

# Nils Huus' gate 18

1 soverom | 33 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Nils Huus' gate 18

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
44	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Lys og koselig 2-roms med balkong |  
Heis | Varmtvann inkl. | Attraktiv  
beliggenhet | Mulig kjøp/leie av  
parkering\*

Prisantydning	<b>3 990 000,-</b>
Omkostninger	<b>109 280,-</b>
Totalpris	<b>4 425 414,-</b>
Fellesgjeld	<b>326 134,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>3 676,-</b>
BRA-i	<b>33 kvm</b>
Soverom	<b>1</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>1965</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

NILS HUUS' GATE 18

Presentert av Lilliann Tronshaug og Ine-Camilla  
Graven v/Nordvik Torshov

Velkommen til denne lyse og koselige 2-roms  
leiligheten med balkong, heis og attraktiv  
beliggenhet på Sandaker/Øvre Torshov.  
Leiligheten ligger i byggets 3.etasje med  
heisadkomst og har gjennomgående god  
standard. Effektiv planløsning bestående av  
entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Kort fortalt:

Vinduer, balkongdør og balkong fra 2021

Kjøkken fra 2019

Nordvestvendt balkong på ca.5kvm

Heis

Varmtvann og internett inkl.

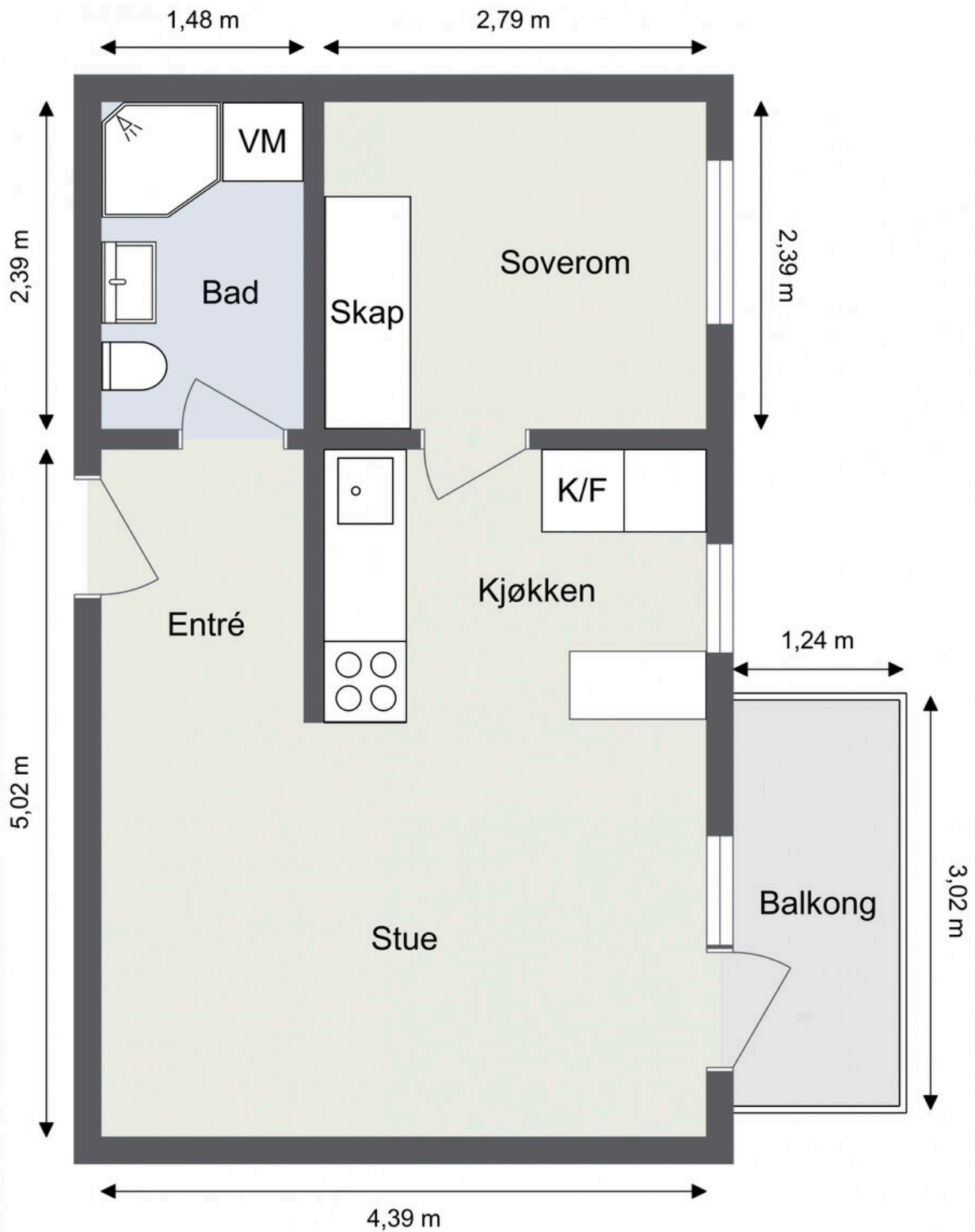
Mulighet for kjøp eller leie av parkeringsplass

Disponibel loftsbod på ca. 5kvm

Nærhet til kollektiv- og servicetilbud

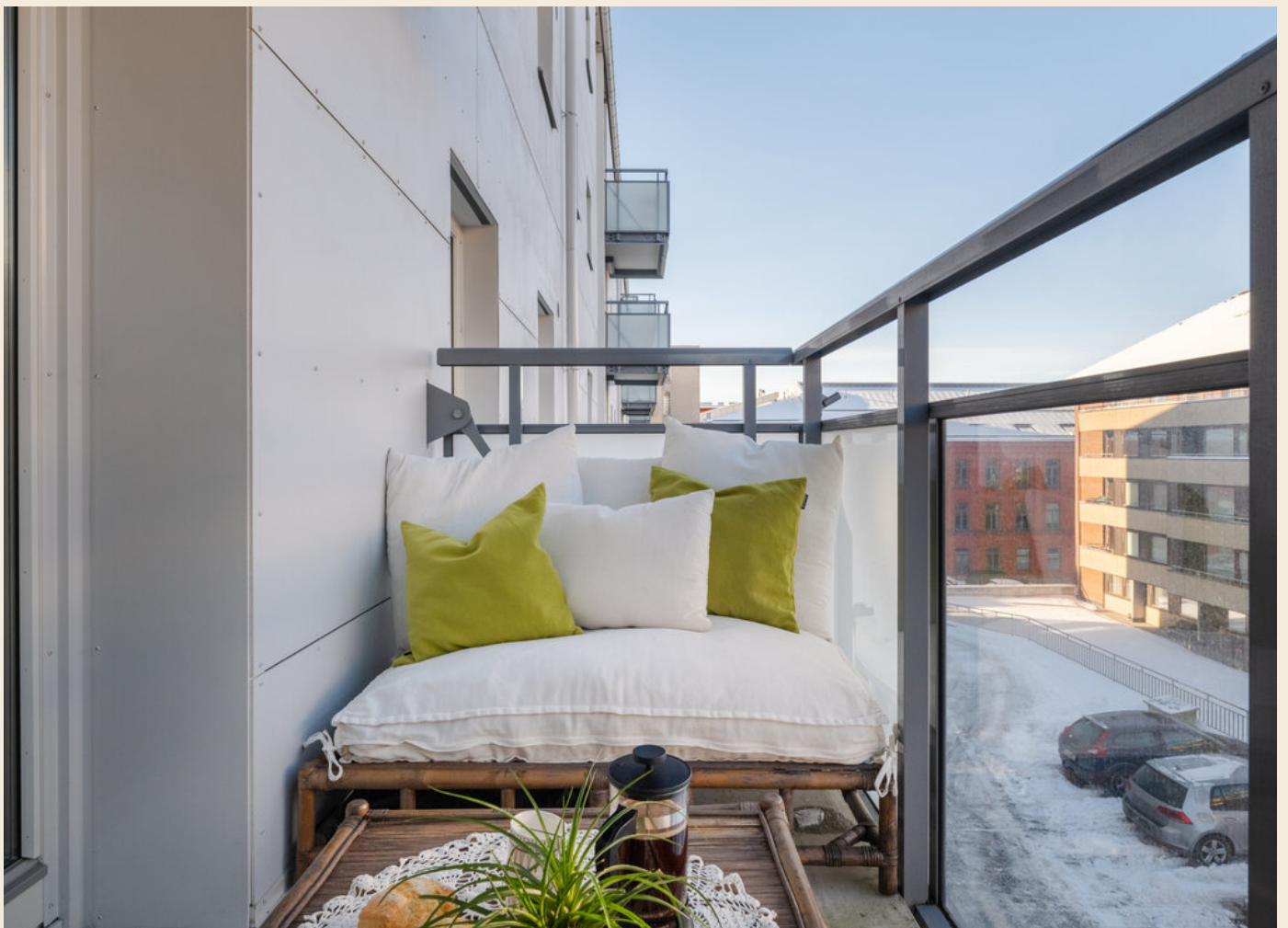
Velkommen til visning!

# Tyder















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
29-0022/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Niils Huus' gate 18, 0482 OSLO  
Gnr 224, bnr 281, snr 47 i Oslo kommune

**Selger**  
Karen Hompland

**Kjøpesum og omkostninger**  
3 990 000,- (Prisantydning)  
326 134,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 316 134,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
107 900,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
109 280,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
122 280,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 425 414,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
4 438 414,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**  
1965

**Etasje**  
3

**Antall soverom**  
1

**Arealer**  
BRA-i: 33 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 38 kvm  
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:  
BRA-i: 33 kvm. Entré, soverom, stue/kjøkken, bad.  
Total BRA: 33 kvm.  
TBA: 4 kvm. Balkong.

6. etasje:  
BRA-e: 5 kvm. Disponibel bod på loft.  
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

### Innhold

#### ENTRÉ

Romslig entré med plass til garderobeskap og andre oppbevaringsløsninger for yttertøy og sko. Det er montert callinganlegg, og det er adkomst via heis eller felles trappeoppgang.

Vinduer, balkongdør og balkong er nytt fra 2021. Trestavs parkett i hele leiligheten.

#### STUE

Lys og hyggelig stue med plass til sofagruppe og TV-løsning. I overgangen til kjøkkenet er det også plass til spisebord. Fra stuen er det utgang til en hyggelig, nordvestvendt balkong på ca.5km - her har du ettermiddags- og kveldssol. Her er det plass til sittegruppe og grill, og i sommerhalvåret er det frodig og grønt utsyn.

#### KJØKKEN

Stilrent kjøkken fra 2019 med moderne innredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate med

nedfelt kum i rustfritt stål. Praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Kullfilterventilator, automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

#### BAD

Delikat bad med innredning fra 2019 og fliser på gulv og vegger. Innredning består av toalett, servant, speilskap, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Taket ble malt i en flott grønnfarge i 2026.

#### SOVEROM

Leilighetens soverom har plass til dobbeltseng, og har en praktisk skyvedørsgarderobe som gir rikelig med lagringsplass.

#### Parkering

Styreleder opplyser: Vi er i gang med salg av p-plasser i felles anlegg, hvor det fremdeles er tilgjengelig rundt 15 plasser - både bil og MC-plasser (Det er foreløpig solgt 5 av 20 plasser). Ellers er det parkering i bakgård etter ventelisteprikk, det er p.t. 2 plasser for leie, dette koster 650,-/mnd. Ellers er sameiet godt rustet økonomisk i tiden fremover.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år  
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år  
El-bil: 1.300 kroner for ett år  
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

#### Modernisering og påkostninger

Følgende modernisering/påkostninger er gjort i selgers eiertid:

- Malt tak og rør på bad med våtromsmaling.
- Malt vegg i gang+soverom.
- Nytt brannslukningsapparat og brannvarsler.
- Nytt skap i gang, med løsning for å skjule ledninger.
- Nytt callinganlegg i blokka.
- Nye vinduer, balkong, oppgradert fasade og etterisolert i 2021/2022.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, ufaglært. Malt tak og rør med våtromsmaling.

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

Ja, faglært. I regi av sameiet før jeg overtok. Fasade, vinduer, balkong og balkongdør.

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

Ja. Det var kontroll av ventilasjonsanlegg i mars 2024.

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

Ja. Styret har opplyst om at arbeid med å utbedre fuktproblemer i 18B er igangsatt, men er ikke nærmere kjent med saken.

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

Ja. Tilstandsrapport av takstmann 11.februar 2026.

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

Ja. Salgsoppgave og tilstandsrapport fra når jeg kjøpte leiligheten (april 2024).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei. Sameiet selger parkeringsplasser og har noe fellesformue. På forrige årsmøte var det snakk om å bruke dette til å betale ned på lånet og dermed minke fellesgjeld og fellesutgifter, men ingenting bestemt.

#### Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

#### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnmur i betong
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med fasadeplater
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Felles varmtvann

- Bygningen har personheis
- Dørcalling
- Himlingshøyde målt til ca.2,45m i stue/kjøkken.
- Vinduer/balkongdør i 3-lags isolerglass fra 2021.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Ytterdører: Entrédør av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppussing av badet vil det være naturlig med utskiftning av ledningsnettet.
- Ventilasjon: I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsentilering på ytterveggene i alle oppholdsrom. Ventilasjon er derfor vurdert til TG2. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å koble mekanisk avtrekk på ventilasjonssystemet i bygget.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Helhetsvurdering, bad: En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

### Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe i stua
- TV
- Vaskemaskin med tørk

Følgende løsøre medfølger:

- Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin
- Vegghengt TV-feste med vinkling

Kan medfølge etter avtale:

- Vaskemaskin med tørk
- Spisebord
- Spisestoler
- Utemøbler
- Seng

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

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

- Overdragelse og fremleie skal meddeles styret med minst 14dagers varsel før innflytting eller overtagelse av seksjonen. Det kan kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - lysegrønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk. Ingen panelovn er montert p.t.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 904 kWh / 1498 kr (inkl. nettleie) i 2025.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 676,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett/TV abonnement fra Telia, varmtvann, renhold og vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter og vaktmestertjenester.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 976 573,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 906 292,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Nils Huusgt 18, orgnr. 975502309

### Om sameiet

Sameiet Nils Huus gate 18 ligger sentralt på Sandaker i Oslo i et trivelig nabolag med gangavstand til både butikker, kaféer og kollektivtransport. Bygningen er fra 1965 og består av 79 boligseksjoner fordelt på 5 etasjer. Blokkas har en hyggelig bakgård med platting, utemøbler, parkeringsplasser og sykkeloppstillingsplasser. Sameiet Nils Huusgt 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975502309, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Sameiets revisor er BDO AS.
- Trappevask.
- Fellesvaskeri.
- Sameiet har 18 parkeringsplasser til leie.

### Balkong- og fasadeprosjektet 2021-2022:

- Nesten alle leiligheter har fått balkong. Balkongene blir romslige og brukervennlige med elegante glassrekkverk.
- Hele fasaden ble fornyet og alle leiligheter fikk bedre isolasjon.
- Alle leiligheter har fått nye vinduer med god standard.

- Alle leiligheter har fått 2 ventilert i yttervegg. Disse blir dimensjonert slik at seksjonseiere som ønsker det, kan installere "intelligente vifter".

Følgende ble vedtatt på ordinært årsmøte 2024:

- Sameiet Nils Huus gate 18 vedtar å reseksjonere, slik at parkeringskjelleren omgjøres fra fellesareal til næringsseksjon. Den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 82 og eierbrøken 300/10000. Styret gis fullmakt til å selge eller leie ut ideelle andeler i seksjon 82 parkeringsseksjonen. Styret fastsetter pris. Det gis føringer om at eiere av seksjon i sameiet får en liten rabatt på kjøp av én plass, dog skal prisen ligge innenfor 90% av antatt markedspris.

- Endring av vedtekter i forbindelse med garasje-seksjon: Styret ber årsmøtet godta endringene i vedtektene.

Eksterne eiere vil ha tilgang til døra inn til blokkas.

- Nytt punkt i husordensreglene - pkt. 14 Balkonger: Det legges til en ny paragraf i sameiets vedtekter med tittel "Bruk av balkong":

- Endring §6 6. avsnitt i vedtekter om ventilasjon: "Det er forbudt å føre luft inn/ut av byggets innvendige ventilasjonsanlegg med mekaniske vifter eller tilsvarende installasjoner. Luft kan imidlertid føres inn/ut av ventilene i fasaden med mekaniske vifter. Det må gjøres på en forsvarlig måte, slik at det ikke skader fasaden eller skaper overtrykk/undertrykk i bygningen. Utbedringer/reparasjoner som følge av ulovlig eller uriktig bruk av mekaniske vifter, dekkes av seksjonseier."

Styrets arbeid i 2024:

- Ferdigstilling av garasjeanlegg. Anlegg for el-bil ladere er installert. Oslo kommune har innvilget søknaden om at 50% av disse utgiftene dekkes. Både internt og eksternt salg av garasjeplass er igangsatt.
- Utskiftning av callinganlegg. Nytt callinganlegg er montert (gjelder ikke 18B som fikk nytt callinganlegg i 2022).
- Forbedring av ventilasjon i bygget
- Beplantning på uteområdet
- Rens av takrenner
- Reparasjoner / oppgradering av heisen
- Utredning av fuktproblemer i 18B

Styret opplyser per e-post 12.02.26:

- Det er ikke planlagt noe utbedringer av stor art som vil gjøre forskjell på felleskostnader i nærmeste fremtid. Vi er i gang med salg av p-plasser i felles anlegg, hvor det fremdeles er tilgjengelig rundt 15 plasser - både bil og MC-plasser. Ellers er det parkering i bakgård etter ventelisteprinsipp, det er p.t. 2 plasser for leie, dette koster 650,-/mnd. Ellers er sameiet godt rustet økonomisk i tiden fremover.

Fra meglerbrev 12.02.26:

- 2026: Ingen endring i felleskostnader. Varelinjen "Lån" reduseres med 5.5% pga. lavere rente på felleslånet.

### Forretningsfører

Obos BBL

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Salg skal straks meldes til styret, slik at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som disponerer seksjonen.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 326 134,- pr. 12.02.2026

Avdrag: Kr 0,-

Sameiet har ikke sikringsordning.

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr: 98207964263

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,44%

Restsaldo: 25.061.111,-

Innfrielsesdato: 30.01.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Fellesformue

Kr 28 454,- pr. 31.12.2025

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årets resultat på kr 915 656 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er knyttet til restaureringen av garasjeanlegget med sikte på salg av garasjeplasser i 2024. Det er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

## Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Det er strengt forbudt ved mekaniske vifter å føre luft inn i luftekanalene eller ut av fasaden. Sameiet har et naturlig avtrekksanlegg, som verken er dimensjonert eller brannsikret for å tåle avtrekksvifter.

- Overdragelse og fremleie skal meddeles styret med minst 14dagers varsel før innflytting eller overtagelse av seksjonen. Det kan kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

## Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.

## Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 88034665

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 907 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt. Velkommen til visning

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Sandaker/Øvre Torshov og Nils Huus' gate 18!

Her bor du tilbaketrukket i et rolig boligområde, med et rikt utvalg av servicetilbud, grønne områder og kollektivmuligheter. Leiligheten ligger i et område hvor du har gangavstand til hyggelige kafeer, handlegater og dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og flere mindre dagligvaretilbud i nærmiljøet. For de som ønsker et enda bredere servicetilbud ligger Sandaker Senter og det store Storo Storsenter med et komplett butikk- og serviceutvalg bare en kort spasertur unna.

Rett utenfor døren har du enkel tilgang til flotte parkområder og rekreasjonsmuligheter. Torshovparken byr på åpne grøntarealer, stier og utsikt over byen – perfekt for piknik, lek og aktivitet året rundt. Videre ligger du nær Torshovdalen og Haarklous plass, som begge gir gode muligheter for turer, frisk luft og opphold i naturen midt i byen. Innover kan du følge Akerselva sin bilfrie gang- og sykkelvei, som strekker seg fra sentrum og helt opp mot Maridalsvannet – et yndet turmål for både sykkel, joggeturer og rolige spaserturer.

Her bor du med meget gode kollektivmuligheter. Flere trikkelinjer (bl.a. linje 11, 12 og 18) går fra holdeplasser som Grefsenveien og Sandaker Senter, og gir hyppige avganger både til sentrum og videre ut i byen. I tillegg er det god tilgang til bussnett fra nærliggende holdeplasser, samt T-bane fra Storo eller Nydalen innen cirka 7-10 minutters gange, noe som gir deg enkel og effektiv

reisevei til alle deler av Oslo.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.10.1968.

Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 17.06.2022.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Følgende plan- og byggesaker i området:

- Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48.

Sakstype: Detaljregulering  
Saksnummer: 202212601

-Hans Nielsen Hauges gate, gateopprustning og sykkeltilrettelegging

Sakstype: Detaljregulering  
Saksnummer: 202214970

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/281/47:

23.02.1924 - Dokumentnr: 993588 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra Amtmann Meinichsgt 16  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1952 - Dokumentnr: 405792 - Bestemmelse om bebyggelse

ang sprøytelakkeringsrom  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1963 - Dokumentnr: 517250 - Bestemmelse om bebyggelse

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1963 - Dokumentnr: 519012 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1963 - Dokumentnr: 519168 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1964 - Dokumentnr: 502919 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1964 - Dokumentnr: 511278 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Korrekt dokumentnummer er 511278 iht gamle grunnbok og pantebokskopi  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2026 - Dokumentnr: 102525 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

05.02.1964 - Dokumentnr: 920010 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Nils Huusgt 20  
Amtmann Meinichsgt 16  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1986 - Dokumentnr: 55454 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:  
Snr: 47  
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 127/10000

08.04.2025 - Dokumentnr: 399536 - Reseksjonering

Snr: 47

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 127/10300

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnbokutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgssoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

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

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

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hem.no/finn.no](http://hem.no/finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgssoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Tilbud på finansiering**

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

#### **Hvitvasking**

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

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

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

#### **Personopplysningsloven**

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

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

## **Om oppdraget**

#### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 45 000,-  
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-  
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-  
Tilrettelegging kr. 19 900,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

#### Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-  
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-  
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-  
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

#### Vedlegg til salgsoppgaven

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

#### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. mars 2026

#### Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 45251612

#### Megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler  
Tlf. 90184046

#### Meglerforetaket

Nordvik Torshov  
Vogts gate 47  
0477 OSLO  
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 927685000

#### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Nils Huus' gate 18

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 564 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

<b>Nordpolen skole (1-10 kl.)</b> 655 elever, 36 klasser	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Fernanda Nissen skole (1-7 kl....)</b> 521 elever, 25 klasser	<b>9 min</b> ⚡ 0.7 km
<b>Akademiet realfagsskole Oslo (...)</b> 160 elever, 12 klasser	<b>14 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Morellbakken skole (8-10 kl.)</b> 392 elever, 30 klasser	<b>13 min</b> ⚡ 1 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 104 elever, 8 klasser	<b>12 min</b> ⚡ 1.1 km
<b>Nydalen videregående skole</b> 960 elever	<b>19 min</b> ⚡ 1.5 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>6 min</b> ⚡ 2.3 km

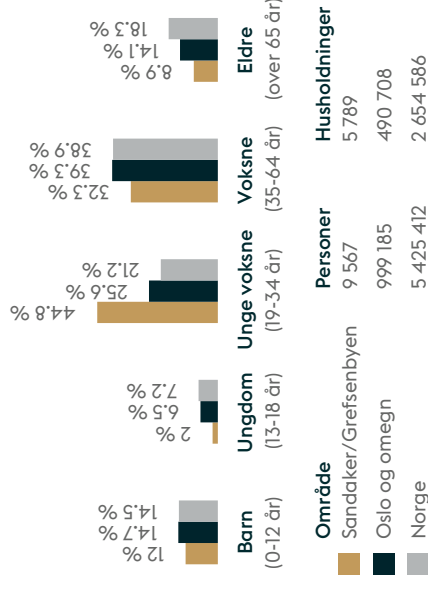
## Offentlig transport

🚏 <b>Grefsenveien</b> Linje 11N, 12N	<b>3 min</b> ⚡ 0.3 km
🚏 <b>Grefsenveien</b> Linje 11, 12, 18	<b>3 min</b> ⚡ 0.2 km
🚏 <b>Storo</b> Linje 4, 5	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km
🚏 <b>Grefsen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>1 min</b> ⚡ 0.4 km
🚏 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>11 min</b> ⚡ 4 km

## Barnehager

<b>Espira Grefsen Stasjon barneha...</b> 151 barn	<b>3 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Ragnas Hage (0-5 år)</b> 126 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...</b> 117 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Høflige 59/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

## Sport

🚶‍♂️ Haarklous plass	9 min ⚡
🚶‍♂️ Muselunden	12 min ⚡
🚶‍♂️ Sandaker Treningssenter	3 min ⚡
🚶‍♂️ Fresh Fitness Storo	5 min ⚡

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

**Kvalitet på barnehagene**

Veldig bra 85/100

**Aktivetstilbud**  
Meget bra 83/100



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



## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### NILS HUUS' GATE 18, 0482 OSLO

Gnr: 224 Bnr: 281 Seksjon: 47  
301 Oslo kommune.  
Eierseksjon

Dato befaring: 11/02/2026  
Utskriftsdato: 11/02/2026  
Oppdragsnummer: 98918  
Referansenr:



PEDER VILHELM AUBERT  
992 33 432  
pa@tyder.no  
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod på loftet.  
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

### **Standard**

Velholdt leilighet med eldre bad og normal/god standard for øvrig.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:*

2019: Ny IKEA kjøkkeninnredning. Lagt ny parkett. Nytt sanitærutstyr.

### **Oppgraderinger i sameiet**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:*

2021: Nye vinduer, balkongdør og balkong. Fasader ble etterisolert og oppgradert.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1965, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

**Tilstandsgrad 3:**

- Helhetsvurdering (Bad / 3. etasje) - *utbedring estimert til kr. 300 000 - 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 300 000 - 400 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Karen Hompland  
 Takstmenn: Peder Vilhelm Aubert  
 Befaring/tilstede: Eier: Karen Hompland, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 224 Bnr: 281 Seksjon: 47  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 1907 m<sup>2</sup>  
 Eierbrøk seksjon: 127 / 10300  
 Hjemmelshaver: Karen Hompland  
 Adresse: Nils Huus' gate 18, 0482 OSLO

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	10/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1965

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	33	0	0	4
Loft	0	5	0	0
Sum bolig:	33	5	0	4
Sum BRA:	38			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré		
Loft	Ekstern bod		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

---

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

#### Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

## Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m <sup>2</sup> . Betongdekke. Rekkverk i metall, med glass og frostet glass i felt. Rekkverkhøyden er målt til 122 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
--------------	---

Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
---------------------	---

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppussing av badet vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

TG: 2

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk fra kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.  I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.  IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.  Skap under kummen går noe i konflikt med dørlist ved åpning.

TG: 1

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.  
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

## Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som uflagrerte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles skap i felles gang.

Det lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 19.05.2015. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

## Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Dokumentasjon - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er av ukjent eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Nytt sanitærutstyr i 2019.

## Helhetsvurdering - Bad, 3. etasje

**Beskrivelse:** Våtromsgulv: Fliser på betong. Sluk i støpejern.  
Våtromsvegger: Flislagte overflater. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

**Tilstandsvurdering:** Det er registrert ufagmessig/utette rørgjennomføringer i dusjsone, samt rust i sluket.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er satt inn dusjkabinett, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 300 000-400 000,-

## Fast inventar, generelt - Bad, 3. etasje

**Beskrivelse:** Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.

**Tilstandsvurdering:**

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

**Beskrivelse:** Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.

**Tilstandsvurdering:**

TG: 1

## Hulltaking - Bad, 3. etasje

**Beskrivelse:** Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

**Tilstandsvurdering:**

TG:  
IU

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

### **Areal:**

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

### **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

### **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### **Rettinger:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Karen Hompland

9578-5997-4-3284250

2026-02-26 18:51:47

---



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
26. feb. 2026

Oppdragsnummer  
29-0022/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Nils Huus' gate 18, 0482 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Torshov
<b>Selgere</b> Karen Hompland	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. august 2024	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 88034665 Forsikret i: Gjensidige	

## Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Malt tak og rør med våtromsmaling

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi sameiet før jeg overtok. Fasade, vinduer, balkong og balkongdør.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var kontroll av ventilasjonsanlegg i mars 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret har opplyst om at arbeid med å utbedre fuktproblemer i 18B er igangsatt, men er ikke nærmere kjent med saken.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## **Offentlige og private forhold**

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

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av taksmann 11.feb 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra når jeg kjøpte leiligheten (april 2024)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet selger parkeringsplasser og har noe fellesformue. På forrige årsmøte var det snakk om å bruke dette til å betale ned på lånet og dermed minke fellesgjeld og fellesutgifter, men ingenting bestemt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 29-0022/26**

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Karen Hompland**

Dato

**2026-02-26**

Identifikasjon



Karen Hompland



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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS  
Nordvik Torshov v/Ine-Camilla Fiskum Graven  
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO  
E-post: i.graven@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0022/26 . Vår ref.: 2427-1-47

Dato: 12.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nils Huusgt 18  
Organisasjonsnr: 975502309  
Seksjonseier: Hompland, Karen  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 47  
Adresse: Nils Huus' Gate 18, 0482 OSLO  
Seksjonsnummer: 47  
Gnr. 224  
Bnr. 281

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88034665.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2026: Ingen endring i felleskostnader. Varelinjen "Lån" reduseres med 5,5% pga lavere rente på felleslånet.  
Parkering: Selskapet har 18 plasser til leie. Kontakt styret. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Sameiet har seksjonert garasjen og det er mulig for eiere kjøpe en garasjeplass med 10% rabatt. Garasjeplasser kan også selges eksternt. Det er foreløpig solgt 5 av 20 plasser. Inntekter fra disse salgene tilkommer sameiet. Forsikret i Gjensidige Forsikring ASA polisenummer: 88034665.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207964263
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	25 061 111,00
Innfrielsesdato:	30.01.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 675,83,-  
Herav:

Lån

Pr. dags dato  
2 120,74

Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader

1 555,09 1 640,62 fra 01.04.2026

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 001,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 228,-
Annen formue:	28 454,-
Gjeld:	326 474,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånummer:	98207964263
Restsaldo:	326 134,33
Kapitalkostnader:	2 125,88
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 326 134,33,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: [stine.veiberg@obos.no](mailto:stine.veiberg@obos.no) eller telefon: 22 86 56 19.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kasper Høsøien Haugen, e-post: [nh18@styrerommet.no](mailto:nh18@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2427

SAMEIET NILS HUUSGT 18

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NILS HUUSGT 18

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

### Dato for årsmøtet:

27. mars 2025 kl. 18:00, Nordpolen skole, Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 OSLO..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Vi trykker opp 15 innkallinger og tar med til møtet.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NILS HUUSGT 18

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 Einar Weider som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Møteleder velges i det fysiske møtet.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

**Forslag til vedtak**

Blir ordnet i det fysiske møtet.

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

**Forslag til vedtak**

Velges på det fysiske årsmøtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 2427 Årsregnskap 2024.pdf
  2. 2427 Revisors beretning.pdf
  3. 2427 Styrets årsberetning 2024-2025.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i fysiske møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Svele
- Kasper Høsøien Haugen

18B bør være representert i styret.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Einar Weider
  - Velges i det fysiske møtet
-

**SAMEIET NILS HUUSGT 18**  
**ORG.NR. 975 502 309, KUNDENR. 2427**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 956 589	3 844 969	3 978 000	3 727 754
Vaskeri	10	4 863	19 139	0	0
Garasjeinntekter		1 710 000	0	6 000 000	7 200 000
Andre inntekter	3	0	39 196	0	60 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 671 452</b>	<b>3 903 304</b>	<b>9 978 000</b>	<b>10 987 754</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 419	-15 176	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-127 718	-121 458	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-39 461	-37 900	-15 000	-550 000
Drift og vedlikehold	8	-985 674	-1 493 622	-221 000	-592 000
Forsikringer		-159 194	-136 411	-150 000	-185 000
Kommunale avgifter	9	-459 595	-393 434	-459 000	-520 000
Energi/fyring	11	-231 374	-232 479	-225 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-419 530	-420 761	-425 000	-442 000
Andre driftskostnader	12	-359 911	-329 006	-291 900	-355 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 965 024</b>	<b>-3 351 398</b>	<b>-2 091 050</b>	<b>-3 179 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 706 428</b>	<b>551 906</b>	<b>7 886 950</b>	<b>7 808 754</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	53 914	76 297	0	0
Finanskostnader	14	-1 773 279	-1 543 860	0	-1 756 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 719 365</b>	<b>-1 467 563</b>	<b>0</b>	<b>-1 756 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>987 063</b>	<b>-915 656</b>	<b>7 886 950</b>	<b>6 052 754</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-915 656		
Reduksjon udekket tap		987 063	0		

**SAMEIET NILS HUUSGT 18**  
**ORG.NR. 975 502 309, KUNDENR. 2427**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	63 306
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	-63 103
Forskuddsbetalte kostnader		107 609	110 722
Driftskonto OBOS-banken		165 554	265 161
Sparekonto OBOS-banken		2 156 337	1 569 606
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 429 534</b>	<b>1 945 692</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 429 534</b>	<b>1 945 692</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-23 092 687	-24 079 750
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-23 092 687</b>	<b>-24 079 750</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 397 379	25 686 591
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 397 379</b>	<b>25 686 591</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 134	63 306
Leverandørgjeld		57 064	101 698
Påløpte renter		9 645	153 248
Påløpte avdrag		0	20 599
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 843</b>	<b>338 851</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 429 534</b>	<b>1 945 692</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 03.03.2025, Digital signering  
Styret i Sameiet Nils Huusgt 18

Einar Weider /S/   Yvonne Lyngaas Ansnes /S/   Malika Mørch /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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån	2 031 876
Felleskostnader etter sameierbrøken	1 829 496
Parkering, kr 650 pr. plass	94 717
Garasjeleie solgte plasser kr 250 pr. plass (kun desember 2 plasser)	500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 956 589</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg av garasjeplass 5 - Sten Are Baksaa	477 000
Salg av garasjeplass 7 - Jon Halvor Forberg Lunde	396 000
Salg av garasjeplass 11 - Yvonne Lyngaas Ansnes	396 000
Salg av garasjeplass 12 - Jahn Ramlal Kulø	441 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 710 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 419.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-20 196
Norsk Elbilforening	-14 375
Plan- Og Bygningsetaten	-4 890
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 461</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-172 031
Drift/vedlikehold VVS	-67 954
Drift/vedlikehold elektro	-30 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 171
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 569
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 287
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 597
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-458 157
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-985 674</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-305 815
Renovasjonsavgift	-153 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-459 595</b>

**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	4 863
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>4 863</b>

**SUM VASKERI****4 863****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-231 374
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-231 374</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 880
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 054
Håndverktøy	-2 405
Annet driftsmateriale	-4 195
Lyspærer og sikringer	-365
Vaktmestertjenester, Oslo & Viken Eiendomsdrift AS (kr 9.988 pr. mnd.)	-119 856
Renhold ved firmaer, Absolutt Rent AS	-175 155
Andre fremmede tjenester (bl.a. OBOS-nøkkel kr 1.185 pr. mnd.)	-18 063
Andre kontorkostnader	-706
Bank- og kortgebyr	-3 232
Øreavrunding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-359 911</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	39 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	272
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 177
Andre renteinntekter	44
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>53 914</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 773 188
Renter på leverandørgjeld	-91
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 773 279</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er fordelt med 72,5% etter sameierbrøken. De med liten balkong har et tillegg på kr 394 (gjelder seksjon 8-14 og 16-19). De med stor balkong har et tillegg på kr 461 (seksjon 20-81). De andre seksjonene har ingen balkong og ingen tillegg.

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2021

-5 000 000

Økning tidligere

-21 700 000

Nedbetalt tidligere

1 013 409

Nedbetalt i år

289 212

---

-25 397 379**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-25 397 379**

---

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NILS HUUSGT 18

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NILS HUUSGT 18.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 53PYO-KZX1A-177KHID-C3HK7-5BYQJ-JTXB

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Einar Weider	Nils Huus' Gate 18
Styremedlem	Yvonne Lyngaas Ansnes	Nils Huus' Gate 18
Styremedlem	Malika Mørch	Nils Huus' Gate 18
Varamedlem	Sten Are Baksaas	Nils Huus' Gate 18
Varamedlem	Lars Sanden	Borgjalia 24

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nh18@styrerommet.no](mailto:nh18@styrerommet.no)

Se Sameiet Nils Huusgt 18 hjemmeside på <https://vibbo.no/2427> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Nils Huusgt 18

Sameiet består av 79 seksjoner.

Sameiet Nils Huusgt 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975502309, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224      281

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nils Huus gt 18 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.  
Sameiets revisor er BDO AS.

## **ÅRSREGNSKAPET 2024**

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.

Det ble et overskudd på kr 987 063 i 2024.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 304 691.

*Dette er en god arbeidskapital.*

## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene går ned med 15% fra 1. februar.

Lån går opp med 1,5% fra 1. februar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **Styrets arbeid 2024**

Det har i perioden siden forrige årsmøte vært avholdt 5 styremøter, i tillegg til kontinuerlig styrearbeidet som skjer ved dialog på digitale flater.

Styret arbeider fortløpende med økonomi, avtaler med tjenesteleverandører, forsikringssaker, henvendelser fra beboere, og organisering av fellestjenester som vaskeri, parkering og uteområder.

Dette året har styret i tillegg hatt særlig fokus på

- *Ferdigstillelse av garasjeanlegg. Anlegg for el-bil ladere er installert. Oslo kommune har innvilget søknaden om at 50% av disse utgiftene dekkes. Både internt og eksternt salg av garasjeplasser er igangsatt.*
- *Utskifting av callinganlegg. Nytt callinganlegg er montert. (Gjelder ikke 18B som fikk nytt callinganlegg i 2022). Alle oppføringer gjøres nå digitalt. Unlock er integrert i dette, slik at det fortsatt kan brukes. I tillegg kan nøkkelbrikke anvendes med det nye anlegget. Hver seksjon har fått en nøkkelbrikke.*
- *Forbedring av ventilasjon i bygget,*
- *Beplantning på uteområdet*
- *Rens av takrenner*
- *Reparasjoner / oppgradering av heisen*
- *Utredning av fuktproblemer i 18B*

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 2427 Selskapsnavn: SAMEIET NILS HUUSGT 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NILS HUUSGT 18

Organisasjonsnummer: 975502309

Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Nordpolen skole, Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 OSLO..

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 Einar Weider som møteleder.

Forslag til vedtak:

Møteleder velges i det fysiske møtet.

✓ Vedtatt. Einar Weider er valgt som møteleder.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak:

Blir ordnet i det fysiske møtet.

✓ Vedtatt. Alle ble registrert digitalt ved ankomst.

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

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

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak:

Velges på det fysiske årsmøtet.

✓ Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen. Geir Svele er protokollvitne.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. 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.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kasper Høsøien Haugen

Følgende stilte til valg:

Kasper Høsøien Haugen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Geir Svele

Følgende stilte til valg:

Geir Svele

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sten Are Baksaas

Einar Weider

Følgende stilte til valg:

Sten Are Baksaas

Einar Weider

Møtet ble avsluttet kl. 19:00 og protokollen ble signert av:

Møteleder: Einar Weider /sign/

Protokollfører: Stine Veiberg /sign/

Protokollvitne: Geir Svele /sign/

Nytt styre består nå av følgende:

Styreleder: Kasper Høsøien Haugen, 2025-2027

Styremedlem: Malika Mørch, 2024-2026

Styremedlem: Geir Svele, 2025-2026

Varamedlem: Sten Are Baksaas, 2025-2026

Varamedlem: Einar Weider, 2025-2026

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**EIERSEKSJONSSAMEIET NILS HUUSGATE 18**

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 02.04.2001  
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31  
Sist endret i sameiermøtet 29.04.2004  
Sist endret i sameiermøtet 03.05.2016  
Sist endret i årsmøtet 05.06.2018 (§6)  
Sist endret i årsmøte 16.03.2022 (§10)  
Sist endret i årsmøte 12.03.2024 (§2, §6, §7 og §16)

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 224 bnr 281 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 79 boligseksjoner og en næringsseksjon. Næringsseksjonen har fått en skjønnsmessig eierbrøk. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Salg og fremleie skal straks meldes til styret, slik at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som disponerer seksjonen.

Utleier har helt ut ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av fremleietakere. Utleier plikter å orientere fremleietakeren om husordensregler og andre relevante opplysninger.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

I baderom uten tilfredsstillende membran, er utslipp av vann direkte på gulv ikke tillatt. Sluk må holdes rent, slik at vann ikke flyter utover og trenger ned i betongkonstruksjonen.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Leietaker (fastboende) skal kun benytte plassen til registrerte kjøretøy i kjørbær stand. Dessuten at plassen vanligvis er i ukentlig bruk, i det minste månedlig. Dersom vilkårene ikke lengre oppfylles skal Styret ha anledning til å si opp leiekontrakten med 1 måneds varsel.

#### **§ 5. HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

#### **§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret.

Innvendige forandringer i seksjonen er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til vesentlig sjenanse for tilstøtende leiligheter.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Små skader med antatte skader mindre enn kr 15 000 meldes styret. Om skaden antas å skyldes grov uaktsomhet, som manglende rengjøring av sluk og søling av vann under skifte av kjøkken, vil styret tilkalle fagperson som konstaterer årsaken. Skadevolder erstatter da skaden hos skadelidte uten at forsikringsselskapet kobles inn. Styret vurderer uaktsomhet ut i fra fagpersonens vurdering. Skader som antas å koste mer enn kr 15 000,- å utbedre meldes inn som en forsikringsskade. Har skadevolder opptrådt uaktsomt etter styrets vurdering, skal skadevolder betale egenandelen. Det gjelder også om det kun er skader på 3. manns eiendom. Er skadelidte ikke å laste, og heller ingen andre i sameiet, betaler sameiet egenandel.

Det er forbudt å føre luft inn/ut av byggets innvendige ventilasjonsanlegg med mekaniske vifter eller tilsvarende installasjoner. Luft kan imidlertid føres inn/ut av ventilene i fasaden med mekaniske vifter. Det må gjøres på en forsvarlig måte, slik at det ikke skader fasaden eller skaper overtrykk/undertrykk i bygningen. Utbedringer/reparasjoner som følge av ulovlig eller uriktig bruk av mekaniske vifter, dekkes av seksjonseier.

Arbeider med det elektriske anlegget må utføres av kvalifiserte fagfolk. Dersom noe arbeid i fellesarealer utgjør økt brannfare kan styret kreve dette rettet for den ansvarlige seksjonseiers regning.

#### **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler kostnadstilskudd fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Kostnader forbundet med parkeringskjelleren i seksjon 82 blir fakturert med et månedlig beløp som går som en inntekt i sameiet for å dekke garasjen sin del av driftskostnadene f.eks. vedlikehold, strøm, forsikring, garasjevask osv.

#### **§ 8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for sameiet eller for de øvrige, kan sameiet besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

#### **§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

#### **§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Et av de tre medlemmene må være en seksjonseier som bor i Nils Huus gate 18.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

#### **§ 11. SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.<sup>3</sup>

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

All informasjon og innkalling til årsmøter skjer pr. e-mail. For seksjonseiere som bor i sameiet, og som ikke har mailadresse, legges kopi i postkasse. Seksjonseierne er selv ansvarlig for at styret har oppdaterte adresser.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

#### **§ 12. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

#### **§ 13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 15. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

#### **§ 16. PARKERINGSEIENDOMMEN**

Seksjon 82 eies i fellesskap av de som har kjøpt parkeringsplass. Kjøperne av parkeringsplass/mc plass eier en ideell andel i eiendommen (seksjonen) for hver parkeringsplass de eier. For p-plasser er eierandelen 3/68 og for mc plass 1/68. Eierne kan ikke kreve sameieeiendommen solgt eller oppløst etter reglene i sameieloven.

Eierne av parkeringsplass hefter for 3/68 av kostnadene. Eierne av mc plass hefter for 1/68 av kostnadene. Felleskostnader betales til eierseksjonssameiet med et a-kontobeløp som dekker garasjen sin del av vedlikehold, strøm, forsikring, garasjevask osv.

Garasjesameiet skal ikke ha eget styre, men driftes av styret i eierseksjonssameiet Nils Huusgate 18. Ingen stemmerett på årsmøtet. En eier kan bare kjøpe/ eie 2 andeler/ plasser. Ved salg er det forkjøpsrett for seksjonseiere som kan inntre i høyeste bud.



## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***



Arbeidssted	Amtmann Meinichs gate 16- Nils Huus gate 18-20	Journalnr.	63/2908	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-8
Arbeidets art	Boligblokk med garasje	(innlevert)	2/10-63		
Bygningens art					
Byggherre	Firma B.&V. Jensen, Bjørn Farmannsgt. 16				
Byggemeider	Arkitektene Bakstad & Hovind, Fr. Nansens vei 2				

OSLO BYGNINGSKONTROLLEN  
30 SEP 1966

Date

6. februar 1964 IS/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til påtegninger på situasjonskartet av Oppmålingsvesenet datert 27/11 1962 og Byplankontoret av 2/1-62 og 10/10 1963.

I henhold hertil må eiendommene sammenføres og nytt målecrev må rekvireres før byggetillatelse kan gis.

Bygningens gesimshøyde godkjennes under henvisning til uttalelse fra byplankontoret av 18/12 1963.

Forslag til garasje som vist på tegn. blnr. 1 har vært forelagt trafikksjefen og godkjennes ikke i foreliggende form.

I henhold til konferanse i bygningskontrollen imøtases nytt forslag.

Plan- og fasaderådet gjorde i møte 18/12-63 slikt vedtak:

" Forslag merket B anbefales bearbeidet videre særlig med hensyn til den frittliggende gavl og partiet nærmest denne på langsiden."

Det må snarest sendes inn fasadetegning overensstemmende med den korrigerte perspektivskisse blnr. 8, idet de foreliggende tegninger av fasader ikke kan godkjennes.

Det må redegjøres for fasadematerialer, spesielt påpekes utførelsen av vindusbrytningene.

Fasademessig behandling av murpartier på gårds plass må det likeledes redegjøres nærmere for.

Forslag til farger må godkjennes av bygningskontrollen.

Taket må tekkes med takstein, jfr. plan- og fasaderådets vedtak av 27/11 1963.

For øvrig må helserådets og brannvesenets betingelser av 17/10- og 23/10-1963 følges. Gjenpart av uttalelsene er tidligere oversendt.

Matbodene har for lite areal.

Mellom garasje og kjeller må det anbringes sluse slik som vist med rødt på tegningen.

Garasjen må sprinklerbeskyttes og forsynes med mekanisk ventilasjon, som må anmeldes særskilt.

Intet rom i kjeller tillates brukt til varig opphold. Det må avgis tinglyst erklæring etter bygningsvedtektens § 104, 9 h. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Grubbevt. 1 (kl.9-14.30) om at erklæring er innlevert til tinglysning, må innsendes hertil.

Korridor på loft må avdeles slik som vist med rødt.

Bitrapp må skaffes direkte utgang til det fri.

Statiske beregninger må innsendes.

Vinduene må kunne pusses farefritt.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann- og kloakkvesenet.

Nærmere redegjørelse for nettstasjon imøtases.

Likeledes må det sendes inn plan av grøntanlegg vedr. forhage og gårds plass.

Vann- og kloakkvesenets uttalelse av 8/1-64 vedlegges i gjenpart.

Arbeidssted

Amtmann Meinichs gt. 16  
~~Nils Huse gt. 18-20~~

6372908

Teg. 1-2-3-4-5-8

OSLO BYGNINGSKONTROLL

30 SEP 1966

I, II, IV, V, VII

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

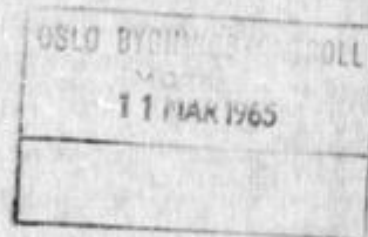
- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.  | <input checked="" type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeldyvekontoret, Røald Amundsens gt. 4.   | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.              | <input checked="" type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.   |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> H. sammenføyning av eiendommene være foretatt.                                     |
|   | <input type="checkbox"/> I.  |
|   | <input type="checkbox"/> J.  |

**ØBS.** Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad

I. Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom m-nger oven.  
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

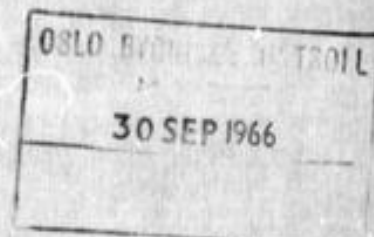


24. august 1964

Arkitekt Einar Bakstad,  
Fr. Nansens vei 2,  
Oslo 3

distr.arkitekt Sundve

IS/Krw 63/2908



Amtmann Meinichs gt. 16, Nils Husgt. 18-20  
Boligblokk med garasje  
Byggherre: B. & V. Jensen

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 9-10-11-12-13-14-15-16 samt brev av 18/3- og 19/5-64 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Likeledes godkjennes situasjonskart stemplet mottatt 18/3 1964 under henvisning til muntlig uttalelse fra byplankontoret av 18/8-64.

Gjenpart av trafikksjefens uttalelse av 10/7-64 følger vedlagt.

Angående de viste oppstillingsplasser for biler på gårds plass forutsettes at naboene er orientert og intet har å bemerke.

Det er ikke anført bruken av noen lokaler i søndre del av kjeller.

Korrigerte tegninger må sendes inn.

Angående kjelleretasjen vises for øvrig til betingelser som er stillet ved approbasjon av 6/2-64.

Videre godkjennes den foreslåtte utførelse av yttervegg som vist på tegning bl. nr 16 under henvisning til brannvesenets skriv til Dem av 12/5-64.

Fargeprøver må forelegges bygningskontrollen for godkjennelse.

Åpninger i vegg mellom garasje og kjeller som antydnet på tegning bl.nr 9 tillates ikke. Skilleveggen må være forskriftsmessig.

Det forutsettes at traforommet er flyttet ~~etter~~ samråd med Lysverkene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 1-2-3-4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad  
bem

I. Sundve

Arkitektene Sakstad - Hovind,  
Fridtjof Nansens vei 2,

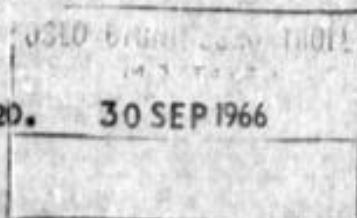
Oslo 3.

22. januar 1966.

distr.arkitekt Sundve

IS/SH 63/2908

Amtmann Meinichs gate 16-Nils Huus' gate 18-20.  
Boligblokk m/garasje.  
Byggherre: B. & V. Jensen.



Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 18 samt brev av 13/12-65  
approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende  
vilkår:

De betingelser som er stillet av Byplansjefen og Helserådet ved ut-  
talelser av 14/1- og 17/1-66 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Bygningskontrollen vil presisere at godkjenningen av kontorer i  
kjelleren gjelder kun for den nåværende leier.

De nødvendige tegninger som viser area må sendes inn.

Gjenpart av Brannvesenets uttalelse av 19/1-66 vedlegges.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 9 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad  
bem.

-----  
I. Sundve



**OSLO KOMMUNE**  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVIEN 3<sup>te</sup> • OSLO 1

**KOPI**

Oslo, den 11/10-1968.

GH/KL.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

**Antmann Meinichsgt. 16 - Nils Husgt. 18-20.**

63/2908

Arbeidsart

**Nybygg.**

Auyltende svsforretning  
3/5-1968.

Bygningens art

**Boligblokk m/garasje.**

Byggherre

**Firma B. & V. Jensen, Björn Farvanns gate 16, Oslo - 2.**

Byggesjef

**Ark.no Bakstad & Hovind, Fr. Nansens vei 2, Oslo - 2.**

Ansvarshavende

**Murmester Leif Jensen, Michelets vei 88, Stabekk.**

Ovennevnte byggeskive er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende svsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

*G. Høber*

G. Høber.

FORUM ARKITEKTER AS  
Damsgårdsveien 16  
5058 BERGEN

Deres ref.:  
Steinar Barmen

Vår ref. (saksnr.):  
201816342 - 12  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Vegard Riise

Dato: 17.06.2022

Adresse: NILS HUUS ` GATE 18  
Tiltakshaver: SAMEIET NILS HUUSGT 18  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 224/281/0/0  
Søker: FORUM ARKITEKTER AS  
Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Nils Huus ` gate 18

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og oppføring av balkonger, mottatt 14.06.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201816342			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Foto 2			1/10
Situasjonsplan	1000	19.10.2018	1/11
Planer	3011	09.11.2018	1/15
Snitt og fasade mot sør	3012	19.10.2018	1/16
Fasade mot øst og vest	3013	19.10.2018	1/17

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Saksnr.: 201816342-12

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

**Vegard Riise - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

SAMEIET NILS HUUSGT 18, c/o SK Eiendom AS, Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO

Velkommen til

# Nordvik Torshov

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

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

Vogts gate 47, 0477 OSLO  
torshov@nordvikbolig.no  
**23 24 00 00**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **Storebrand**

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



### **HELP**

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



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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

## 4. TV, radio og musikkanlegg

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

## 5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. Garderobeskap

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

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

**8. Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## 11. Lyskilder

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

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Nils Huus' gate 18 0482 OSLO  
Matrikkel: Gnr 224, bnr 281, snr 47 i Oslo kommune

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

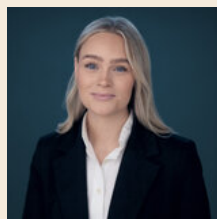
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



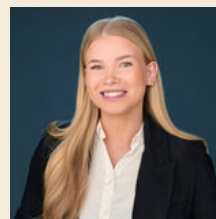
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Sagene Eiendomsmegling AS  
l.tronshaug@nordvikbolig.no  
452 51 612



### Ine-Camilla Fiskum Graven

Eiendomsmegler  
Sagene Eiendomsmegling AS  
i.graven@nordvikbolig.no  
901 84 046

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:

