PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

NILS HUUS' GATE 2

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

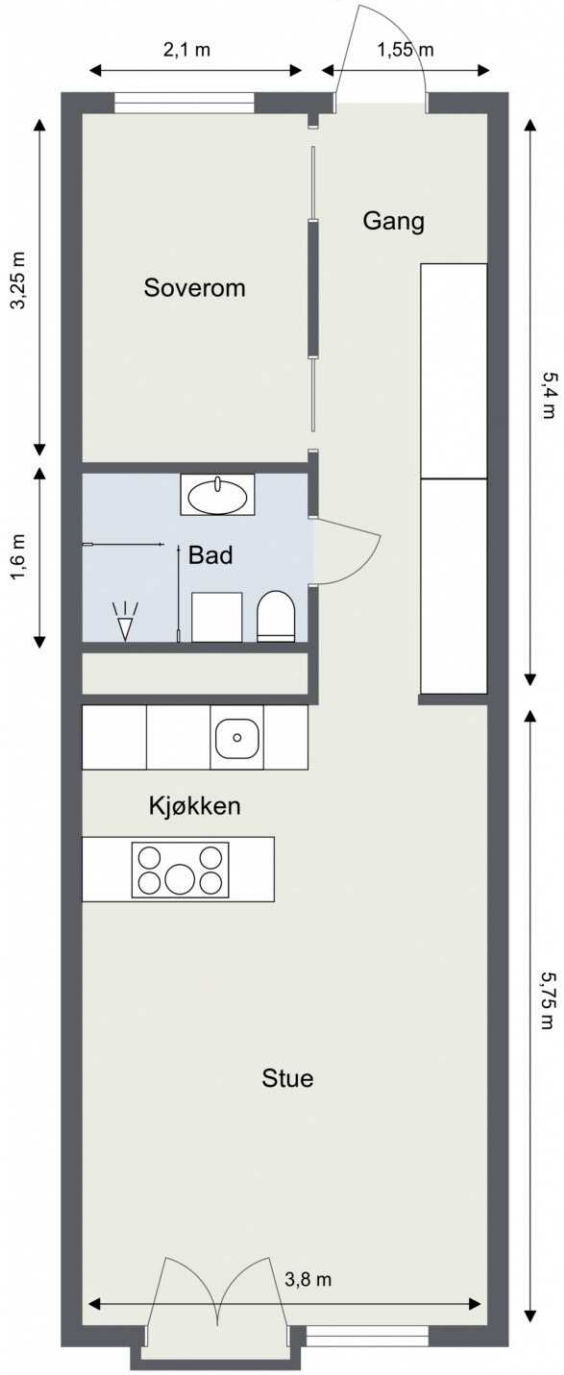
Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nils Huus gate 2
2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 2 etasje.
Nils Huus gate 2
0482 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 06/09/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:224, Bnr: 395
Hjemmelshaver:	Jenny Fossedal.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	32
Byggeår:	2005.
Tomt:	2.611 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jenny Fossedal.
Befaringsdato:	04.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet fellesareal med fellesareal med asfalterte adkomstveier, steinbelagte arealer, gressplen, beplantning, trær, sittegrupper og lekeplasser.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg oppført i 2005 etter gjeldende forskrifter ved byggeår.
Grunnmur i støpt betong.
Armerte betongdekker i elementer.
Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindningsverk.
Adkomst til leiligheten utvendig via svalganger.
Innvendige vegger er kledd med plater.
Fasadene er utvendig kledd med trepanel, malt og pusset mur. Flatt tak med felles takterrasse, antatt tekket med folie.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: bod i underetasjen.
Parkering: garasjeplass kan leies av Amtmann Meinichs gate 15 AS.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.
Sentralstøvsuger.
Heis.
Felles takterrasse.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Original tegning og ferdigattest.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Skapgarderobe på totalt 4 meters bredde i gangen.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av strukturpusset og malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet.
Øvrige overflater av laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av forrige eier:
2020 - nytt kjøkken.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 etasje	42				42	0
Kjellerbod		3				
SUM BYGNING	42	3			42	0
SUM BRA	45					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, soverom og stue med åpent kjøkken.

BRA-e:

Bod i underetasjen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer bod i underetasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles dekk og sykkelrom i underetasjen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilkomst til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

06/09/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med benkeplate av tre og to skuffeseksjoner.
Frittstående servant over benkeplaten med 1- greps blandebatteri.
Innfelt speil over servanten.
Fritthengt overskap.
Dusjsonen er adskilt med to glassdører. En foldedør.
Dusjsett med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.



Merknader: Hull og sprekker i flere fliser. Se bilde over.
Mindre sprekker i mørtel og silikonfuger.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 95 mm x 95 mm fliser.

Merknader: Avskalling av fliser og mindre sprekker i fuger.
Ikke kontrollert fullstendig under vaskemaskinen.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.





Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ukjent membran løsning.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull pga vanskelig femkommelighet.
Badet antas å være av baderomslabiner og at FDV dokumentasjon foreligger hos styret i borettslaget.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005 og 2020.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Epoc med kjøkkenøy.
Benke og overskap.
Slette fronter med dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og kompositttvask med 1- greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

Merknader: Innredningen er fra 2020 og fremstår uten merkbare skader eller slitasje under befaringen.
Originalt mekanisk ventilasjon på kjøkkenet.
Komfyrvakten er nylig byttet.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører/skyvedører av formpresset tre med slette fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 9 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.21 m.
Øvrige rom - 2.43 m.

Merknader: Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje under befaringen.
Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede innoversvingte vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2-lag energiglass og datostemplet 2005.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter. Antatt fra 2005.
Brann og lydisolerende egenskaper; El 30 - 30 db.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Balkongdøren er noe hard å åpne/lukke og bør justeres.
Utover dette er dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende



Bygningsdelen eksisterer ikke.
Kun fransk balkong.

Merknader: Ingen balkong i leiligheten.
Fransk balkong i stuen med utvendig rekkverk av stål.
Rekkverkshøyden er målt til 1.0 meter iht dagens forskrifter og krav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Vannledninger av rør i rørsystem(plast) og synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for leiligheten er i fordelerskap på badet og i benkeskap på kjøkkenet.
Hovedstoppekranen antas å være i underetasjen, ikke besiktiget.

Merknader: Avløpene i boligblokken er renset og høytrykkspylt i 2024.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken antas å være i underetasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005.
Det var sist inspisert i 2024.
Det var rengjort i 2024.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.



Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Mekanisk avtrekk på badet med tilluftsspalte under dørbladet.
Denne styres fra bryter i kjøkkenskap. Se bilde over.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Det ble foretatt rens av ventilasjons anlegget i boligblokken i 2024.
Det er originalt mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.
Kjøkkenet har fungerende ventilator med kullfilter.
Dette er ikke iht dagens forskrifter og krav.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukj
Det elektriske anlegget ble installert i 2005.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i leilighetens gang.
Hovedsikring på 40 ampere og 7 stk kurser.
Jordfeilbryter for 2 stk kurser til badet.
Privat seriemåler fra 2019.

Merknader: Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknikse anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Sprekk og hull i fliser.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert antatt levetid.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende spalte fra innebygget sisterne.
	Manglende dokumentasjon.
6.3	Ventilasjon
	Kjøkkenet har fungerende ventilator med kullfilter.
	Dette er ikke iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250225

Selger 1 navn
Jenny fossedal

Gateadresse
Nils Huus' gate 2

Poststed	Postnr
OSLO	0482

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250225

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet komfyrvakt

Arbeid utført av: Montera Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjon og avløp ble renset og høytrykksspylt oktober 2024, via borettslaget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250225

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er oppgradering av Sandakerveien. Har ikke merket noe særlig til det. Hoveddelen av arbeidet skal fullføres innen julen 2025, og resterende arbeid fra påske 2026 og frem til sommeren.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250225

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250225

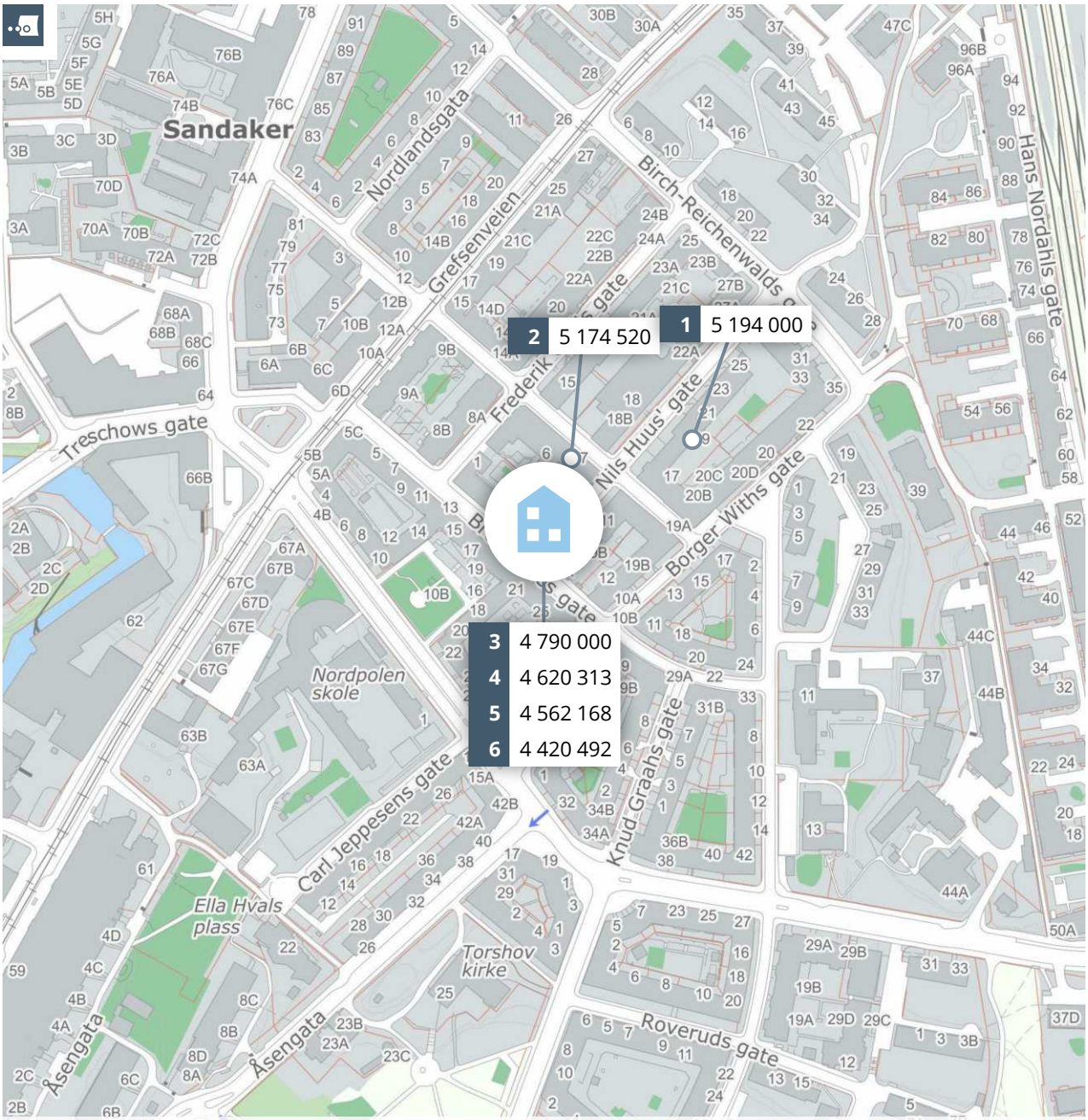
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Fossedal	835ed00f7206a6130eeed eb4e6ff37d83afe9441	26.08.2025 11:07:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250225

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



Meglers verdivurdering

NILS HUUS' GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 13.09.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Huus' gate 2, 0482 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 224 BNR 395 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

4 750 000

125 796	4 875 796	116 090
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 976
Formue	35 463
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nils Huus' gate 19 48 m² 1970 2. etg 1 sov	27.05.2025	4 760 000	**5 170 000**	24 000	5 194 000	**108 208**
2 Amtmann Meinichs gate 17 47 m² 2005 5. etg 1 sov	02.11.2024	4 250 000	**4 400 000**	774 520	5 174 520	**110 096**
3 Nils Huus' gate 2 42 m² 2005 3. etg 1 sov	09.04.2025	4 700 000	**4 700 000**	90 000	4 790 000	**114 048**
4 Nils Huus' gate 2 42 m² 2005 1. etg 1 sov	29.01.2025	3 750 000	**4 150 000**	470 313	4 620 313	**110 007**
5 Nils Huus' gate 2 43 m² 2005 3. etg 1 sov	05.11.2024	4 000 000	**4 100 000**	462 168	4 562 168	**106 097**
6 Nils Huus' gate 2 42 m² 2005 1. etg 1 sov	21.08.2025	4 350 000	**4 350 000**	70 492	4 420 492	**105 250**

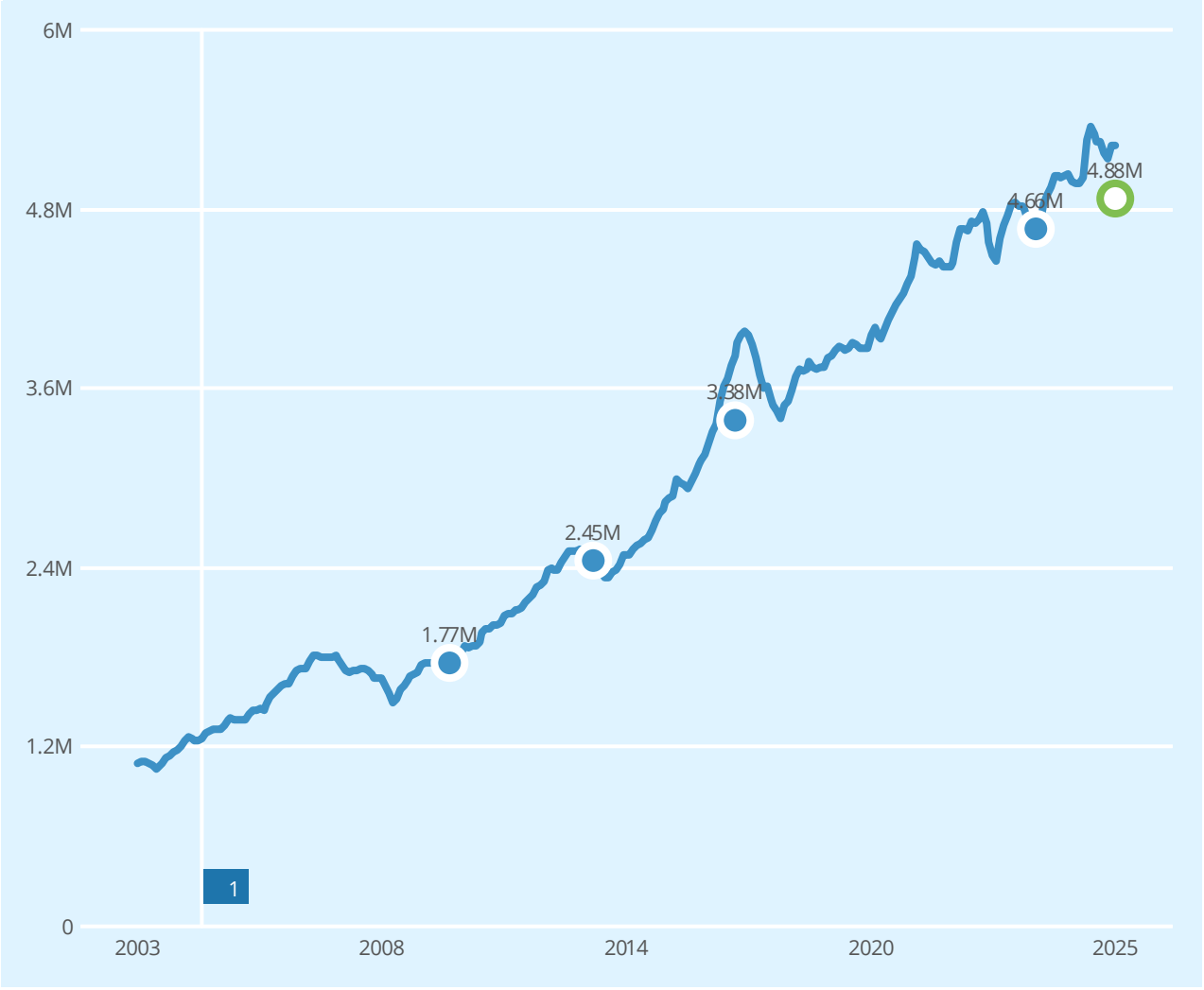
Lys og moderne 2-roms med fransk balkong i bygg fra 2005. Heis og felles takterrasser. Varmtvann inkl. IN-ordning.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.10.2023	09.11.2023	31.01.2024	4 200 000	4 520 000	143 000	4 663 000	2
27.02.2017	27.02.2017	27.02.2017	-	1 600 000	-	1 600 000	3
06.11.2016	16.11.2016	17.01.2017	3 200 000	3 200 000	182 000	3 382 000	
10.08.2013	20.08.2013	18.09.2013	2 100 000	2 300 000	149 000	2 449 000	
16.04.2010	27.04.2010	23.06.2010	611 000	630 000	1 139 000	1 769 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 4 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

4.8M
4 531 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

33
leiligheter solgt

5 217 000 Salgspris i snitt
5 168 000 Prisantydning i snitt
5.1M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 090 Nils Huus' gate 2 Totalpris 4 875 796
114 741 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
110 376 ÅSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Huus' gate 2
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	395
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81771944
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	032fa6dc-c29c-4506-9e6b-84868e01742b
Dato	04.07.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Amtmann Meinichs gate
Fredrik Gjøs gate
Nils Hus's gate
Bertelvilles gate
Børdes Wills gate
Hans Nielsen Hauges gate
Nordpolen skole
Nordre Aasen bo-og habiliteringss.

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Adrian Rustan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: Adrian.rustan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250225 . Vår ref.: 5538-1-32 Dato: 27.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Det Glade Kvartal I Brl
Organisasjonsnr:	988437662
Andelseier:	Fossedal, Jenny
Medeier:	
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Nils Huus' Gate 1, 0482 OSLO
Andelsnummer:	32
Gnr.	224
Bnr.	395
Borettsinnskudd:	Kr. 200 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6650209.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Garasjeplass kan leies av Amtmann Meinichs gate 15 AS. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld av lånet i Husbanken. 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. Lånet i OBOS-banken er til rehabilitering, og er ikke et IN-lån. Avtalen med GET inneholder kun internett, og ikke kabel-tv som nå må bestilles av den enkelte andelseier selv. Nye fiberkabler ble trukket i 2019. Søknad om styregodkjennelse sendes detgladekvartal1@styrerommet.no Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. 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:	**Husbanken**
Lånenr.:	11493623
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%

Restsaldo	13 022 866,18
Innfrielsesdato:	01.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207948861
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	7 254 480,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 975,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto renter	213,35	
Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto avdrag	667,30	
Lån i Obos-Banken	362,00	
Dugnad	55,00	
Felleskostnader	2 061,00	
V.V.og felles strøm	395,00	
Get TV og bredbånd	222,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	866,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 311,-
Annen formue:	35 463,-
Gjeld:	129 738,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11493623
Restsaldo:	55 481,20
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207948861
Restsaldo:	70 314,74
Kapitalkostnader:	426,95

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 125 795,94,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Rutledal, e-post: detgladekvartal1@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til 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 og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5538

DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

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 20. mai kl. 10:00 og lukker 23. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5538

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene
7. Endring av husordensreglene
8. Opprydding sykkelrom
9. Innbruddsikker ståldør sykkelrom i garasje U2
10. Sette inn vindu i yttervegg
11. Søknad om vindu på bodrom leilighet 304
12. Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.
13. Standardisert løsning for varmepumper i øverste etasje
14. Alarmsystem boder

15. Alarmsystem boder

16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

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.

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jens Erik Jacobsen og Katinka Perrott Arntsen er valgt.

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

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. 5538 Det Glade Kvartal I Brl.pdf
2. 5538 DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 6

Endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å tydeliggjøre vedtektene i forhold til bygningsmessige arbeider og har lagt inn et nytt punkt 4-3 (3).

Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1).

Styret ønsker også å presisere at varmepumper ikke tillates oppsatt uten styret samtykke. pkt 4-3 (4) får lagt til varmepumpe.

Styrets innstilling

Vedtektene får nytt punkt 4-3 (3).

Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1).

pkt 4-3 (4) får lagt til varmepumpe

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene vedtas ved nytt punkt 4-3 (3). Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1). pkt 4-3 (4) får lagt til varmepumpe

Vedlegg

3. 5538 Utkast til endring av vedtekter.pdf

Sak 7

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å skjerpe inn reglene om støy ved at det legges inn ny formulering i husordensreglenes §2: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl. 16 på lørdag og på helligdager

Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid

Forslag til vedtak

Husordensreglenes §2 endres til: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl 16 på lørdag og på helligdager Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid

Vedlegg

4. 5538 Utkast til endring husordensregler.pdf

Sak 8

Opprydding sykkelrom

Forslag fremmet av:
Kenneth Andre Adolfsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablere årlig opprydding av sykkelrom. Det står mye gamle sykler som stjeler plass, mest sannsynlig forlatt av tidligere beboere.

Styrets innstilling

Opprydding av sykkelrom tas med i dugnad etter behov. Styret forplikter seg til å få fjernet etterlat gamle, ubrukte sykler.

Forslag til vedtak

Rydde sykkelrom hver dugnad. Sykler som ikke er merket med bolignummer vil bli fjernet/solgt.

Sak 9

Innbruddsikker ståldør sykkelrom i garasje U2

Forslag fremmet av:
Kenneth Andre Adolfsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei!

Det foreslås å etablere dør i dette rommet, har selv opplevd tyveri her. Syklene hadde stått mye tryggere med en låst ståldør her.

Styrets innstilling

Styret gjør oppmerksom på at det kan være svært kostbart å installere en ståldør til sykkelrommet i U2. Åpningen har ikke et standardisert mål, og en spesialtilpasset ståldør kan potensielt bli veldig dyrt. Styret er bekymret for at et vedtak om en ståldør til sykkelrommet kan få større kostnad enn nytte. Styret vil derfor anbefale å stemme nei til dette forslaget. Styret kan likevel innhente pris på en dør til sykkelrommet. Styret har mottatt flere henvendelser angående sykkelrommet i U2, og det blir prioritert å gjennomføre utbedringer uavhengig av om dette forslaget får flertall eller ikke.

Forslag til vedtak

Etablere innbruddsikker dør i sykkelrommet i nedre plan av garasjen.

Sak 10

Sette inn vindu i yttervegg

Forslag fremmet av:
Hermann Steven Pettersen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å sette inn et vindu i ytterveggen, til høyre for inngangsdøren til leiligheten min. Det vil være det samme vinduet som er brukt på resten av bygget og derfor beholde estetikken som er. Jeg bor i første etasje og har har lagt ved bilde av ytterdøren min. Vinduet vil da bli satt inn på samme måte som det står i forhold til andre dører, slik at det står i still med alle de andre dørene langs langsiden. Jeg har lagt med en enkel sketch av form og plassering av vinduet

Styrets innstilling

Fasaden og selve bygningskroppen er fellesareal og styret mener at slik fasadeendring bør unngås.

Tiltaket skaper også problemstillinger i forhold til vedlikeholdsansvar, og ansvar for eventuelle skader på bygget som skyldes tiltaket.

Styret fraråder generalforsamlingen å stemme ja til saken. Dersom generalforsamlingen vedtar forslget vil styret lage en avtale med andelseier om vedlikeholdsansvar og ansvar for evenuelle fremtidige skader knyttet til tiltaket.

Forslag til vedtak

Søker vedtak om å kunne sette inn et vindu i ytterveggen.

Vedlegg

5. IMG_6998.jpeg

6. IMG_6998.jpeg

Sak 11

Søknad om vindu på bodrom leilighet 304

Forslag fremmet av:
Gunn Beate Halveg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Fasaden og selve bygningskroppen er fellesareal og styret mener at slik fasadeendring bør unngås.

Tiltaket skaper også problemstillinger i forhold til vedlikeholdsansvar, og ansvar for eventuelle skader på bygget som skyldes tiltaket.

Styret fraråder generalforsamlingen å stemme ja til saken. Dersom generalforsamlingen vedtar forslget vil styret lage en avtale med andelseier om vedlikeholdsansvar og ansvar for evenuelle fremtidige skader knyttet til tiltaket.

Forslag til vedtak

Søknad om vindu bodrom leilighet 304 godkjennes

Vedlegg

7. Til styret i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG.pdf

Sak 12

Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret er negative til etablering av air-condition/varmepumper i borettslaget. Installasjonene skaper utfordringer ved at det bores i byggets fasade (som er fellesareal), og varmepumpe skaper kondens, som kan medføre vannskade på bygget. Det kan også være utfordringer med støy for naboer.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.
- Mot Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting. for bruk i kjølemodus og varmemodus.

2. Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting kun for bruk i kjølemodus

Vedlegg

8. varmepumpe tegning nils huus gate 2.pdf

Sak 13

Standardisert løsning for varmepumper i øverste etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom forslag om etablering av air-condition/varmepumpe blir vedtatt foreslås det at dette anlegget legges til grunn for standardisert løsning av etablering av varmepumper i øverste etasje av borettslaget (der behovet også er størst pga solstek og indre varme stigning i bygget.

Forslag til vedtak

Dersom forslag om etablering av air-condition/varmepumpe blir vedtatt foreslås det at dette anlegget legges til grunn for standardisert løsning av etablering av varmepumper i øverste etasje av borettslaget (der behovet også er størst pga solstek og indre varme stigning i bygget.

Sak 14

Alarmsystem boder

Forslag fremmet av:
Kenneth Andre Adolfsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke at fellesutgifter økes på grunn av økte utgifter til vektertjeneste.

Vi har hatt ett innbrudd det siste året, og ett innbruddsforsøk som ikke ble gjennomført (dette var før vi satte inn nye tiltak).

TIltak som er gjort for å hindre innbrudd det siste året er:

- nye hengelåsbeslag til bodene

- vedlikehold av felles dører

- montert forsterkede hengsler og innbruddssikker list på ytterdører for å hindre at dørene brekkes opp

- gjennomgang av alle systemnøkler og bedt beboere melde fra hvilke nøkler de har. Da kan vi slette nøkler som ikke er i bruk.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Alarmsystem boder
- Mot Alarmsystem boder

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Etablere alarmsystem i alle boder med hørbar alarm, vekteoverføring og med nøkkel som aktivatior. Gjerne med mulgihet for mobil varlsing til styret og/eller beboere.
2. Innhente tilbud men ikke vedta ytterlige foreløpig. Vedtak gjøres ved senere ekstraordinært møte på vibbo.
3. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte beslutning uten behandling i årsmøte.

Sak 15

Alarmsystem boder

Forslag fremmet av:
Kenneth Andre Adolfsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke at fellesutgifter økes på grunn av økte utgifter til vektertjeneste.

Vi har hatt ett innbrudd det siste året, og ett innbruddsforsøk som ikke ble gjennomført (dette var før vi satte inn nye tiltak).

TIltak som er gjort for å hindre innbrudd det siste året er:

- nye hengelåsbeslag til bodene

- vedlikehold av felles dører

- montert forsterkede hengsler og innbruddssikker list på ytterdører for å hindre at dørene brekkes opp

- gjennomgang av alle systemnøkler og bedt beboere melde fra hvilke nøkler de har. Da kan vi slette nøkler som ikke er i bruk.

Forslag til vedtak

Dersom forslaget ikke stemmes ja på, tillates det at hvert enkelt bodområde med 2/3 flertall får montere opp eget alarmsystem i sitt bodområde. Styret må gis tilgang til systemet. Det må benyttes samme system i alle bodområdet så styret kun trenger 1 app å forholde seg til.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det har ikke vært mulig å skaffe kandidat til ny styreleder. Styret har derfor tatt kontakt med en ekstern styrelder og innstille Øyvind Rutledal som ny styreleder for 2 år. Han stiller som betingelse et styrehonorar kr 150 000 som utbetales månedlig. Se vedlagte CV og tilbud.

Roller og kandidater

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

- Øyvind Rutledal
  Ekstern styreleder, tilknyttet Styre & ledelse (har avtale med OBOS).

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Perrott
- Christine Mathisen Staurset
- Ida Julie Westheimer

Vedlegg

1. CV for Øyvind Rutledal.pdf
2. Oppgaveoversikt - styreleder.pdf
3. Presentasjon av mitt kandidatur til styrelederverv.pdf

Styrets årsrapport

Styret takker for samarbeidet det siste året.

Borettslaget gikk økonomisk i pluss det siste året. Vi anbefaler at overskuddet brukes til å betale mer til byggets fellesgjeld, som ble opprettet den gang da bygget ble bygd. Bygget vårt er 20 år i år.

Noe av det som er gjennomført det siste året er:

- vedlikehold av vann, avløp og ventilasjon

- nye tyverisikre hengelåsbeslag på bodene

- forsterket ytterdørene (hengsler og beslag)

- nye parkbenker i bakgården

- nye heisbremser

- vask av søppelrom

- beskjæring/trepleie av lønnetrærne i bakgården

Endringer i styret:

Christine og Adrian ønsker å fortsette som styremedlemmer og stiller til valg som styremedlemmer. Ida går av som leder, og stiller til valg som styremedlem. Anders forlater styret. Vi takker for innsatsen og samarbeidet.

Vi har en ekstern kandidat som stiller til valg som styreleder. Han heter Øyvind Rutledal og han har tidligere vært borettslagets rådgiver i OBOS. Vi tror at borettslaget vårt vil ha stor nytte hvis han blir valgt til styreleder. Da kan styremedlemmene fokusere mer på stedlige oppgaver, mens forvaltning og økonomi blir opprettholdt og ivaretatt.

Beste hilsen, styret i Det glade kvartal 1

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QXIZK-N0LSE-VHX0E-HUPN1-M5M8B-2ZLSY

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-03 13:11:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QXIZK-N0LSE-VHX0E-HUPN1-M5M8B-2ZLSY

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 437 662, KUNDENR. 5538

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 749 668**	**1 220 537**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 234 706	4 698 239
Tilbakeføring av avskrivning	14	29 330	31 674
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 113 979	-2 231 667
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 340 943	-969 115
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**809 113**	**1 529 131**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 558 781**	**2 749 668**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 028 969	3 186 515
Kortsiktig gjeld	-470 188	-436 847
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 558 781**	**2 749 668**

DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 437 662, KUNDENR. 5538

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 773 743	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 725 736	6 473 060	6 473 124	6 473 000
Andre inntekter	3	154 600	879 352	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 654 078**	**7 352 412**	**6 493 124**	**6 493 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-13 395	-18 600	-19 000
Styrehonorar	5	-130 000	-95 000	-131 600	-130 000
Avskrivninger	14	-29 330	-31 674	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 064	-14 234	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-146 928	-139 725	-144 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-12 209	-171 290	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-608 610	-573 572	-885 000	-986 000
Forsikringer		-277 397	-259 269	-282 900	-332 000
Kommunale avgifter	9	-652 348	-587 630	-674 000	-768 000
Energi/fyring		-235 088	-287 884	-400 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 620	-221 646	-230 500	-240 000
Andre driftskostnader	10	-280 943	-285 158	-276 400	-288 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 630 866**	**-2 680 476**	**-3 066 000**	**-3 313 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**4 023 213**	**4 671 936**	**3 427 124**	**3 180 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 340 943	969 115	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 364 156**	**5 641 051**	**3 427 124**	**3 180 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	89 394	50 639	0	0
Finanskostnader	12	-1 218 844	-993 451	-1 130 200	-1 150 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 129 450**	**-942 812**	**-1 130 200**	**-1 150 000**
ÅRSRESULTAT		**4 234 706**	**4 698 239**	**2 296 924**	**2 030 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 234 706	4 698 239		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	128 159 000	128 159 000
Tomt		4 786 000	4 786 000
Andre varige driftsmidler	14	41 085	70 415
SUM ANLEGGSMIDLER		**132 986 085**	**133 015 415**
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	15	-38 022	-38 022
Restanser felleskostnader/kundefordringer		94 930	86 969
Forskuddsbetalte kostnader		59 153	57 655
Andre kortsiktige fordringer	16	5 160	0
Driftskonto OBOS-banken		575 672	1 322 377
Sparekonto OBOS-banken		3 332 076	1 757 536
SUM OMLØPSMIDLER		**4 028 969**	**3 186 515**
SUM EIENDELER		**137 015 054**	**136 201 930**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200	8 200
Annen egenkapital	17	81 801 752	77 567 047
SUM EGENKAPITAL		**81 809 952**	**77 575 247**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	21 510 114	24 965 036
Borettsinnskudd	19	33 224 800	33 224 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**54 734 914**	**58 189 836**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 028	63 990
Leverandørgjeld		131 852	94 651
Påløpte renter		59 787	98 776
Påløpte avdrag		163 521	179 430
SUM KORTSIKTIG GJELD		**470 188**	**436 847**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**137 015 054**	**136 201 930**
Pantstillelse	20	142 836 800	142 836 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025

Styret i Det Glade Kvartal 1 Borettslag

Ida Julie Westheime/s/r Adrian Rupert John Perrott/s/

Anders Ulfsnes/s/ Christine Mathisen Staurset/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN I	2 764 536
Felleskostnader	2 552 256
Lånekostnad	447 816
Energi	432 588
TV/Internett	218 448
Dugnadsgebyr	54 120
Eiendomsskatt	20 508
Reg.kapitalkostnader IN I	9 207
Overført til kapitalkostnader	-2 773 743
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 725 736**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie 2023 + 2024	120 631
Opprydding kundereskontro	150
Utleie	33 600
Finexa (viderefakturert)	219
SUM ANDRE INNTEKTER	**154 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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 2023/2024, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 732, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 064.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 209
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 209**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-197 370
Drift/vedlikehold VVS	-196 838
Drift/vedlikehold elektro	-86 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 219
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 388
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 956
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-608 610**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 531
Vann- og avløpsavgift	-432 074
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-652 348**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 065
Håndverktøy	-5 875
Lyspærer og sikringer	-2 835
Vaktmestertjenester	-163 115
Renhold ved firmaer	-92 116
Andre fremmede tjenester	-6 335
Andre kostnader tillitsvalgte	-732
Andre kontorkostnader	-1 093
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 213
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-469
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-280 943**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	85 705
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 689
SUM FINANSINNTEKTER	**89 394**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 218 789
Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 218 844**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 2005	128 159 000
SUM BYGNINGER	**128 159 000**

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.224/bnr.395 Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Trampoliner		
Tilgang 2017	176 080	
Avskrevet tidligere	-117 387	
Avskrevet i år	-17 608	
		41 085
Sykkelstativ		
Avgang 2019	70 331	
Avskrevet tidligere	-58 609	
Avskrevet i år	-11 722	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**41 085**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-29 330**

NOTE: 15
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	
Tap på krav	-38 022
SUM KUNDEFORDRINGER	**-38 022**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	5 160
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 160**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	69 063 589
Egenkapital fra IN tidligere	45 828 173
Egenkapital fra IN 2024	1 340 943
Reduksjon EK fra IN	-34 430 953
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**81 801 752**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HUSBANKEN		
Renter 31.12:4,705%, løpetid 26 år		
Opprinnelig, 2005	-99 712 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	36 348 736	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 004 782	
Nedbetalt tidligere, IN	45 828 173	
Nedbetalt i år, IN	1 340 943	
		-14 189 366
Lånet er et annuitetslån. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,1 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-7 821 865	
Nedbetalt tidligere	391 920	
Nedbetalt i år	109 197	
		-7 320 748
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 510 114**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-33 224 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-33 224 800**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 224 800
Pantelån	21 510 114
Beregnede IN-forpliktelser	12 738 163
TOTALT	**67 473 077**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	128 159 000
Tomt	4 786 000
TOTALT	**132 945 000**

Vedtekter
for
Det Glade Kvartal 1 Borettslag - Org. nr. 988 437 662

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Det Glade Kvartal Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier 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 som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(3) Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1).

~~(2)~~(4) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmepumper mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren 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.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

5-4 Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er forsikret gjennom en bygningsforsikring.

(1) Skader som dekkes av forsikring
Dersom forsikringsselskapet dekker utbedring av skaden, er det egenandel(er) å betale pr. skadetilfelle. Plikten til å dekke egenandelen følger den vedlikeholdsplikten som andelseierne har etter borettslagsloven. Etter borettslagsloven § 5 har den enkelte andelseier plikt til å vedlikeholde sin egen leilighet. Alt ytre vedlikehold av bygningene samt indre vedlikehold av fellesarealer tilligger borettslaget. Hvis skadeårsaken er borettslagets ansvarsområde, vil det være borettslaget som må dekke egenandelen(e).

Dersom skadens opprinnelse sogner til en bestemt leilighet, er det andelseierens ansvar og å betale egenandelen(e).

(2) Skader som ikke dekkes av forsikring
Dersom borettslagets bygningsforsikring ikke dekker skaden, må andelseieren selv dekke skaden hvis skaden skyldes noe som hører til vedkommendes ansvarsområde. Skyldes skaden derimot noe som tilligger borettslagets ansvar, er det borettslagets ansvar å dekke og utbedre skade.

(3) Følgeskader i naboens bolig
Borettslaget er ansvarlig dersom skade skyldes bygningsmessige forhold eller ytre vedlikehold. Skyldes skaden mangler ved det indre vedlikeholdet i en leilighet, er det andelseiers ansvar å dekke egenandeler, og andre økonomiske heftelser for skadelidende part.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven 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 som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR DET GLADE KVARTAL 1

Vedtatt på Generalforsamling 8.5.14

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og alle som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne.

§ 1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

§ 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes av alle slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00-07.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl 16 på lørdag på helligdager

Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene innendørs.

§ 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander som barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene slik at de er til hinder for rømningsveiene. Sykler kan plasseres i rommet ved siden av garasjeporten. Hensatte gjenstander vil bli fjernet og kastet for eiers regning og risiko. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og annet fellesareal inkludert svalgangene er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i leiligheten til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som mulig før det kastes. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og evt. fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal avfall ikke hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 POSTKASSESKILT OG RINGEKLOKKETABLÅ

Hver enkelt andelseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Kun skilt bestemt av styret godtas.

§ 6 ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som vedkommende påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle andelseierne til dugnad.

§ 7 FELLESAREALER

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner på byggets fasade eller tak. Heller ikke andre ting som vil påvirke byggets utseende er tillatt montert. For markiser vil Styret fastsette en standard som andelseierne må rette seg etter.

§ 8 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukkingsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er selv ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.

Grilling på felles takterrasser er forbudt grunnet brannfare. Det er ellers ikke tillatt å bruke kullgrill, kun gassgrill eller elektrisk grill tillates.

§ 9 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 10 ERSTATNINGSANSVAR

Andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Skader som påføres borettslagets eiendom skal snarest mulig meldes til styret.

Vedlegg 5 til sak 10. Sette inn vindu i yttervegg



Vedlegg 6 til sak 10. Sette inn vindu i yttervegg



Til styret i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

11.03.2025

Søknad om vindu på bodrom i leilighet 304

Viser til kommunikasjon med styreleder på Vibbo sine sider om søknad på vindu på bodrom i leilighet 304.

Har fått avklart med styreleder at det ikke er søknadspliktig i henhold til Plan- og byggningsetaten. Viser til tidligere avklaringer med plan- og byggeetaten i sak 202313160. Se også sak 201808549 og sak 201304898 for tilsvarende søknader.

Ber om at saken tas opp i generalforsamling våren 2025 slik at styret kan få fullmakt til å godkjenne søknaden.

Når søknaden er godkjent vil arbeidet bli utføres av fagdyktige. Videre vil det settes inn vindu som i tilsvarende leiligheter. Se vedlegg 1 for spesifikasjon.

Med vennlig hilsen,
Gunn Beate Halveg

Vedlegg 1

NorDan

LEVERANSESKJEMA ▪ NO.0823131

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
005	V1	1	ND NTech Fagvindu	668 ×1538mm

Utførelse 92 mm karm
U-verdi produkt: 1,4W/m²K
Vekt 45 kg

Uten ventil
NB: Innadslående bunnhengslet ramme
ND: Innadslående toveissvingende ramme

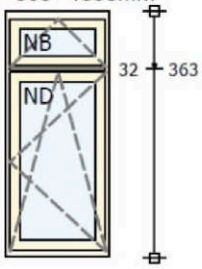
Støystopp 44.1 m/Energi (LE) VKS/Ar
Oppbygning 8E+20G+8,38
Transmisjon LT/TST 77/55

Overflatebehandling

Utvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	NCS S0502Y Hvit, Pulver lakkert
Bunnkarm list	NCS S0502Y Hvit, Pulver lakkert

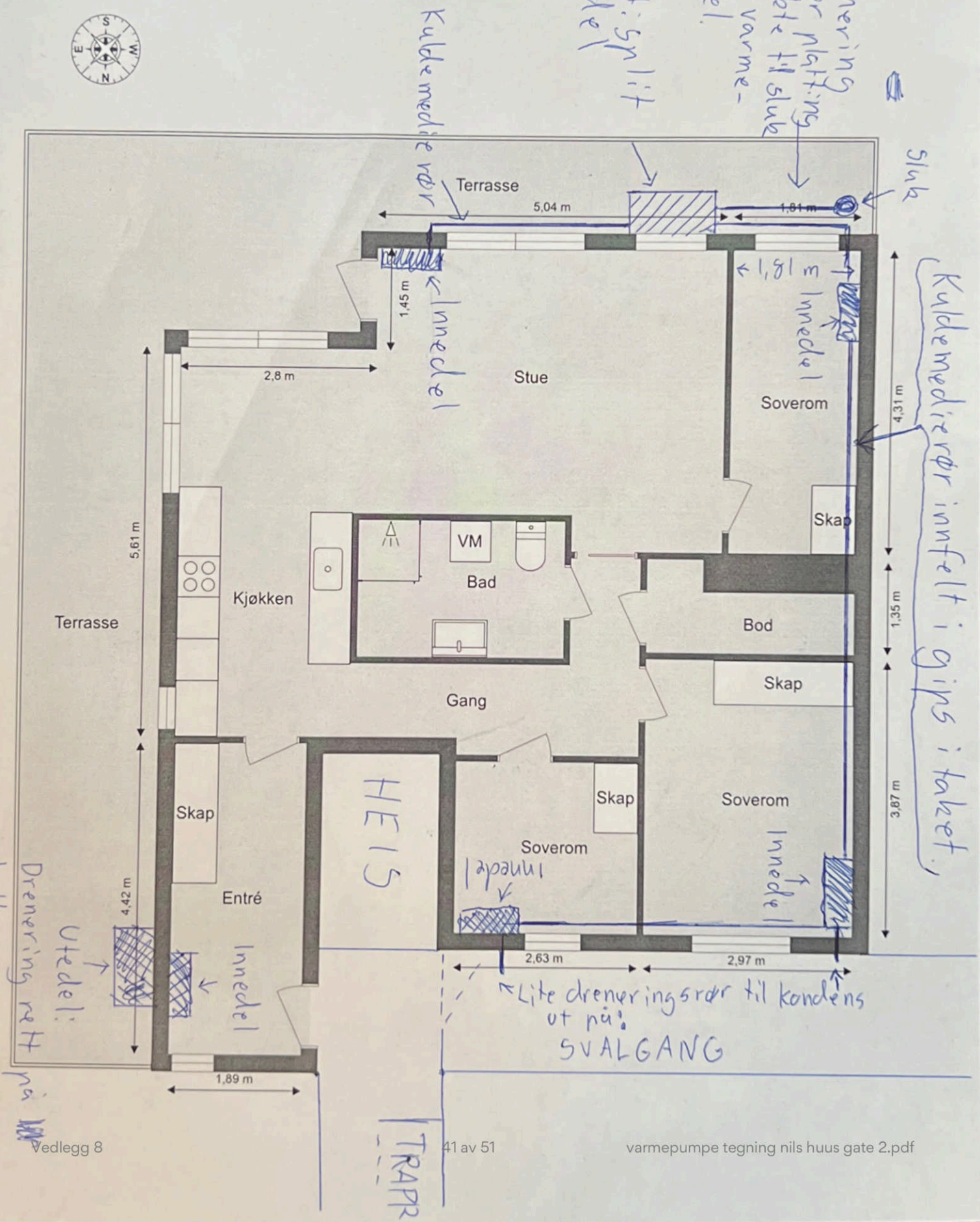
Detaljer:
Festehull D-14/6
Med foringsnot
Vrider m/barnesikring (55/56)

Sprosse:
32 = Gjennomgående sprosse



TAKSERING NORGE

Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no



CV for Øyvind Rutledal

Tlf.: 908 04 276 e-post: oyvind.rutledal@gmail.com

Adr. Grefsenkollveien 14 A, 0490 Oslo

Personalia:
Fødselsdato 7. juni 1958. Gift, to barn

Personlig profil:
Gjennom mange års befatning med fagområder som forutsetter tillit, har jeg utviklet gode egenskaper når det gjelder å bygge relasjoner mellom mennesker og derigjennom oppnå gode resultater. Dette har stilt krav til forhandlingsevner, problemløsnings- og gjennomføringsevne og til å kunne se komplekse situasjoner fra flere sider. Jeg oppfattes som en ærlig person med høy arbeidsmoral, men også en mann med velutviklet humoristisk sans – som jeg gjerne bruker aktivt om det kan løsne på fastlåste situasjoner.

Sentrale kompetanseområder:
Forhandlinger og styreledelse/-deltagelse
Ledelse
Eiendomsforvaltning
Salgs- og markedsføringsledelse
Kapitalforvaltning

Yrkeserfaring:
2015 - 20 Avd. leder avd. Eierskifte, OBOS Eiendomsforvaltning AS
2011 - 14, Forvaltningskonsulent, OBOS Eiendomsforvaltning AS
2006 - 10 God Helg Stugservice HB, Entreprenørvirksomhet

1989 - 06 Kreditkassen/Nordea Bank Norge ASA:
2005 - 06 Ass. banksjef, HR spesialist
2001 - 04 Heltids tillitsvalgt
1996 - 01 Investeringsrådgiver
1993 - 96 Filialsjef, Skøyen
1989 - 93 Salgs- og opplæringsleder, forsikring/pensjon

1987 - 89 Sparebanken ABC – Finanssenteret, Finanskonsulent

1986 - 87 Sentralregistret for Kredittopplysninger AS Avdelingssjef

1983 - 86 Forenede Forsikring, Distriktssjef

1978 - 83 Student og deltids buss-sjåfør

Utdannelse:
2018 Prosjektledelse, BI
2001-02 Lederutviklingsprogram, BI/Nordea
1989-92 Bedriftsøkonom, BI

Språk:
Engelsk: Flytende
Tysk: Turistnivå

Kurs:
2002: Forhandlingsteknikk, Gellert
2001: English for negotiators, University of Northumbria, Newcastle
1990: Autorisert rådgiver i livs- og pensjonsforsikring

Verv nå:
Styreleder i Grefsenlyst brl. siden 2012
Styreleder Jacob Aall Boligsameie fra okt. 2021
Styreleder i Ekeberg Park brl. fra okt. 2022
Styreleder Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie fra mars 2024

Tidligere verv:
Meddommer i Oslo Tingrett
Medlem i Representantskapet i OBOS
Styremedlem i HK, Handel og Kontor, OBOS
Styreleder i Stiftelsen Kreditkassens pensjonistboliger
Styreleder i Gullmarstrands Ekonomiska Förening
Styremedlem i Nordea Bank Norges Pensjonskasse
Medlem i Hyttestyret i Nordea med spesielt ansvar for eiendom i Spania
Medlem i ansettelses- og personalutvalg i K-bank/Nordea
Medlem i Representantskapet i Nordea

Oppsummering:
Gjennom det aller meste av min yrkeskarriere har jeg arbeidet med salg, service og forhandlinger.
Suksesskriteriene har dels vært eget salg, salg gjennom andre og kundetilfredshetsmålinger etter salg.
Resultatene har alltid vært meget gode.

OPPGAVER JEG KAN UTFØRE SOM EKSTERN STYRELEDER:

Være administrativt ansvarlig overfor forretningsfører og myndigheter, bank og forsikringsselskap.
Herunder ansvarlig for oppfølging av budsjett og regnskap.
Delta på relevante kurs og arrangementer som forretningsfører tilbyr eller anbefaler.

Gå gjennom de avtalene sameiet har med ulike tilbydere med sikte på å forhandle om best mulig pris og øvrige vilkår.
Jeg har lang erfaring med forhandlinger om bl.a. rente og andre vilkår med bl.a. banker og forsikringsselskap.

Fakturabehandling; må avklares hvem som skal signere i tillegg til meg.

Svare på e-poster, vi må avtale en fordeling av denne oppgaven.
Hva skal være vår ambisjon når det gjelder svartid?

Kalle inn til og lede styremøter.
I utgangspunktet ser jeg for meg at vi avholder rundt 10 møter i året, men dette vil avhenge av behovet og hendelser underveis.

Møteledelse av årsmøter, så sparer vi den kostnaden til OBOS.

Avklare/bli kjent med fordeling av ansvarsområder mellom styremedlemmene.
Gå gjennom hvilke oppgaver som utføres av styret i dag med sikte på forenkling og/eller outsourcing.

Jeg må bli lært opp i relevante systemer som dere bruker i dag og vil selvfølgelig ha en omvisning i anlegget for å bli kjent med det.

Jeg kommer ikke til å være til stede i sameiet på daglig basis.
Følgelig må rene driftsoppgaver utføres av det øvrige styret eller andre styret har avtale med.

For at jeg skal være best mulig informert om hva som foregår i sameiet, må vi etablere en rutine der oppståtte hendelser rapporteres til meg fortløpende.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Mvh

Øyvind Rutledal

Presentasjon av mitt kandidatur til styrelederverv

Navn: Øyvind Rutledal

Tlf. 90 80 42 76

Adresse: Grefsenkollveien 14 A, 0490 Oslo

e-post: oyvind.rutledal@gmail.com

Født: 07.06.58

Sivil status: Gift, to barn

Styreverv per 28.04.2025

Jeg har vært styreleder i Grefsenlyst brl. der jeg bor, siden 2012 og er i vår gjenvalgt for to nye år. USBL er forretningsfører.
Borettslaget har 80 andeler og en næringsseksjon.
I løpet av disse årene har jeg fått svært variert erfaring med styrearbeid i boligselskap.
Jeg vil særlig nevne reklamasjonssaker med påfølgende rettssaker mot utbygger i flere rettsinstanser. Vi vant frem i de sakene vi fremmet.

Fra oktober 2021 har jeg vært styreleder i Jacob Aall Boligsameie i Oslo. OBOS er forretningsfører.
Sameiet består av 40 leiligheter og to næringsseksjoner og ligger på Majorstuen i Oslo.

Fra oktober 2022 har jeg vært styreleder i Ekeberg Park brl. i Oslo. USBL er forretningsfører.
Borettslaget har 84 leiligheter.

Fra mars 2024 har jeg vært styreleder i Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie. Disse befinner seg i Lørenskog kommune.
Det er 114 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i sameiet. I tillegg har garasjesameiet 123 innendørs parkeringsplasser.

Fra tidligere har jeg erfaring med styrearbeid bl.a. som medlem i styret i Nordea Bank Norges Pensjonskasse, styreleder i Stiftelsen Kreditkassens Pensjonistboliger Furumoen, varamedlem til styret i OBOS og styreleder i Tomteeierforeningen Gullmarstrands Økonomiske Forening i Lysekil i Sverige.

Gjennom vervene har jeg også erfaring i konflikthåndtering og har fått gode tilbakemeldinger på hvordan jeg har behandlet disse.

Av utdannelse er jeg bedriftsøkonom med tilleggsutdannelse innen ledelse.
I juli i 2020 gikk jeg av med AFP etter 9,5 år i OBOS Eiendomsforvaltning AS hvor jeg de første 4 årene var rådgiver/forvaltningskonsulent og deretter leder av avdeling Eierskifte.
Resten av yrkeslivet arbeidet jeg innen bank, finans og forsikring og har også drevet egen næringsvirksomhet.

Jeg vil gjerne nevne at jeg i tiden som rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS var ansvarlig for Det Glade Kvartal 1, så vervet som styreleder blir på en måte som å komme «hjem» igjen.

De vervene jeg har fra før, har gitt meg mye verdifull erfaring som jeg ønsker å bruke til å lede styret i Det Glade Kvartal 1 brl. til nytte for eierne og beboerne i borettslaget.

Min forventning til honorar for vervet ligger på kr 150 000 per år, dvs. kr 1 829/andel per år. Honoraret ønskes fordelt på månedlige utbetalinger fra tiltredelse.

Mvh

Øyvind Rutledal

Referanser oppgis på forespørsel.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 5538 **Selskapsnavn:** DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

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 er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jens Erik Jacobsen og Katinka Perrott Arntsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektene

Endring av vedtektene vedtas ved nytt punkt 4-3 (3). Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1). pkt 4-3 (4) får lagt til varmepumpe

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husordensreglene

Husordensreglenes §2 endres til: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl 16 på lørdag og på helligdager Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Opprydding sykkelrom

Rydde sykkelrom hver dugnad. Sykler som ikke er merket med bolignummer vil bli fjernet/solgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Innbruddsikker ståldør sykkelrom i garasje U2

Etablere innbruddsikker dør i sykkelrommet i nedre plan av garasjen.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Sette inn vindu i yttervegg

Søker vedtak om å kunne sette inn et vindu i ytterveggen.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Søknad om vindu på bodrom leilighet 304

Søknad om vindu bodrom leilighet 304 godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.

☐ Mot etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting for bruk i kjølemodus og varmemodus.

☐ Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting kun for bruk i kjølemodus

Sak 13 Standardisert løsning for varmepumper i øverste etasje

Dersom forslag om etablering av air-condition/varmepumpe blir vedtatt foreslås det at dette anlegget legges til grunn for standardisert løsning av etablering av varmepumper i øverste etasje av borettslaget (der behovet også er størst pga solstek og indre varme stigning i bygget.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Alarmsystem boder

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For alarmsystem boder

☐ Mot alarmsystem boder

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Etablere alarmsystem i alle boder med hørbar alarm, vekteoverføring og med nøkkel som aktivatior. Gjerne med mulgihet for mobil varlsing til styret og/eller beboere.

☐ Innhente tilbud men ikke vedta ytterlige foreløpig. Vedtak gjøres ved senere ekstraordinært møte på vibbo.

☐ Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte beslutning uten behandling i årsmøte.

Sak 15 Alarmsystem boder

Dersom forslaget ikke stemmes ja på, tillates det at hvert enkelt bodområde med 2/3 flertall får montere opp eget alarmsystem i sitt bodområde. Styret må gis tilgang til systemet. Det må benyttes samme system i alle bodområdet så styret kun trenger 1 app å forholde seg til.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Rutledal

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Adrian Perrott

☐ Christine Mathisen Staurset

☐ Ida Julie Westheimer

**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 årsmøte 2025 for DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988437662
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 10:00 til 23. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jens Erik Jacobsen og Katinka Perrott Arntsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
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: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektene

Styret ønsker å tydeliggjøre vedtektene i forhold til bygningsmessige arbeider og har lagt inn et nytt punkt 4-3 (3).

Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1).

Styret ønsker også å presisere at varmepumper ikke tillates oppsatt uten styret samtykke. pkt 4-3 (4) får lagt til varmepumpe.

Styrets innstilling
Vedtektene får nytt punkt 4-3 (3).

Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1).

pkt 4-3 (4) får lagt til varmepumpe

> **Forslag til vedtak:**
> Endring av vedtektene vedtas ved nytt punkt 4-3 (3). Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1). pkt 4-3 (4) får lagt til varmepumpe
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av husordensreglene

Styret ønsker å skjerpe inn reglene om støy ved at det legges inn ny formulering i husordensreglenes §2: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl. 16 på lørdag og på helligdager

Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes §2 endres til: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl 16 på lørdag og på helligdager Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Opprydding sykkelrom

Fremmet av: Kenneth Andre Adolfsen

Etablere årlig opprydding av sykkelrom. Det står mye gamle sykler som stjeler plass, mest sannsynlig forlatt av tidligere beboere.

Styrets innstilling
Opprydding av sykkelrom tas med i dugnad etter behov. Styret forplikter seg til å få fjernet etterlat gamle, ubrukte sykler.

> **Forslag til vedtak:**
> Rydde sykkelrom hver dugnad. Sykler som ikke er merket med bolignummer vil bli fjernet/solgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Innbruddsikker ståldør sykkelrom i garasje U2

Fremmet av: Kenneth Andre Adolfsen

Hei!

Det foreslås å etablere dør i dette rommet, har selv opplevd tyveri her. Syklene hadde stått mye tryggere med en låst ståldør her.

Styrets innstilling

Styret gjør oppmerksom på at det kan være svært kostbart å installere en ståldør til sykkelrommet i U2. Åpningen har ikke et standardisert mål, og en spesialtilpasset ståldør kan potensielt bli veldig dyrt. Styret er bekymret for at et vedtak om en ståldør til sykkelrommet kan få større kostnad enn nytte. Styret vil derfor anbefale å stemme nei til dette forslaget. Styret kan likevel innhente pris på en dør til sykkelrommet. Styret har mottatt flere henvendelser angående sykkelrommet i U2, og det blir prioritert å gjennomføre utbedringer uavhengig av om dette forslaget får flertall eller ikke.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Sette inn vindu i yttervegg

Fremmet av: Hermann Steven Pettersen

Jeg ønsker å sette inn et vindu i ytterveggen, til høyre for inngangsdøren til leiligheten min. Det vil være det samme vinduet som er brukt på resten av bygget og derfor beholde estetikken som er. Jeg bor i første etasje og har har lagt ved bilde av ytterdøren min. Vinduet vil da bli satt inn på samme måte som det står i forhold til andre dører, slik at det står i still med alle de andre dørene langs langsiden. Jeg har lagt med en enkel sketch av form og plassering av vinduet

Styrets innstilling
Fasaden og selve bygningskroppen er fellesareal og styret mener at slik fasadeendring bør unngås.

Tiltaket skaper også problemstillinger i forhold til vedlikeholdsansvar, og ansvar for eventuelle skader på bygget som skyldes tiltaket.

Styret fraråder generalforsamlingen å stemme ja til saken. Dersom generalforsamlingen vedtar forslget vil styret lage en avtale med andelseier om vedlikeholdsansvar og ansvar for evenuelle fremtidige skader knyttet til tiltaket.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Søknad om vindu på bodrom leilighet 304

Fremmet av: Gunn Beate Halveg

Se vedlegg

Styrets innstilling
Fasaden og selve bygningskroppen er fellesareal og styret mener at slik fasadeendring bør unngås.

Tiltaket skaper også problemstillinger i forhold til vedlikeholdsansvar, og ansvar for eventuelle skader på bygget som skyldes tiltaket.

Styret fraråder generalforsamlingen å stemme ja til saken. Dersom generalforsamlingen vedtar forslget vil styret lage en avtale med andelseier om vedlikeholdsansvar og ansvar for evenuelle fremtidige skader knyttet til tiltaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknad om vindu bodrom leilighet 304 godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.

Styrets innstilling
Styret er negative til etablering av air-condition/varmepumper i borettslaget. Installasjonene skaper utfordringer ved at det bores i byggets fasade (som er fellesareal), og varmepumpe skaper kondens, som kan medføre vannskade på bygget. Det kan også være utfordringer med støy for naboer.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **14**
Antall stemmer mot saken: **22**
Antall blanke stemmer: **22**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting. for bruk i kjølemodus og varmemodus.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting kun for bruk i kjølemodus

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall blanke stemmer: **22**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

13. Standardisert løsning for varmepumper i øverste etasje

Dersom forslag om etablering av air-condition/varmepumpe blir vedtatt foreslås det at dette anlegget legges til grunn for standardisert løsning av etablering av varmepumper i øverste etasje av borettslaget (der behovet også er størst pga solstek og indre varme stigning i bygget.

> **Forslag til vedtak:**
> Dersom forslag om etablering av air-condition/varmepumpe blir vedtatt foreslås det at dette anlegget legges til grunn for standardisert løsning av etablering av varmepumper i øverste etasje av borettslaget (der behovet også er størst pga solstek og indre varme stigning i bygget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Alarmsystem boder

Fremmet av: Kenneth Andre Adolfsen

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke at fellesutgifter økes på grunn av økte utgifter til vektertjeneste.

Vi har hatt ett innbrudd det siste året, og ett innbruddsforsøk som ikke ble gjennomført (dette var før vi satte inn nye tiltak).

TIltak som er gjort for å hindre innbrudd det siste året er:

- nye hengelåsbeslag til bodene

- vedlikehold av felles dører

- montert forsterkede hengsler og innbruddssikker list på ytterdører for å hindre at dørene brekkes opp

- gjennomgang av alle systemnøkler og bedt beboere melde fra hvilke nøkler de har. Da kan vi slette nøkler som ikke er i bruk.

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **4**
Antall stemmer mot saken: **33**
Antall blanke stemmer: **21**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Etablere alarmsystem i alle boder med hørbar alarm, vekteoverføring og med nøkkel som aktivatior. Gjerne med mulgihet for mobil varlsing til styret og/eller beboere.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Innhente tilbud men ikke vedta ytterlige foreløpig. Vedtak gjøres ved senere ekstraordinært møte på vibbo.
>
> Forslag til vedtak 3:

> Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte beslutning uten behandling i årsmøte.

Antall stemmer for vedtak 1: 1
Antall stemmer for vedtak 2: 20
Antall stemmer for vedtak 3: 2
Antall blanke stemmer: 21
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

15. Alarmsystem boder

Fremmet av: Kenneth Andre Adolfsen

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke at fellesutgifter økes på grunn av økte utgifter til vektertjeneste.

Vi har hatt ett innbrudd det siste året, og ett innbruddsforsøk som ikke ble gjennomført (dette var før vi satte inn nye tiltak).

Tiltak som er gjort for å hindre innbrudd det siste året er:

- nye hengelåsbeslag til bodene

- vedlikehold av felles dører

- montert forsterkede hengsler og innbruddssikker list på ytterdører for å hindre at dørene brekkes opp

- gjennomgang av alle systemnøkler og bedt beboere melde fra hvilke nøkler de har. Da kan vi slette nøkler som ikke er i bruk.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 20
Antall blanke stemmer: 28
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det har ikke vært mulig å skaffe kandidat til ny styreleder. Styret har derfor tatt kontakt med en ekstern styrelder og innstille Øyvind Rutledal som ny styreleder for 2 år. Han stiller som betingelse et styrehonorar kr 150 000 som utbetales månedlig. Se vedlagte CV og tilbud.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Rutledal (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Rutledal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Adrian Perrott (31 stemmer)
Christine Mathisen Staurset (29 stemmer)
Ida Julie Westheimer (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrian Perrott
Christine Mathisen Staurset
Ida Julie Westheimer

HUSORDENSREGLER FOR DET GLADE KVARTAL 1

Vedtatt på Generalforsamling 8.5.14 og 20.05.2025

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og alle som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne.

§ 1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

§ 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes av alle slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00-07.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl 16 på lørdag på helligdager

Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene innendørs.

§ 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander som barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene slik at de er til hinder for rømningsveiene. Sykler kan plasseres i rommet ved siden av garasjeporten. Hensatte gjenstander vil bli fjernet og kastet for eiers regning og risiko. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og annet fellesareal inkludert svalgangene er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i leiligheten til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som mulig før det kastes. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og evt. fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal avfall ikke hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 POSTKASSESKILT OG RINGEKLOKKETABLÅ

Hver enkelt andelseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Kun skilt bestemt av styret godtas.

§ 6 ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som vedkommende påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle andelseierne til dugnad.

§ 7 FELLESAREALER

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner på byggets fasade eller tak. Heller ikke andre ting som vil påvirke byggets utseende er tillatt montert. For markiser vil Styret fastsette en standard som andelseierne må rette seg etter.

§ 8 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukkingsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er selv ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.

Grilling på felles takterrasser er forbudt grunnet brannfare. Det er ellers ikke tillatt å bruke kullgrill, kun gassgrill eller elektrisk grill tillates.

§ 9 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 10 ERSTATNINGSANSVAR

Andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Skader som påføres borettslagets eiendom skal snarest mulig meldes til styret.

Vedtekter
for
Det Glade Kvartal 1 Borettslag - Org. nr. 988 437 662

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2017 og 20. 05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Det Glade Kvartal Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier 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 som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(3) Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1).

(4) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmepumper mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren 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.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

5-4 Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er forsikret gjennom en bygningsforsikring.

(1) Skader som dekkes av forsikring
(2) Dersom forsikringsselskapet dekker utbedring av skaden, er det egenandel(er) å betale pr. skadetilfelle. Plikten til å dekke egenandelen følger den vedlikeholdsplikten som andelseierne har etter borettslagsloven. Etter borettslagsloven § 5 har den enkelte andelseier plikt til å vedlikeholde sin egen leilighet. Alt ytre vedlikehold av bygningene samt indre vedlikehold av fellesarealer tilligger borettslaget. Hvis skadeårsaken er borettslagets ansvarsområde, vil det være borettslaget som må dekke egenandelen(e).

Dersom skadens opprinnelse sogner til en bestemt leilighet, er det andelseierens ansvar og å betale egenandelen(e). Skader som ikke dekkes av forsikring
Dersom borettslagets bygningsforsikring ikke dekker skaden, må andelseieren selv dekke skaden hvis skaden skyldes noe som hører til vedkommendes ansvarsområde. Skyldes skaden derimot noe som tilligger borettslagets ansvar, er det borettslagets ansvar å dekke og utbedre skade.

(3) Følgeskader i naboens bolig
Borettslaget er ansvarlig dersom skade skyldes bygningsmessige forhold eller ytre vedlikehold. Skyldes skaden mangler ved det indre vedlikeholdet i en leilighet, er det andelseiers ansvar å dekke egenandeler, og andre økonomiske heftelser for skadelidende part.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader,

forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling

kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven 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 som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Nils Huus' gate 2

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	4 min 0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	4 min 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	4 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 151 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	2 min
Coop Extra Storo	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Vitusapotek Sandaker	7 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Haarklous plass	9 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	5 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

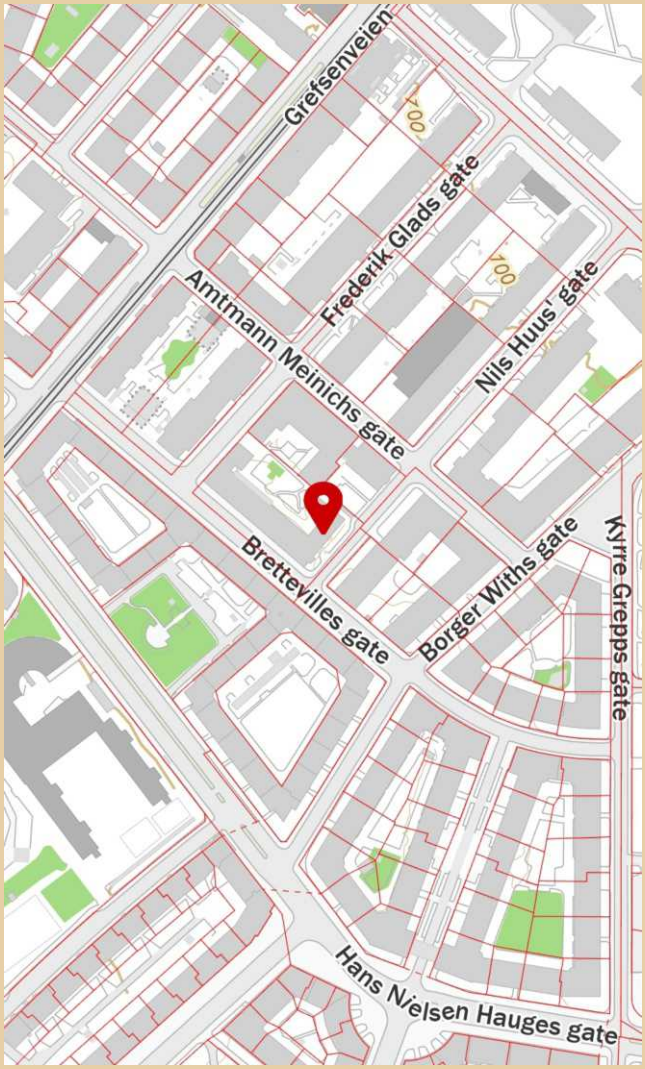
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Nils Huus' gate 2, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 395, andelsnr. 32 i Det Glade Kvartal 1 Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250225

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
