

Nils Huus' gate 2



Velkommen til

Nils Huus' gate 2



Salgsoppgaven produsert 2. november 2025

Sandaker / Torshov

Lekker 2R endeleilighet - Balkong 4 kvm - Heis - Kjøkken og gulv fra 2022 - VV ink. - Parkering* - 4 felles takterrasser

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	68 545,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 819 925,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 033,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	44 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2005
Ansvarlig megler	Helene Almli
Telefon	971 99 566
E-post	h.almli@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Almli har gleden av å presentere en lekker 2-roms med sentral og attraktiv beliggenhet på Sandaker/ Torshov. Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men tilbaketrukket med kort vei til kollektivtilbud og byens fasiliteter! Leiligheten har en god intern beliggenhet på enden som gir lys inn fra flere sider, og hyggelig utsyn.

- Høydepunkter:
- God planløsning og moderne standard
- Sydøstvendt balkong på ca. 4 kvm
- Varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene
- Lekkert Svane-kjøkken fra 2022
- En-stavs parkett fra 2022
- Sentralstøvsuger
- Heis i bygget
- Fire felles takterrasser
- Mulighet for kjøp/leie av garasjeplass ved ledighet*
- Lave omkostninger, ingen dokavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Kort avstand til BI, Storo, Torshov og flere parker

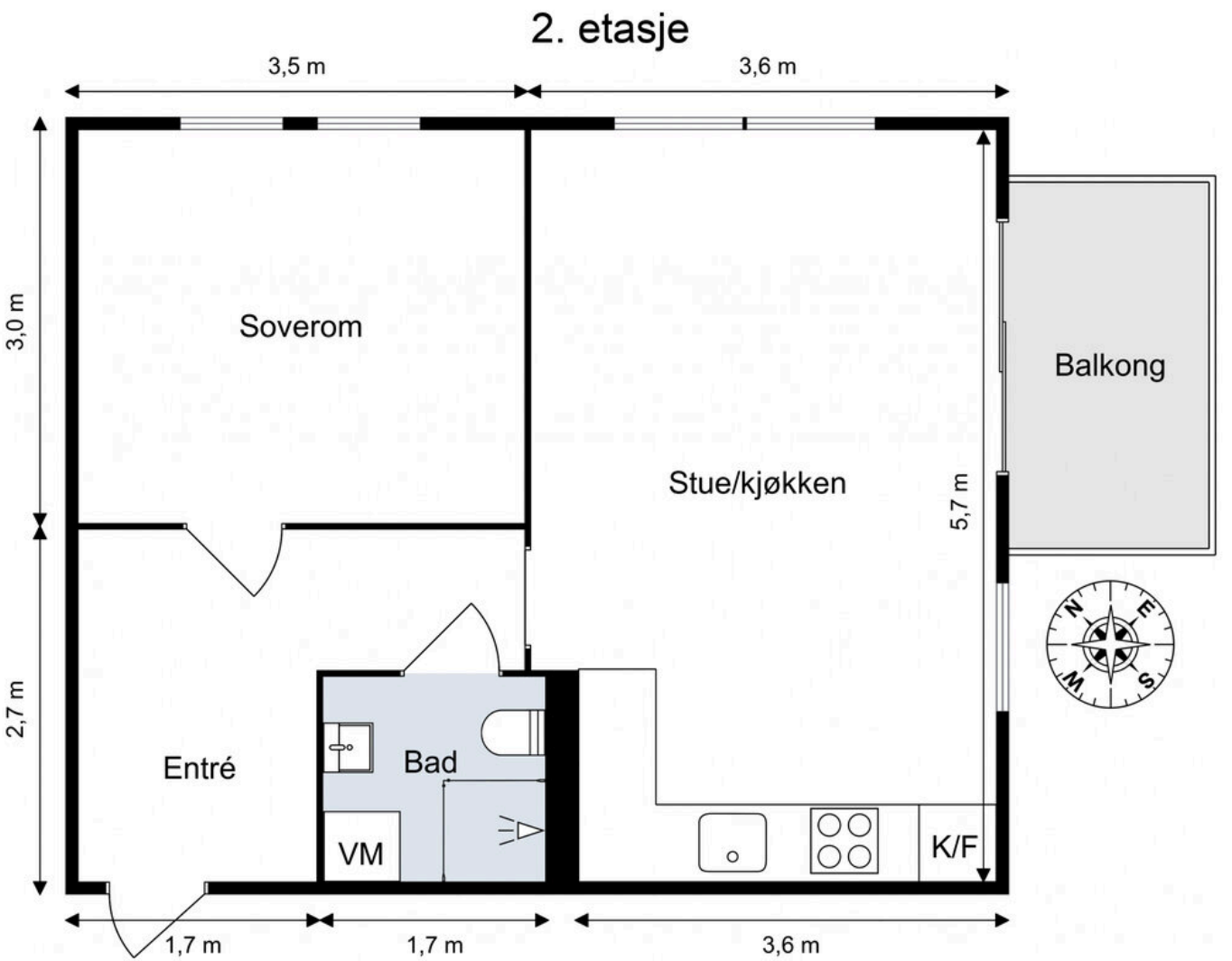
Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	44 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, soverom, bad, og stue/kjøkken
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet






























































NORDPOLEN






thansen
9 - 20
(10 - 18)
KIWI
-23


nydalen


BI

Informasjon

Nils Huus' gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0426/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nils Huus' gate 2, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 395 i Oslo kommune
Andelsnr 39 i Det Glade Kvartal 1 Borettslag, org.nr. 988437662

Selger
Oskar Innvær Agasøster

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
68 545,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 818 545,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 819 925,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 829 225,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, soverom, bad, og stue/kjøkken
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 2,9 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom. Adkomst til leiligheten via trapp eller heis. Hyggelig svalgang vendt inn mot bakgård gir et godt førsteinntrykk.

Takhøyden målt i entré til 2,43 meter. Leiligheten holder gjennomgående god standard som er oppgradert siste årene.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré med plass til garderobeskap om ønskelig. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til sydøstvendt balkong på ca. 4 kvm.

Pent Svane-kjøkken fra 2022 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum samt plate og belysning over benkeplaten. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Opplegg for komfyr. Avtrekk over kokeplass. Det er montert Waterguard.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning fra 2025.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører(2022). Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Standard

TG2
2. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det registreres sprekk i flis på veggen ved dusjsonen og under servanten. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i vegg er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. På sikt kan tiltak som forsegling av fuger i dusjsonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader. Man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

2. etasje - bad - Overflater Gulv
Det registreres noe misfarging i silikonfuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Silikonfuger bør rengjøres.

2. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det registreres noe svellemerker på servantinnredning. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

Parkering

Mulighet for kjøp/leie av parkeringsplass i garasjeanlegg ved ledighet. Garasjeplass kan leies av Amtmann Meinichs gate 15 AS. Garasjeanlegget er ofte utleid. Beboere som ønsker garasjeplass eller har andre spørsmål til anlegget kan ta kontakt på telefon 90 89 72 61.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2020

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjdører av Promo Eiendom AS

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført sommer 2022 av Elektriker gruppen AS Montering av 2 nye stikk elko pluss under overskap koblet på eksisterende kabel, ny stikkontakt under bryteren til kjøkkenet. Kobling av lys under overskap kjøkkenet levert av kunden. Kobling av trådløs dimmer til lys under overskap. Reparasjon av lys speil bad.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkeninnredning og gulvskift av Promo Eiendom AS

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave til boligen i 2020.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2004.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2004.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m^2. Balkongen er forankret til bygningskroppen. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardinstang på soverommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 7 062 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og

kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 033,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer: varmtvann, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: 2 015,00
V.V.og felles strøm: 388,00
Get bredbånd: 222,00
Lån i Obos-Banken: 353,00
Dugnad: 55,00

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Get er inkludert i fellesutgiftene.

Borettslaget

Om borettslaget

Det Glade Kvartal I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988 437 662. Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Frederik Glads gate 1. Nils Huus' gate 2. Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.

Svar fra styret angående planer eller økning av fellesutgifter:
"Nei, vi har for tiden ingen planer som vil påvirke felleskostnader eller fellesgjeld. Vi gjør likevel oppmerksom på at felleskostnadene blir vurdert i f.m. budsjettet for 2026 som blir utarbeidet i november, men ingenting er avgjort på nåværende tidspunkt om dette."

Styrets e-post: detgladekvartal1@styrerommet.no
Borettslaget gikk økonomisk i pluss det siste året (2024).
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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 68 545,-pr. 22.10.2025

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11493623
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,47%
Restsaldo 13 022 866,18
Innfrielsesdato: 30.05.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207948861
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo 7 235 597,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11493623
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207948861
Restsaldo: 68 545,43
Kapitalkostnader: 417,29

Fellesformue

Kr 34 671,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 4 234 706. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 030 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Borettslagets vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensninger knyttet til dyrehold.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6650209

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 610 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Sandaker/Storo, med gangavstand til alt du trenger i hverdagen. I nærområdet finner du et rikt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker, treningssentre, frisører, Vinmonopol, restauranter og kafeer. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med trikk, buss og T-bane like i nærheten.

Området byr på mange populære spisesteder som Åpent Bakeri/Lofthus, kjent for sin prisbelønte pizza, Roots of India, Grisen og Caminito. For barnevennlige alternativer ligger Café Teater ved Trikkestallen i nærheten av Torshovparken.

Sandakersenteret, kun få minutters gange unna, tilbyr Vinmonopol, dagligvare og flere butikker. Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter, ligger også i gangavstand med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og underholdning.

Nærområdet byr på kulturelle opplevelser som Soria Moria Kulturslott med teater og servering, og Det Andre Teatret ved Lilleborg. For matentusiaster finner du Astral og Lupo, samt det tradisjonsrike Pølsemaker Strøm Larsen, kjent for sine egenproduserte kvalitetsvarer.

Med denne beliggenheten bor du sentralt, men likevel i rolige omgivelser med kort vei til både byliv og rekreasjonsområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.01.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på

plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak 10.02.2022
Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 23. april 2018, «Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset». Bymiljøetatens (BYM) prosjekt Sandaker-Storokrysset, gateopprustning startet i 2018 med en KVU for Storokrysset som ble ferdigstilt i 2019. Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt. Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg: Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49 Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212601

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer 202214970 - Reguleringssak
Mottatt sak 17.10.2022
I Oslo kommunes Plan for sykkelveinettet i Oslo vedtatt i 2018 er Hans Nielsen Hauges gate definert som en gate som skal inngå i det fremtidige sykkelveinettet med eget anlegg for syklende. Planen er en overordnet plan, som har som målsetting å bedre tilgjengelighet til og utvikle et sykkelveinett hvor det er trafikksikkert og attraktivt å sykle for alle. Planen er veiledende for all arealplanlegging i Oslo. BYM har tatt på seg gjennomføringsansvar for tilrettelegging for sykkel i Hans Nielsen Hauges gate, hvor hensikten med planarbeidet er å etablere sykkelfelt og tilpasse eksisterende infrastruktur i Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Hans Nielsen Hauges plass ved Nordkappgata/Knud Graahs gate.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214970

- Byggesaker -

Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - Oppføring av boligbygg og ombygging av eksisterende bolig
Saksnummer 202456118 - Byggesak
Mottatt sak 08.05.2024
Status Rammetillatelse gitt
Utdrag fra rammetillatelse: Eiendommen er lokalisert på Sandaker i bydel Sagene og er bebygd med to boligblokker m/ butikker fra 1970-tallet. Boligblokkene vender mot hhv. Grefsenveien og Fredrik Glads gate og er forbudet med en garasjekjeller med boligenes uteoppholdsarealer på lokk. Det er søkt om oppføring av to boligbygg på lokket over garasjekjelleren mot hhv. Brettevilles gate og Amtmann Meinichs gate. Byggene har fire etasjer. I tillegg er det søkt om riving av eksisterende trafo- og bodbygg mot Amtmann Meinichs gate og tilbygg til parkeringskjelleren mot Brettevilles gate. Det etableres nærings-/fellesarealer på gateplan i begge bygg, og totalt 18 boenheter i 1.-4. etasje. I

parkeringskjelleren etableres det sykkelparkering, boder, teknisk rom, lager og mer. Det felles uteoppholdsarealet på lokk opparbeides.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456118

Nils Huus' gate 2 - Bruksendring av bod til bolig - H0503
Saksnummer 202555622 - Byggesak
Mottatt sak 23.06.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555622

Frederik Glads gate 8 A - Fasadeendringer
Saksnummer 202555207 - Byggesak
Mottatt sak 11.06.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555207

Grefsenveien 10 B - Bruksendring fra stall til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202551512 - Byggesak
Mottatt sak 17.02.2025
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551512

Brettevilles gate 22 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202555661 - Byggesak
Mottatt sak 24.06.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555661

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/395:
11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:394
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:394
Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2006 - Dokumentnr: 528780 - Leieavtale
Leietid: 100 år
Fra dato: 01/11-2005
Leie: NOK 25 000 pr. år
Rettighetshaver: Amtmann Meinichs Gate 15 Garasje AS
Org.nr: 925 011 703
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser
Leieavtalen omfatter garasjeanlegget.

Transport
Fra: Amtmann Meinichsgate 15 Ans
Org.nr: 985 055 041
Til: Amtmann Meinichs Gate 15 Garasje AS
Org.nr: 925 011 703
Gjelder dokument: Leieavtale 2006/528780-1/200
Beløp: NOK 8 500 000
Panthaver: Bn Bank Asa
Org.nr: 914 864 445
Gjelder dokument: Leieavtale 2006/528780-1/200
Beløp: NOK 11 500 000
Panthaver: Bn Bank Asa
Org.nr: 914 864 445

11.02.2005 - Dokumentnr: 9745 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader

og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonora per stk. Privatvisninger inkludert. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. november 2025

Ansvarlig megler

Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Nils Huus' gate 2

Nils Huus' gate 2

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 561 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

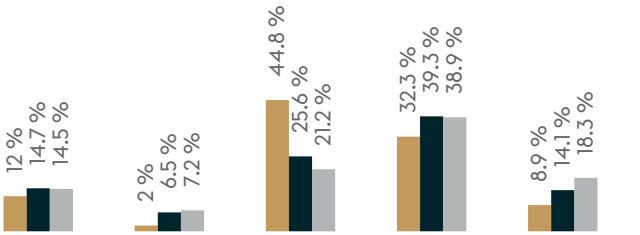
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

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

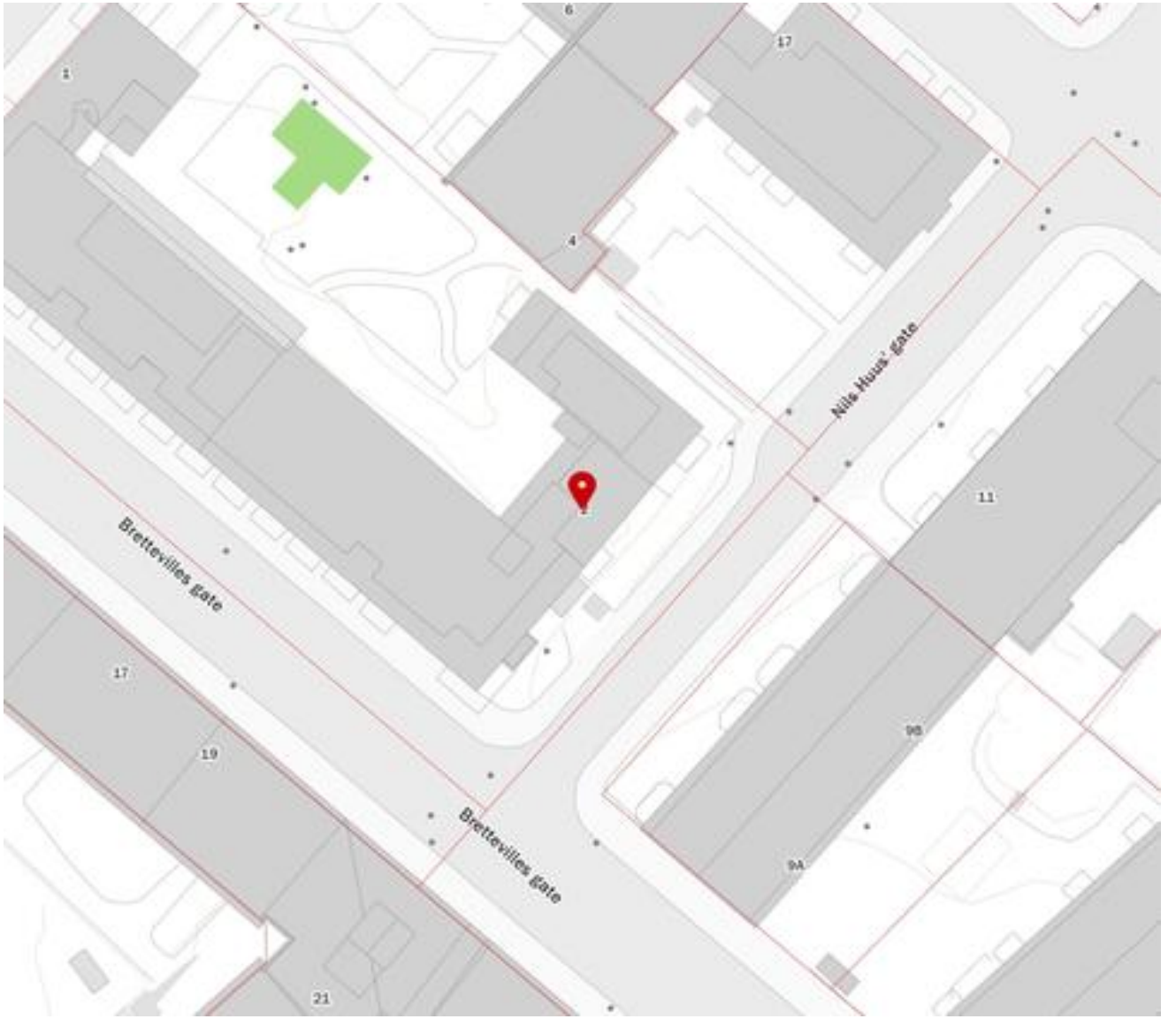
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 395
Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 21.10.2025 **Rapportdato:** 27.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1391 **Referansenummer:** BV2632

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2005. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Andelsleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Balkongen er forankret til bygningskroppen. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i entré til: 2,43 m.

- Det registreres stedvis sprekker i gipsskjøter, samt enkelte hull i veggen etter bildet etc. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskp. Opplegg for komfyr. Avtrekk over kokeplass. Det er montert Waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

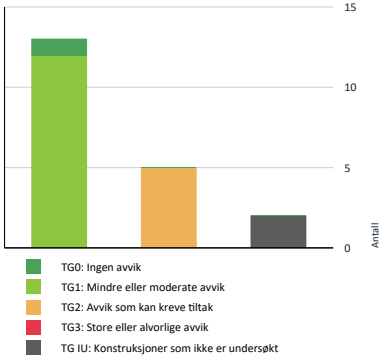
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2004.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Balkongen er forankret til bygningskroppen. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i entré til: 2,43 m.

- Det registreres stedvis sprekker i gipsskjøter, samt enkelte hull i veggen etter bildet etc. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG KJ Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det registreres enkelte bruksmerker på nedre del av dør til bad. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprekk i flis på veggen ved dusjsonen og under servanten. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i vegg er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. På sikt kan tiltak som forsegling av fuger i dusjsonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader. Man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe misfarging i silikonfuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Silikonfuger bør rengjøres.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggehengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaksin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det registreres noe svellemerker på servantinnredning. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseksp. Opplegg for komfyr. Avtrekk over kokeplass. Det er montert Waterguard.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Elektriske arbeider utført sommeren 2022 av Elektriker Gruppen AS. Arbeidet omfatter montering av to nye stikkontakter (Elko Pluss) under overskap, tilkoblet eksisterende kabel, samt ny stikkontakt under bryteren til kjøkkenet. I tillegg ble lys under overskap tilkoblet (leveranse fra kunde), trådløs dimmer montert for samme belysning, og lys i speil på bad reparert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

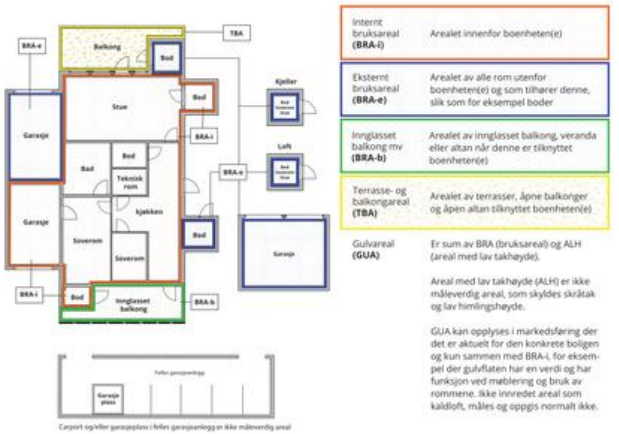
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	41			41	4
Kjeller		3		3	
SUM	**41**	**3**			**4**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 2,9 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Oskar Innvær Agasøster	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	395		0	2610.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nils Huus' gate 2, 0482 OSLO

Hjemmelshaver
Det Glade Kvartal 1 Borettslag, Org.nr: 988437662

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988437662		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Agasøster Oskar Innvær

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
39	34 671	*31.12.2024*	69 352	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6650209			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.10.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	22.10.2025		Fremvist		Nei

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nils Huus' gate 2 , 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 395
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BV2632

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Agasøster, Oskar Innvær	9578-5993-4-4263704	2025-10-21 09:35:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. okt. 2025

Oppdragsnummer
36-0426/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nils Huus' gate 2, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Oskar Innvær Agasøster

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6650209
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjdører av Promo Eiendom AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført sommer 2022 av Elektriker gruppen AS Montering av 2 nye stikk elko pluss under overskap koblet på eksisterende kabel, ny stikkontakt under bryteren til kjøkkenet. Kobling av lys under overskap kjøkkenet levert av kunden. Kobling av trådløs dimmer til lys under overskap. Reparasjon av lys speil bad

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkeninnredning og gulvskift av Promo Eiendom AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave til boligen i 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0426/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Agasøster, Oskar Innvær	**2025-10-21**

Identifikasjon

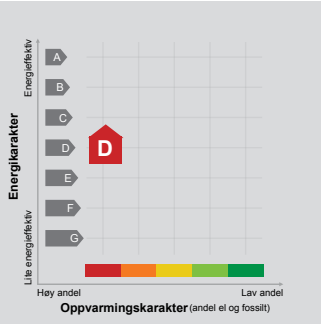
bankID Agasøster, Oskar Innvær

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Huus' gate 2
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	395
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81771944
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2025-181239
Dato	17.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 299 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 299 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer gløde lamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0426/25 . Vår ref.: 5538-1-39 Dato: 22.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Det Glade Kvartal I Brl
Organisasjonsnr:	988437662
Andelseier:	Agasøster, Oskar Innvær
Medeier:	
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Nils Huus' Gate 2, 0482 OSLO
Andelsnummer:	39
Gnr.	224
Bnr.	395
Borettsinnskudd:	Kr. 191 900,00 ,–

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
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget 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:	4,47%
Restsaldo	13 022 866,18
Innfrielsesdato:	30.05.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207948861
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	7 235 597,00
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: 3 033,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11493623; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Lån i Obos-Banken	353,00	
Dugnad	55,00	
Felleskostnader	2 015,00	
V.V.og felles strøm	388,00	
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:	847,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 262,-
Annen formue:	34 671,-
Gjeld:	69 352,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11493623
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207948861
Restsaldo:	68 545,43
Kapitalkostnader:	417,29

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 68 545,43,-, 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

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter
for
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.

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: QXZX-NXLSE-VHKOE-HJ1PN-MSM8B-2Z1SY

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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-N0L5E-VFKOE-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.

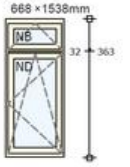
Med vennlig hilsen,
Gunn Beate Halveg

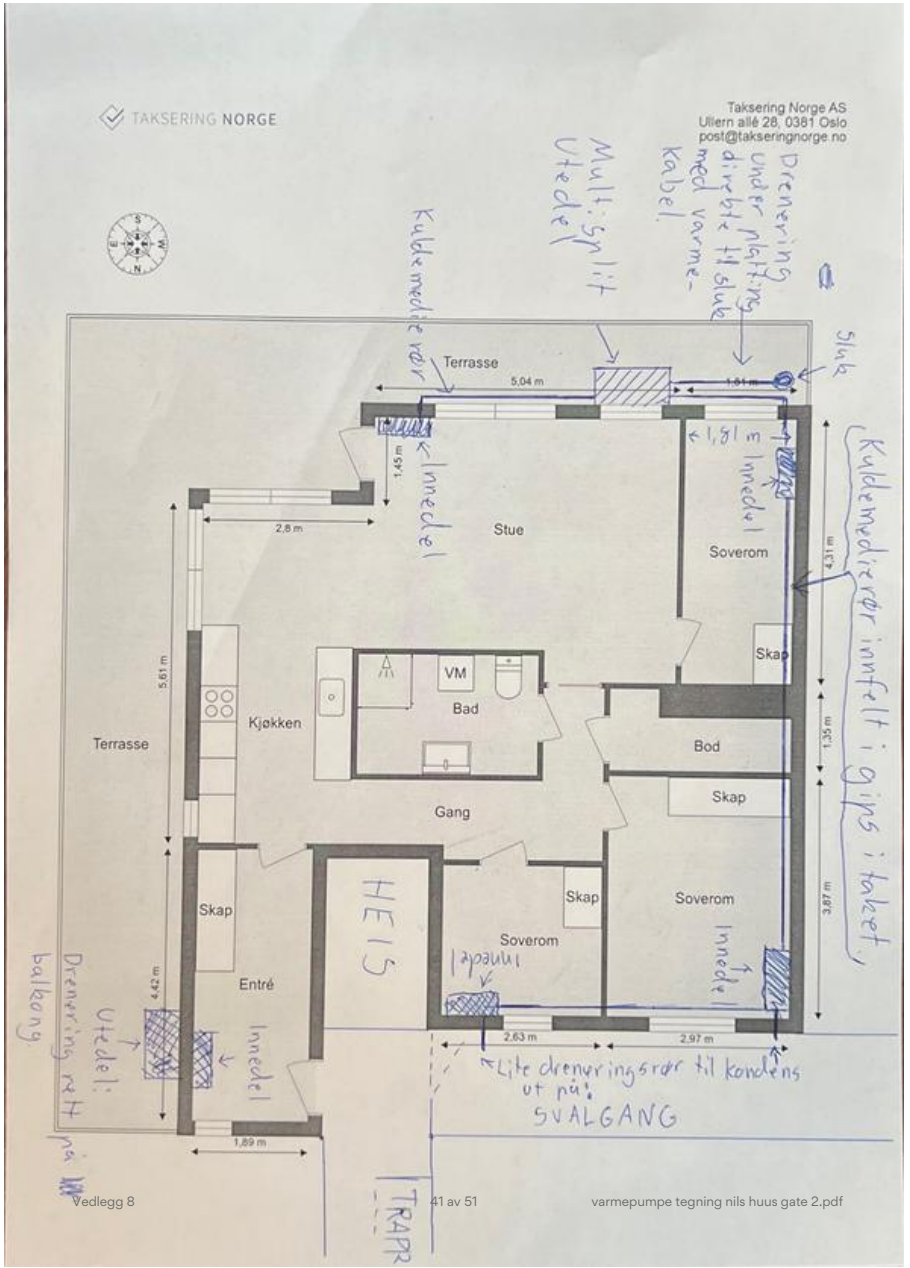
Vedlegg 1

NorDan **LEVERANSESKJEMA • NO.0823131**

Tegningene viser produktene sett utenfra

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





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**

Transaksjon 09222115557547595362 Signert KB(, JEJ(, KPA(

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:

Transaksjon 09222115557547595362 Signert KB(, JEJ(, KPA(

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

Transaksjon 09222115557547595362 Signert KB(, JEJ(, KPA(

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sivilarkitekt Gunnar Kind AS
Drammensveien 126A
0277 OSLO

Dato: 30 JAN. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200212303-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS HUUS GATE 2	Eiendom:	224/395/0/0
Tiltakshaver:	Amtmann Meinichs gate 15 ANS v/Pay	Adresse:	c/o Urbanium Hasleveien 15 E, 0571 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Gunnar Kind AS	Adresse:	Drammensveien 126A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - NILS HUUS GATE 2

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

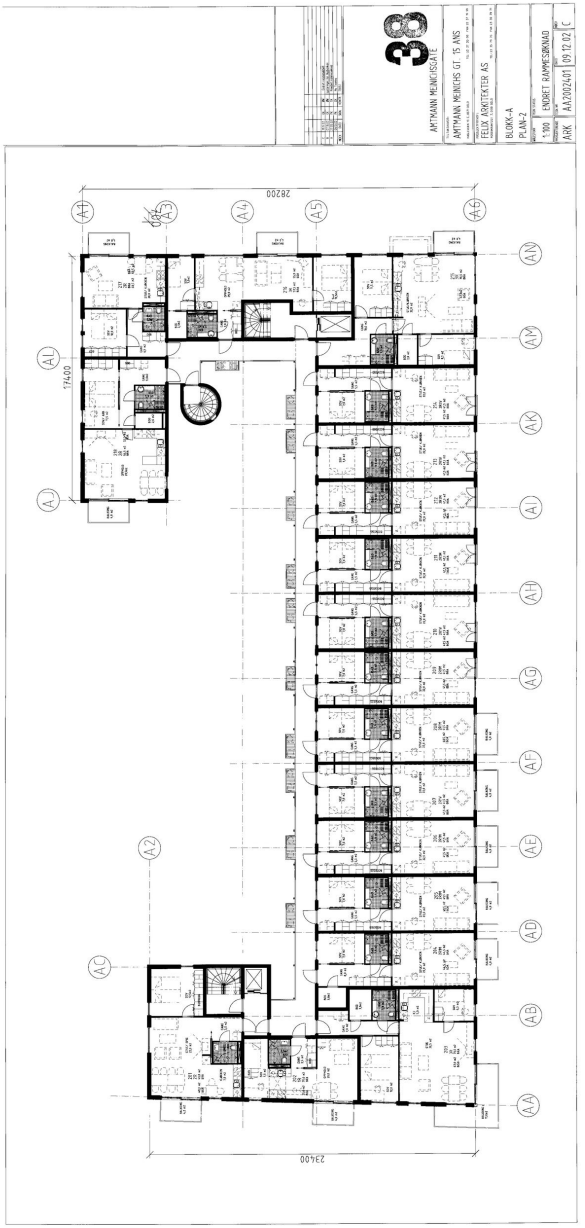
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


3
AMTMANN MEINICHS GT. 15, ANS
FELIX ARKITEKTER AS
BLOKK-A
PLAN-2
1:100
ENDRET RAMMESØKNAD
AARK
AA.20024101
09.12.02
C
28200
17400
23400

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 36-0426/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nils Huus' gate 2 0482 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 395 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no