V E D T E K T E R

for

Husebytunet Boligsameie, org. nr. 980 923 347

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 14. mars 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Husebytunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 1. november 1991.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon) på eiendommen gnr. 29, bnr. 738 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken for den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringssøknaden / grunnboksutskriften.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens antall kvm BRA. Balkonger, terrasser, uteareal, utvendige boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Meldingen til styret skal minst inneholde opplysninger om hvilken seksjon det gjelder, hvem som flytter ut og ny seksjonseiers/leietakers navn med kontaktinformasjon (telefonnummer og e-post).

(4) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr på kr 1 000 til sameiet. Ved utleie betales et utleiegebyr på kr 1 000 til sameiet. Dette gjelder også ved skifte av leietaker. Dersom styret ikke gis melding om overdragelsen/utleieforholdet innen 14 dager etter overtakelse, påløper det et ytterliggere gebyr på kr 2 000.

(5) Ved utleie skal leietakere i leieavtalen gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. I tillegg skal utleier sikre at leietaker melder seg inn i Vibbo, som er sameiets kommunikasjonskanal.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Enerett til bruk

(1) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Det er inngått avtale mellom sameiet og de enkelte seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av uteareal foran leiligheter i 1.etg. og U.etg samt boder. Eneretten gjelder fra 01.01.2018 fram til 01.01.2048 – 30 år.

(2) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(3) Vedlikehold til bruk av bestemte deler av sameiets fellesarealer som utearealer foran leiligheter i 1.etg. og U.etg., se husordensregler.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet har vedtatt ordensregler for sameiet.

3-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan koble seg på felles infrastruktur og anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, forutsatt at det er tilstrekkelig el-kapasitet.

(2) Kostnader til påkobling til felles infrastruktur og etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk basert på en pris per kWh fastsatt av styret.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Vedlikehold og bruk av fellesarealer samt utvendig vedlikehold utarbeides etter plan fra styret og godkjennes av årsmøte.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, hvor minst 2 av disse må være bosatt i sameiet. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Funksjonstiden for henholdsvis styrelederen og de to andre styremedlemmene skal ikke være sammenfallende, slik at det hvert år skal avholdes valg av enten styreleder eller de to andre medlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører og varamedlemmer.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- veiledende budsjett

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme – ekskl. snr. 58 (garasjeseksjonen), og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet
e) formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Styret har rett til å innkreve ett beløp fra hver sameier tilsvarende inntil 3 –tre måneders fellesutgifter med 14 dagers varsel, såfremt styret finner dette økonomisk ansvarlig.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980923347
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. desember kl. 09:00 til 16. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Lykke og Elisabeth Backe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Geir Marius Gjul har trukket seg fra styret. Det foreslås derfor at varamedlem, Petter Holmann, går inn i styret som styremedlem frem til årsmøte våren 2025.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Holmann (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Holmann

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7331
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

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 13. desember kl. 09:00 og lukker 16. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7331

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Lykke og Elisabeth Backe 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

Valg av tillitsvalgte

Geir Marius Gjul har trukket seg fra styret. Det foreslås derfor at varamedlem, Petter Holmann, går inn i styret som styremedlem frem til årsmøte våren 2025.

Roller og kandidater

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

- Petter Holmann

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.12.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.12.24
Selskapsnummer: 7331 **Selskapsnavn:** HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

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

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Lykke og Elisabeth Backe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Petter Holmann

**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 2026 for HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980923347
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 12:00 til 14. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

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.

Styrets innstilling
Lisa Bruun-Olsen innstilles som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Eier Knut Lykke og Linda Methi stiller som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Edward Lykke og Linda Methi er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
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: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 2
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: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Etablering av fiberbredbånd (FTTH) til leiligheter

Fremmet av: Mats Staveland

Sak:
Etablering av fiberbredbånd (FTTH) til leiligheter

Bakgrunn/begrunnelse:
Jeg ønsker at sameiet tilrettelegger for fiberbredbånd til leilighetene. Fiber vil normalt gi bedre stabilitet, kapasitet og fremtidig verdi/attraktivitet for boligene sammenlignet med eldre løsninger.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret innhenter tilbud fra aktuelle leverandører for etablering av fiberbredbånd (FTTH) til Husebytunet Boligsameie. Styret fremlegger anbefaling og endelig beslutningsgrunnlag for sameiet, enten i ekstraordinært årsmøte eller på neste ordinære årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Justering av røyketider fra balkonger og ut av vinduer

Fremmet av: Annja Edyta Johansen og Sigurd Mardal

Sak:
Justering av røyketider fra balkonger og ut av vinduer

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om justering av dagens røyketider knyttet til røyking fra balkonger og ut av vinduer, da dette i særlig grad påvirker ander beboere i sameiet.

Per i dag er røyking tillatt fra kl. 07:00 - 23:00, noe som påvirker beboeres mulighet til å lufte og bruke balkong i deler av morgenen og kvelden.

Sameiet består hovedsakelig av ikke-røykere, og det bor både eldre og barnefamilier her. Røyk sprer seg lett mellom boenheter og oppleves sjenerende. Dette påvirker inneklima, bokvalitet og helse generelt, da passiv røyking er dokumentert helseskadelig.

Dette er ikke ment som et forbud mot røyking, men en justering av tidsrammene for å ivareta både beboernes behov og et godt bomiljø for alle.

Forslag til vedtak:
Røyking fra balkonger og ut av vinduer tillates kun i tidsrommet kl. 09:00 - 17:00 alle dager.

Styrets innstilling
Styret synes dagens regler fungerer godt og anbefaler ikke å stemme for forslaget. Et eventuelt flertall for forslaget vil bli forelagt jurister i Obos for vurdering før det evt blir endelig.

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Valg av ny styreleder.

Se valgkomiteens innstilling til kandidater vedlagt.

Innstilling
Valg av ny styreleder. Janos Ngay foreslås som ny leder i sameiet for de neste 2.årene. Styremedlemmene Thore Solvang og Petter Holmann er ikke på valg og fortsetter i ett år til.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Janos Ngay (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janos Ngay

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mats Alderberg (27 stemmer)
Elizabeth Backe (26 stemmer)
Svein Reidar Grande (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Alderberg
Elizabeth Backe
Svein Reidar Grande

9. Valg av valgkomité

Det skal velges tre personer som utgjør valgkomiteen for ett år.

Styrets innstilling
De tre som nå utgjør valgkomiteen og vararepresentanter for styret fortsetter ett år til. Dette er Elizabeth Backe, Svein Reidar Grande og Mats Alderberg

> **Forslag til vedtak:**
> De tre som nå utgjør valgkomiteen og vararepresentanter for styret fortsetter ett år til. Dette er Elizabeth Backe, Svein Reidar Grande og Mats Alderberg
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Nabolagsprofil

Gamle Hovsetervei 2D - Nabolaget Hovseter stasjon - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hovseter Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Hovseter Linje 2	3 min 0.2 km
Røa T-bane, buss	12 min 1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	8 min 4.1 km
Hoff Linje 13	9 min 3.8 km

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 0.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

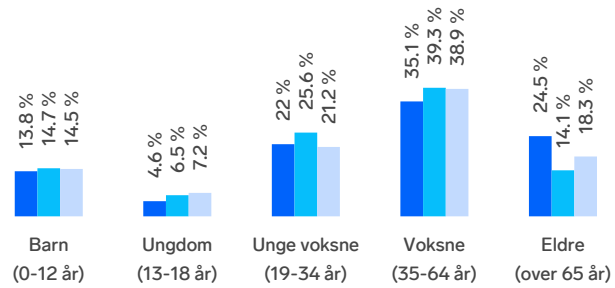
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovseter stasjon	694	392
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	7 min 0.5 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Huseby Post i butikk	2 min 0.2 km
Rema 1000 Hovseter	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

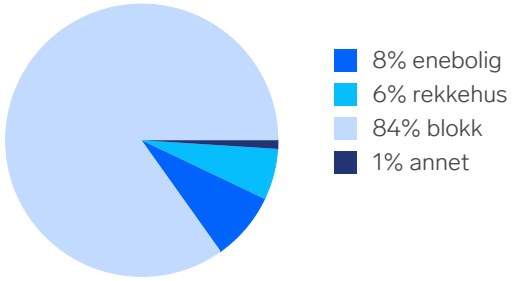
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Sport

Huseby skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0.3 km
Hovseter skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
Hovseter Velvære	6 min
SATS Røa Trening&Bad	12 min

Boligmasse



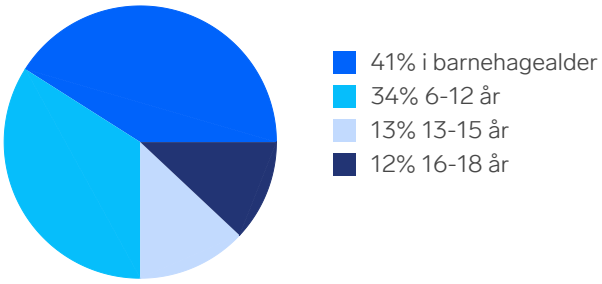
«Stille og rolig, mye grøntarealer, sikker skolevei, trygt for barn, folkelig og hyggelig del av Oslo Vest, kort vei til kollektivtrafikk og kort reisevei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

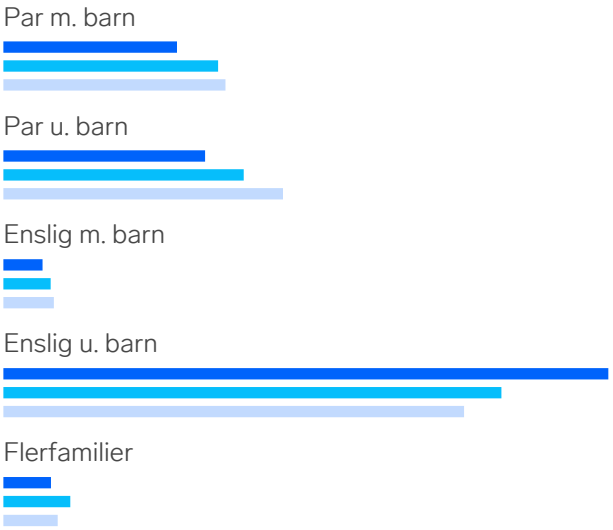
Varer/Tjenester

Røa Senter	13 min
Vitusapotek Røa	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



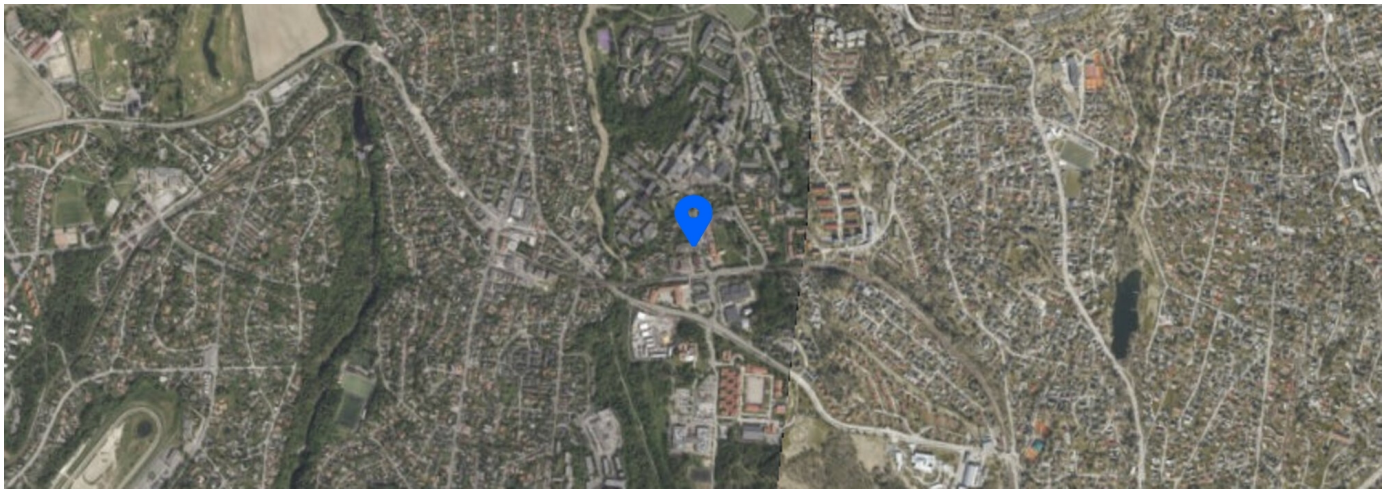
Familiesammensetning

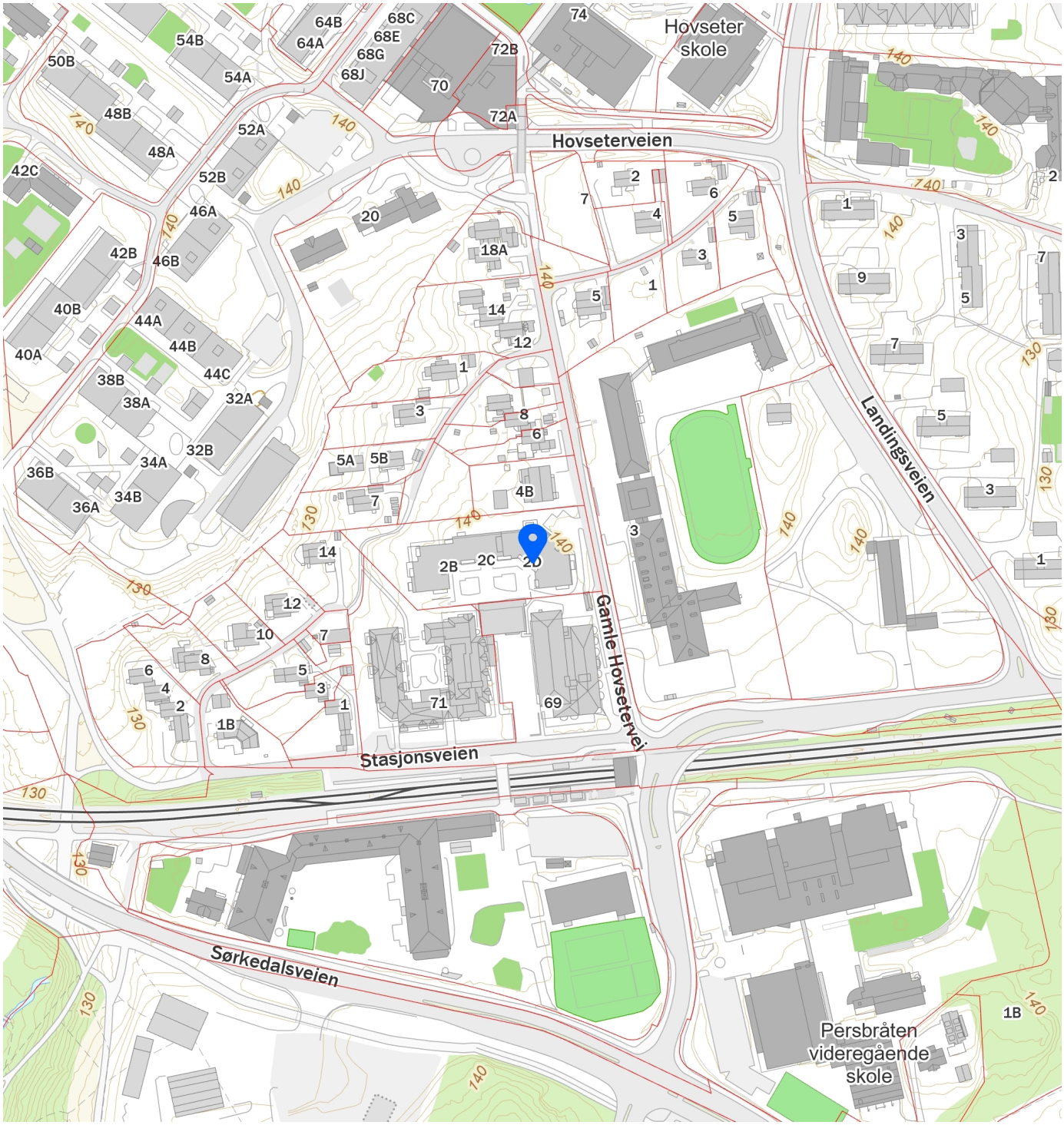


Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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

Husordensregler for
Husebytunet Boligsameie

Sameierene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Sist endret på årsmøte 14. mars 2023.

Alminnelige ordensregler

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og annet må ikke settes i felles trapperom eller ganger. Det her nevnte utstyret må settes i fellesbodene eller bod i garasje. Sykler settes i sykkelstativer i garasjen. Det er under ingen omstendighet tillatt å hensette handlevogner og handlekurver fra dagligvarebutikken i garasjen eller i oppgangen, selv ikke for kortere perioder.

2. Fotballsparking, annet ballspill og sykling er ikke tillatt på sameiets grøntanlegg. Fotballsparking og annet ballspill er heller ikke tillatt på vårt tun.

3. Kun absolutt nødvendig bilkjøring til og fra er tillatt på tunet. Biler og andre kjøretøy må ikke parkere på sameiets tun eller foran oppgangene. Mindre leveranser, håndverkere, taxi, hjemmesykepleiere og lignende skal ikke kjøre inn og parkere på tunet, men skal i stedet benytte gjesteparkeringsplassen eller stoppe ved bommen, eventuelt ved garasjeporten. Ved nødvendig bilkjøring og opphold på tunet skal bilmotoren slåes av. Bommen skal alltid være lukket.

4. Besøkende skal benytte sameiets gjesteparkeringsplass. Alle seksjonseiere får utdelt to stykk gjesteparkeringskort.

5. Beboerne skal benytte sine parkeringsplasser i garasjeseksjonen.

6. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengetøy. Dog kan lufting/tørking av tøy skje på balkongen, men ikke over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket.

7. Hunder skal ikke luftes på tunet eller på sameiets fellesområde. På sameiets ute- og inneområde skal hunden alltid holdes i bånd. Dette gjelder hunder av alle størrelser.

8. Det er ikke tillatt å kaste – ut av vinduet eller fra balkongen – eller legge ut mat til fuglene, da dette trekker rotter, måker og andre skadedyr til eiendommen.

9. Enhver forurensning av våre felles uteområder, samt ganger og fellesrom må unngås. Alt avfall skal pakkes inn og legges i beholderen i vårt søppelrom. Et hvert søl omkring søppelbeholderne må unngås.

10. I garasjeseksjonen er parkeringsfeltene oppmerket, og alle biler må stå innenfor det oppmerkede felt – så langt inn til veggen som mulig. Lagring av løsøre og andre

ikke-bilrelaterte gjenstander er ikke tillatt. Dersom slike gjenstander ikke fjernes innen 14 dager etter skriftlig advarsel, kan styret for eiers regning besørge gjenstandene fjernet.

11. Uten styrets samtykke er det ikke lov å anbringe plakater, male utvendige vinduer eller vegger, sette opp skilt, fuglebrett antenner og lignende.

12. Inngangsdører, dører til garasjeseksjonen, garasjeporten, samt dører til våre fellesrom (fellesboder) skal alltid være låst.

13. I fellesrom (fellesboder) skal det ikke hensettes ting utenfor oppmerket område..

14. Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordenensbestemmelser.

15. Som husordensregler gjelder også mottatte instrukser for teknisk utstyr, ventilasjon med mer. På Vibbo under «temaer» finnes det instrukser i forbindelse med blant annet oppussing, herunder krav til type kjøkkenavtrekksvifte med mer.

16. Alle saker som sameierene ønsker å ta opp må sendes skriftlig til styret. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

17. Navneskilt på postkassene skal være like og besørges av styret. Det er ikke tillatt å påføre navn på egenhånd. Nyinnflyttede og eventuelt andre som ønsker et annet navn enn tinglyste eiere, må bestille slikt skilt gjennom styret. Styret oppdaterer ringeklokketablå.

18. Grilling med gass- og elektrisk grill tillates på balkonger og terrasser. Kullgrill skal ikke benyttes pga. brannfare og røykutvikling. All grilling må skje under tilsyn.

19. Termostaten i oppgangene betjenes av styret og skal ikke endres på. Luftespaltene over vinduene må heller ikke stenges.

20. Seksjonseiere som har markterrasse (forhagene) må alltid holde disse i orden. Beplantning og gressmatte må holdes pen og helhetlig stand. Hensetting av skrot og kasserte møbler etc. er ikke tillatt. Ansvaret for forhagenes tilstand pålegges den/de som har bruksrett til disse. Skillevegger og vedlikehold / klipping av hekkene foran forhagene er sameiets ansvar og kostnaden belastes sameiet.

21. For å motvirke undertrykk i leilighetene og ev. problemer med ventilasjonen må MINST en av vindusventilene stå åpen hele året.

22. Det er ikke tillatt å dekorere balkonger og hekker med blinkende eller farget julebelysning. Lysfargen skal være gul/varm hvit.

Regler om ro i leiligheten

1. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. I denne tiden må man ikke musisere, nytte høyttaler eller forårsake støy fra baderom eller annet som kan virke sjenerende.

   Bruk av vaskemaskin/tørketrommel er ikke tillatt på lørdag etter kl. 19.00. På søndager og helligdager er bruk av vaskemaskin/tørketrommel ikke tillatt.

2. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller holdes selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

3. Høytalere må alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

4. Saging, boring i vegger med murbor eller hamring må ikke utføres på virkedager og lørdager mellom kl. 19.00 og 07.00. På søndager og helligdager er slik virksomhet overhodet ikke tillatt.

5. Røyking er ikke tillatt på balkonger, i forhager eller på sameiets område mellom klokken 23.00 og klokken 07.00.

Brann/vann

1. Ved fravær fra leiligheten mer enn to dager skal vannet stenges.

2. Ved oppvaskmaskiner og vaskemaskiner i drift må noen alltid være tilstede i leiligheten så man kan oppdage lekkasjer hurtig.

3. Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året. Alle kraner i leiligheten skal etterses så de fungerer tilfredstillende. Likeledes påse at vannlås, rør med mer er i god stand og ikke lekker.

4. Alle vanninstallasjoner i rom uten sluk skal ha automatisk stoppeventil så eventuell lekkasje blir minst mulig.

5. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk eventuelt på vaskerom, må kontrolleres minst en gang hvert år for eventuell lekkasje i pakninger og rørforbindelser.

6. Modernisering av bad og kjøkken med forandringer i faste røropplegg skal meldes styret.

7. Brannslange i kjøkkenskap skal bare brukes i tilfelle brann. Må ikke brukes i forhave og på balkong til vanning.

8. Alle beboere må holde sin bolig tilstrekkelig oppvarmet under fravær, termostaten bør reguleres til minst 12 grader.

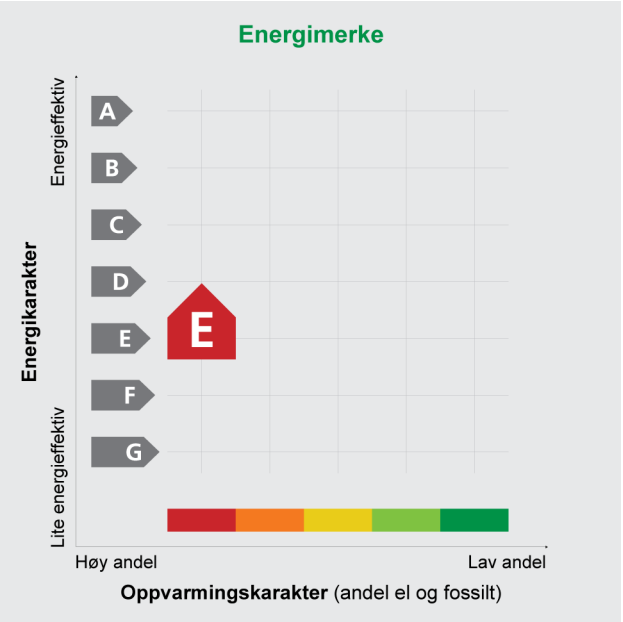
9. Alle seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til den stammen som gir vann til vedkommendes leilighet er.

10. Alle leiligheter må ha minst én røykvarsler og en husbrannslange eller ett brannslukningsapparat. Det utføres årlig branntilsyn og alle beboere oppfordres sterkt til å gi kontrollørene tilgang på varslet tidspunkt og utbedre eventuelle avvik.

Styret i Husebytunet boligsameie

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Hovseter vei 2D
Postnr	0768
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 54
Gnr.	29
Bnr.	738
Seksjonsnr.	54
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1192889
Dato	19.10.2020



Innmeldt av	Andre Aasrud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- **Montere tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Hovseter vei 2D
Postnr/Sted: 0768 Oslo
Leilighetsnummer: 54
Bolignr:
Dato: 19.10.2020 21:58:28
Energimerkenummer: A2020-1192889
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Andre Aasrud

Gnr: 29
Bnr: 738
Seksjonsnr: 54
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260270
Addresse	Gamle Hovsetervei 2 D		
Postnr.	0768	Sted	OSLO
Selgers navn	Øistein Magnus Schive		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Øistein M Schive

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

35909279

Initialer selger:
Ø M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Opplysninger fra tidligere eier: Totalrenovering av baderom med rør-i-rør system

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Opplysning fra tidliger eier: Krok Entrepenør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Opplysning fra tidligere eier-: Dukmembran under klemring

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

se over :Badet er totalrenovert

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

se over

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Opplysning fra tidligere eier: Oppgradering/Renovering av balkonger i 2018

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av sameiet, vet ikke navn på firmaet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vet ikke dato og firma.Min kone som har bodd i leiligheten har opplyst at det er utført kontroll og at det er henstillet om ikke å bruke vifte idet det er felles avtrekk i sameiet. Begrunnelse: Matlukt

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

I og med det er felles avtrekk, bør ikke vifte brukes

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er felles ventilasjon/vifteavtrekk i sameiet (det høres fra vifte over komfyr).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.05.2026

Signert av *Øistein Magnus Schive*

Initialer selger:
Ø M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7331
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

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 11. mars kl. 12:00 og lukker 14. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7331

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. Etablering av fiberbredbånd (FTTH) til leiligheter
6. Justering av røyketider fra balkonger og ut av vinduer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Lisa Bruun-Olsen innstilles som møteleder

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Eier Knut Lykke og Linda Methi stiller som protokollvitner

Forslag til vedtak

Knut Edward Lykke og Linda Methi 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. Årsregnskap kommentarer - 7331.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 7331.pdf
3. 25_7331_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Etablering av fiberbredbånd (FTTH) til leiligheter

Forslag fremmet av:
Mats Staveland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak:
Etablering av fiberbredbånd (FTTH) til leiligheter

Bakgrunn/begrunnelse:
Jeg ønsker at sameiet tilrettelegger for fiberbredbånd til leilighetene. Fiber vil normalt gi bedre stabilitet, kapasitet og fremtidig verdi/attraktivitet for boligene sammenlignet med eldre løsninger.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at styret innhenter tilbud fra aktuelle leverandører for etablering av fiberbredbånd (FTTH) til Husebytunet Boligsameie. Styret fremlegger anbefaling og endelig beslutningsgrunnlag for sameiet, enten i ekstraordinært årsmøte eller på neste ordinære årsmøte.

Sak 6

Justering av røyketider fra balkonger og ut av vinduer

Forslag fremmet av:
Annja Edyta Johansen og Sigurd Mardal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak:
Justering av røyketider fra balkonger og ut av vinduer

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om justering av dagens røyketider knyttet til røyking fra balkonger og ut av vinduer, da dette i særlig grad påvirker ander beboere i sameiet.

Per i dag er røyking tillatt fra kl. 07:00 - 23:00, noe som påvirker beboeres mulighet til å lufte og bruke balkong i deler av morgenen og kvelden.

Sameiet består hovedsakelig av ikke-røykere, og det bor både eldre og barnefamilier her. Røyk sprer seg lett mellom boenheter og oppleves sjenerende. Dette påvirker inneklima, bokvalitet og helse generelt, da passiv røyking er dokumentert helseskadelig.

Dette er ikke ment som et forbud mot røyking, men en justering av tidsrammene for å ivareta både beboernes behov og et godt bomiljø for alle.

Forslag til vedtak:
Røyking fra balkonger og ut av vinduer tillates kun i tidsrommet kl. 09:00 - 17:00 alle dager.

Styrets innstilling
Styret synes dagens regler fungerer godt og anbefaler ikke å stemme for forslaget. Et eventuelt flertall for forslaget vil bli forelagt jurister i Obos for vurdering før det evt blir endelig.

Forslag til vedtak
Røyking fra balkonger og ut av vinduer tillates kun i tidsrommet kl. 09:00 - 17:00 alle dager.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valg av ny styreleder.

Se valgkomiteens innstilling til kandidater vedlagt.

Innstilling

Valg av ny styreleder. Janos Ngay foreslås som ny leder i sameiet for de neste 2.årene. Styremedlemmene Thore Solvang og Petter Holmann er ikke på valg og fortsetter i ett år til.

Roller og kandidater

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

- Janos Ngay

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elizabeth Backe
  Fortsetter som varamedlem til styret.
- Mats Alderberg
  Fortsetter som varamedlem til styret.
- Svein Reidar Grande
  Fortsetter som varamedlem til styret.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges tre personer som utgjør valgkomiteen for ett år.

Styrets innstilling

De tre som nå utgjør valgkomiteen og vararepresentanter for styret fortsetter ett år til. Dette er Elizabeth Backe, Svein Reidar Grande og Mats Alderberg

Forslag til vedtak

De tre som nå utgjør valgkomiteen og vararepresentanter for styret fortsetter ett år til. Dette er Elizabeth Backe, Svein Reidar Grande og Mats Alderberg

Styrets årsrapport

Årsrapport boligsameiet

Høsten -24 ble det installert vannmåler for registrering av det totale vannforbruket i huset. Gevinsten på det var 226' i forhold til kostnaden for -24, se pkt. 8, Kommunale avgifter. Gevinsten for -26 vil ikke bli den samme som for -25 grunnet bl.a en større prisøkning på betaling etter registrert forbruk kontra prisøkningen for betaling etter normtall. Vi avsluttet også avtalen med Cares på renhold, ny avtalepartner er Speilrent AS. Inngangspartiene til huset ble byttet ut i fjor høst, og de tilbakemeldingene styret har fått er bare positive. Låsen i en av dørene var så slitt og slarkete at døra inn til oppgangen kunne åpnes med en skrutrekker. I tillegg var deler av treverket pill råttent.

2026

På planen for -26 står nye låssystemer i inngangsdørene til huset. Det er inngangsdørene til B, C og D-oppgangene pluss garasjeporten. Uansett hva som blir valgt kan låsene med tilhørende nøkler som brukes i husets innvendige dører i dag fortsatt brukes. Det lekker vann utenfra og ned i garasjen fra høyre hjørne på tunet. Vi har en prosess i gang for å utbedre problemet, tunet må bl.a graves opp på aktuelle steder. Vi har også problemer med at det renner vann nedover fasaden mellom veggen og bakkanten på balkongplatene. Det er 2 eiere som styret kjenner til som har registrert dette, og vi ber om at de som har registrert vann som renner ned fra bakkanten av balkongen i etasjen over melder fra til styret. Problemet er tydeligvis av gammel dato, det ble bedre etter at fasadeplatene ble byttet. Topplankene på skilleveggene mellom seksjonene på bakkeplan skal også sjekkes.

Vi har mottatt en mail fra styreleder i Husebytunet Terrasse angående asfaltering av parkeringsplassen som benyttes av butikken. Asfalteringen er planlagt før 17. mai. Styrelederen henviser til at det foreligger en avtale mellom Husebytunet Terrasse og Husebytunet Garasjesameie om deling av driftskostnader for denne plassen. Det er noe styret vil diskutere med styreleder i Husebytunet Terrasse.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 190 156.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift på kr 592 000.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980923347, KLIENTNR. 7331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 766 600	2 647 358	2 774 000	2 774 000
Ladeinntekter elbil		0	0	10 000	10 000
Andre inntekter	3	5 000	18 707	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 771 600**	**2 666 065**	**2 784 000**	**2 784 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-7 999	-7 559	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-122 428	-116 833	-124 000	-128 000
Konsulenthonorar		-13 798	-13 508	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-640 251	-626 158	-613 000	-592 000
Forsikringer		-207 292	-194 994	-347 000	-232 000
Kommunale avgifter	8	-328 060	-542 185	-621 000	-492 000
Kostnader sameie		-16 500	-16 500	-17 000	-17 000
Energi/fyring	9	-73 473	-73 053	-110 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 523	-410 508	-427 000	-449 000
Andre driftskostnader	10	-151 348	-126 919	-154 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 145 001**	**-2 276 547**	**-2 579 000**	**-2 311 500**
DRIFTSRESULTAT		**626 599**	**389 518**	**205 000**	**472 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 578	36 529	0	35 000
Finanskostnader	12	-98 568	-120 128	-101 000	-74 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-58 990**	**-83 599**	**-101 000**	**-39 000**
ÅRSRESULTAT		**567 609**	**305 919**	**104 000**	**433 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		-535 611	-305 919		
Til opptjent egenkapital:		31 998	0		

HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980923347, KLIENTNR. 7331

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 664	21 461
Forskuddsbetalte kostnader		121 141	105 294
Andre kortsiktige fordringer	13	6 201	0
Driftskonto OBOS-banken		991 626	747 327
Sparekonto OBOS-banken		89 723	86 699
SUM OMLØPSMIDLER		**1 239 355**	**960 782**
SUM EIENDELER		**1 239 355**	**960 782**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		31 998	0
Udekket tap		0	-535 610
SUM EGENKAPITAL		**31 998**	**-535 610**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 158 158	1 415 534
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 158 158**	**1 415 534**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 231	59 259
Leverandørgjeld		511	21 000
Påløpte renter		457	599
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 199**	**80 858**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 239 355**	**960 782**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2026
Styret i Husebytunet Boligsameie

Sebastian Kristiansen Strand-Eide/s/ Petter Holmann/s/ Thore Ingvar Solvang/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnadsgebyr	15 912
Felleskostnader	2 750 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 766 600**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 000**

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 2024/2025	-130 000
SUM STYREHONORAR	**-130 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 999
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 999**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-431 879
Drift/vedlikehold VVS	-6 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 496
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 367
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 750
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-1 372
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-640 251**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-184 029
Renovasjonsgebyr	-144 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-328 060**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-73 473
SUM ENERGI / FYRING	**-73 473**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 590
Renhold ved firmaer	-81 784
Snørydding	-32 111
Gressklipping	-19 760
Andre driftskostnader	-996
Trykksaker	-370
Andre kontorkostnader	-4 058
Telefon, annet	-1 320
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-3 184
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-151 348**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	31 382
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 024
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	465
Andre renteinntekter	1 568
SUM FINANSINNTEKTER	**39 578**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-98 568
SUM FINANSKOSTNADER	**-98 568**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 201
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 201**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 584 466	
Nedbetalt i år	257 376	
		-1 158 158
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 158 158**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Husebytunet Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husebytunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: WK9BS-OFQA7-3AU9U-X6NSN-K3V6E-Z7ICB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WK9BS-OFQA7-3AU9U-X6NSN-K3V6E-Z7ICB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-20 15:26:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WK9BS-OFQA7-3AU9U-X6NSN-K3V6E-Z7ICB

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

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

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

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

Innstilling av styremedlemmer og varamedlemmer for Husebytunet boligsameie og Husebytunet garasjesameie

Oslo 30.jan 2026

Valgkomiteens innstilling

A) Valg av styreleder for ett år

Leder	Janos Ngay	Gamle Hovseter vei 2 C

B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år som også utgjør valgkomiteen
Følgende varamedlemmer er foreslått:

Varamedlem	Svein Reidar Grande	Gamle Hovsetervei 2 D
Varamedlem	Elizabeth Bergliot Backe	Gamle Hovsetervei 2 D
Varamedlem	Mats Alderberg	Gamle Hovsetervei 2 B

Dato: 30/1-2026
I valgkomiteen for Husebytunet Boligsameie
Elizabeth Backe

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 11.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.03.26
Selskapsnummer: 7331 **Selskapsnavn:** HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

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

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Edward Lykke og Linda Methi 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 Etablering av fiberbredbånd (FTTH) til leiligheter

Årsmøtet vedtar at styret innhenter tilbud fra aktuelle leverandører for etablering av fiberbredbånd (FTTH) til Husebytunet Boligsameie. Styret fremlegger anbefaling og endelig beslutningsgrunnlag for sameiet, enten i ekstraordinært årsmøte eller på neste ordinære årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Justering av røyketider fra balkonger og ut av vinduer

Røyking fra balkonger og ut av vinduer tillates kun i tidsrommet kl. 09:00 - 17:00 alle dager.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Janos Ngay

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Elizabeth Backe

☐ Mats Alderberg

☐ Svein Reidar Grande

Sak 9 Valg av valgkomité

De tre som nå utgjør valgkomiteen og vararepresentanter for styret fortsetter ett år til. Dette er Elizabeth Backe, Svein Reidar Grande og Mats Alderberg

☐ For

☐ Mot

**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.