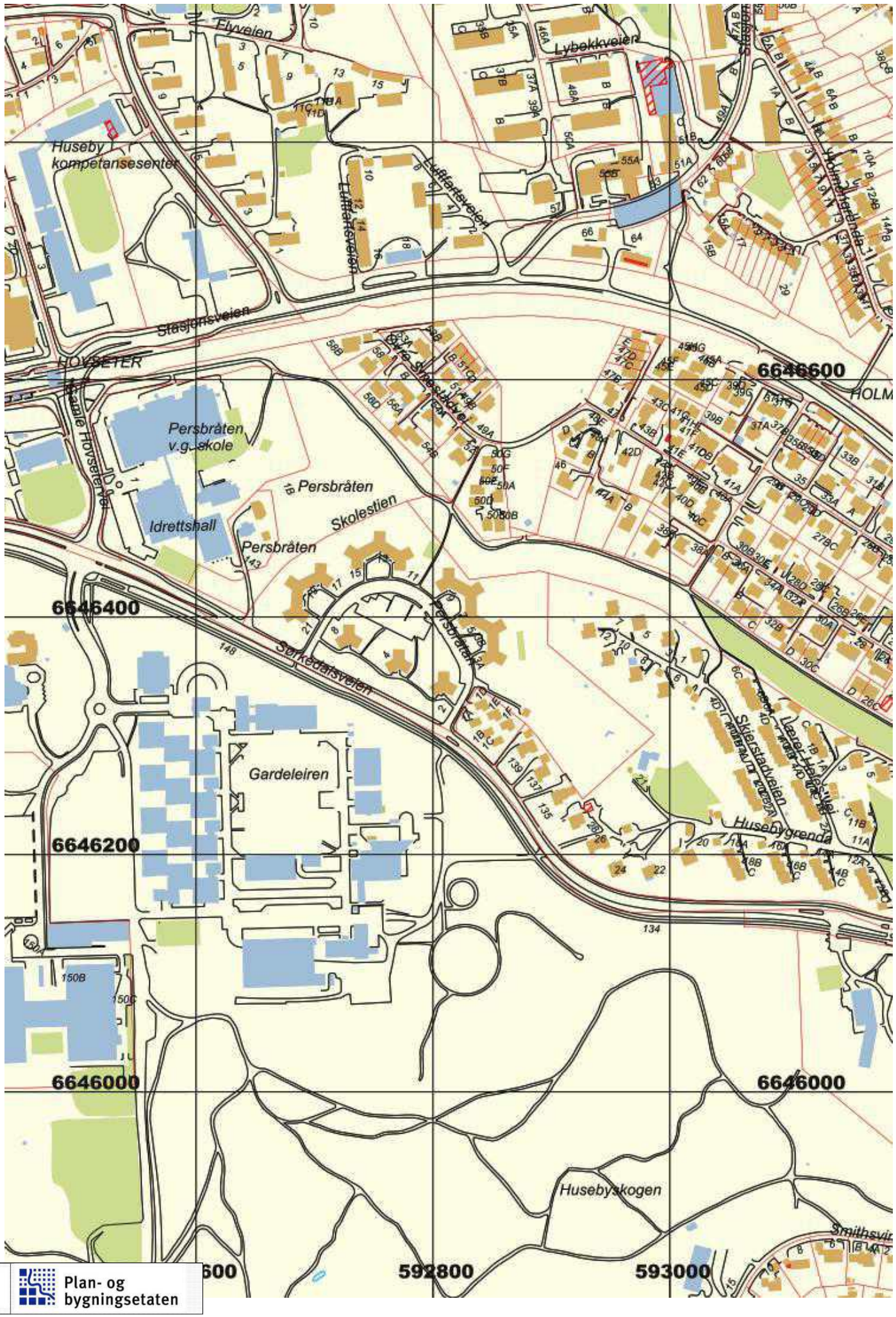
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
SF/NU.

KOPI

Oslo, den 20-12-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 32, bnr. 103, blokk 1, Sörkedalsveien.

Journalnr.
53/2174.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-9-1963.

Bygningens art
Våningshus.

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

Byggemelder
Arkitektene B.Heiberg - Ola Mörk Sandvik, Kirkegaten 15, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Harry Due, Pilestredet 27, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Stein Pigata
Distriktsbetjent

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

3000. 2. A. 673/62. 1

Persbråtan 2

Nabolaget Persbråten/Husebyskogen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	13 min 1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	25 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Huseby skole Linje 2N	4 min 0.4 km
Hovseter Linje 2	6 min 0.5 km
Hoff Linje 13	8 min 3.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10 km

BARNEHAGER

Huseby barnehage (1-5 år) 203 barn	8 min 0.6 km
Husebygrenda barnehage (3-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Huseby	7 min
Coop Extra Makrellbekken	8 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Torg	14 min
Vitusapotek Røa	14 min
Røa Vinmonopol	14 min

SPORT

Øvre Smestad Vel, fotball gressban...	5 min
Persbråten videregående	7 min
SATS Njårdhallen	8 min
Hovseter Velvære	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Persbråtan 2, 0770 Oslo
Gnr. 32, Bnr. 588, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260315

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian F. Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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