NORDVIK

Nils Huus' gate 17

0 soverom | 38 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nils Huus' gate 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 1-roms med balkong på 8 kvm | V.V inkl | Bad 2017 | Attraktiv beliggenhet med nærhet til det meste!

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**8 105,-**
Totalpris	**4 311 545,-**
Fellesgjeld	**3 440,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 911,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Nils Huus gate 17 - Presentert av Ingrid Elgaaen ved Nordvik.

En lys og delikat 1-roms leilighet med sovealkove beliggende i 4.etasje. Leiligheten har en fin og lys planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning, sovealkove og et pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til en flott balkong på 8 kvm med god plass til utemøblement.

Her bor du med en attraktiv og rolig beliggenhet på Torshov/Sandaker med nærhet til spisesteder, parker, offentlig kommunikasjon og butikker.

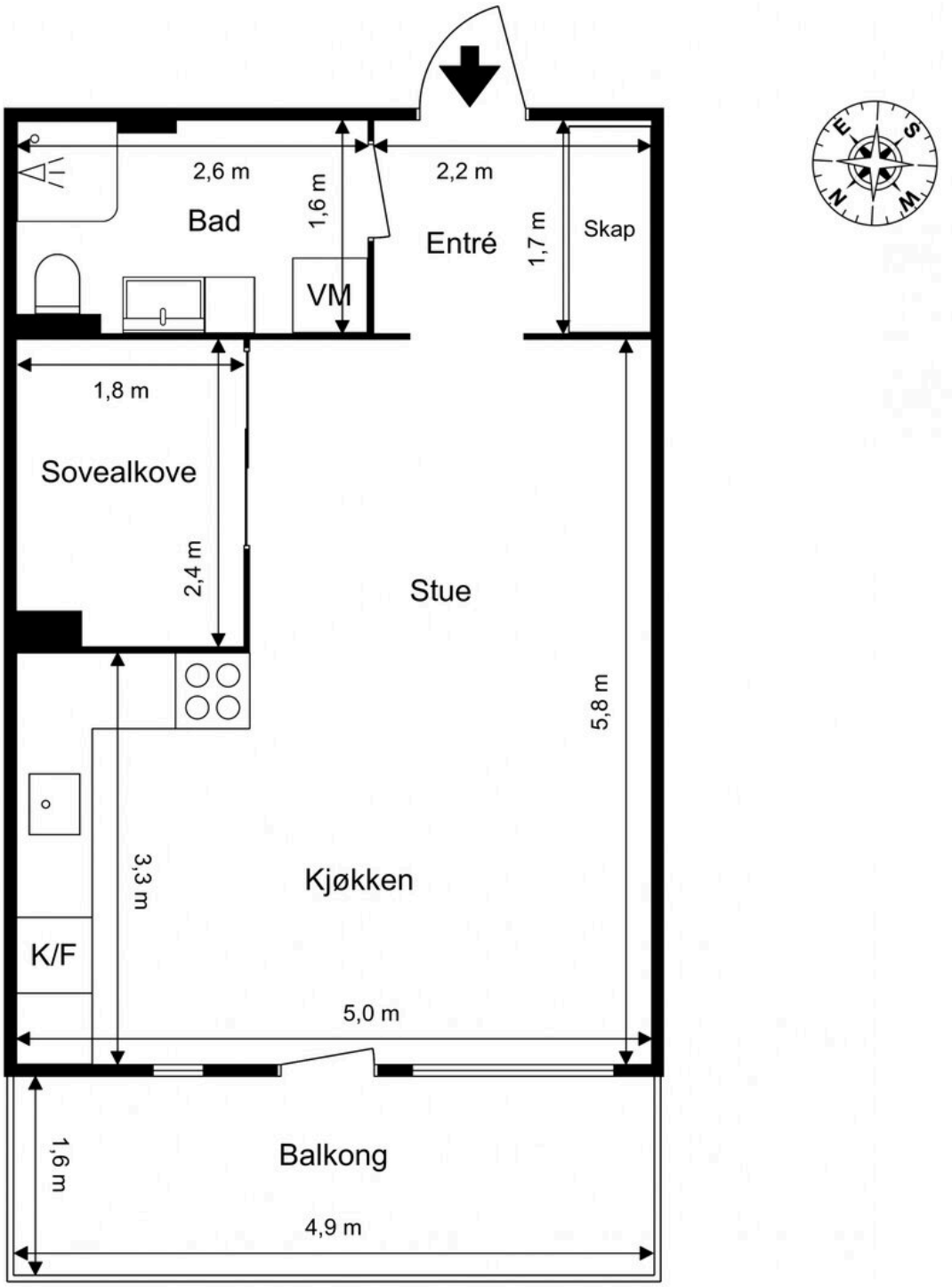
- Balkong på 8 kvm
- En kjellerbod
- Bad og kjøkken 2017
- Overflater malt i 2025
- Heisadkomst
- Vinduer/balkongdør 2011
- Koselig felles bakgård med sittegrupper
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til det meste
- Kort vei til Handelshøyskolen BI
- Garasjeleie etter venteliste

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 2 kvm

Nils Huus' gate 17, 0482 Oslo

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.











































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
29-0303/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nils Huus' gate 17, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 280 i Oslo kommune
Andelsnr 29 i Nils Huusg 17 Borettslag, org.nr. 948152258

Selger
Eirik Eikevik Mortensen

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
3 440,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 303 440,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 725,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 105,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 405,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 311 545,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 320 845,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entre, kjøkken/stue, bad, stue og alkove
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).
Takhøyder i leiligheten måles til ca.: Bad: 2,31m, entré: 2,39m og kjøkken: 2,49m

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entre, kjøkken/stue, bad, stue og alkove.

Standard
Entré:
Til leilighetsplanet tar du enkelt heis opp til 4. etasje. Vel inne blir du møtt av en lysmalt entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen er utstyrt med stor skyvedørsgarderobe, som gjør det enkelt å holde entréen pen og ryddig. . Gulvet er belagt med lyst laminat.

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Stuen har en åpen og sosial løsning mot kjøkkenet, noe som bidrar til en luftig og romslig atmosfære. Rommet kan enkelt innredes med sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Overflatene er

malt i en nydelig fargetone, og gulvet er dekket med laminat. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 8 kvm med god plass til ulike utemøbler.

Kjøkken:
Lyst kjøkken fra 2017 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming med godt med skap- og benkeplass. Innredningen består av glatte fronter, laminat benkeplate og kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap, og det er plass til frittstående komfyr.

Bad:
Flott flislagt bad fra 2017 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Innredningen består av servantskap med skuffeseksjon fra HansGrohe, speil med integrert belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og veggmontert WC. Badet har videre elektrisk gulvvarme, downlights i taket, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via naturlig avtrekk.

Sovealkove:
Praktisk sovealkove med plass til seng, nattbord og veggskap over sengen. Rommet er malt i en delikat fargetone, og gulvet er dekket med laminat. En plassbesparende skyvedør skiller alkoven fra stuen.

Parkering
Borettslaget disponerer parkeringsplasser til utleie. Leien er på 350,- pr md. Det er pr. 20/01 ingen ledige plasser.

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
2025: Malt overflater.
2025: El arbeider. Stue og sikringkskap: Bytter ut gamle stikkontakter og dimmer til ny, da dette lagde jordfeil. Byttet også ut sirkinger til nye jordfeilvern.
2025: Vannlekkasje fra badet ovenfor som er fikset (opplyst av eier).

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ocab utførte arbeidet på vegne av tryg forsikring som borettslaget er forsikret igjennom. Arbeidet som ble utført var avfukting etter vannlekkasje fra leilighet i etasjen over. Arbeidet ble avsluttet i tidlig i Juli.

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

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

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

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Kopiert og limt inn fra samsvarserklæring) Byttet ut gamle stikkontakter og dimmer til ny, da dette lagde jordfeil. Byttet også ut til nye jordfeilvern. Boligelektrikeren utførte arbeidet den 2025 05/08.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025 05/08.

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

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, lekkasje fra leilighet ovenfra som nevnt tidligere.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, som nevnt tidligere, men det er kontrollert og nå i orden.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller

tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Fikk rapport fra takstmann som var innom 13 januar 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport utført 13 januar 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, (Kopierer og limer inn deler av melding fra styret) « Styret ønsker å informere om at felleskostnadene i borettslaget vil bli justert med 15 % fra og med 1. februar 2026. Økningen består av: 5 % inflasjonsjustering, som dekker generelle kostnadsøkninger i drift og vedlikehold 10 % knyttet til lån for rørfornying og maling av bygget».

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
2025: Stue og sikringkskap: Bytter ut gamle stikkontakter og dimmer til ny, da dette lagde jordfeil. Byttet også ut sirkinger til nye jordfeilvern. Datert 25-05-08, utført av Boligelektrikeren AS.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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:

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer/balkongdør med 2-lags glass fra 2011.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:
Balkong stue TG2 gis grunnet overflater. Avflassing av maling på overflate.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandling anbefales.

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2 gis grunnet overflater på benkeplate, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper og komfyrvakt.
Anbefalte tiltak: Benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Kjøkken - Avtrekk:
TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør:
TG2 gis grunnet alder.
Avløpsanlegg i eksisterende bygg/deler innvendig i leiligheten har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av borettslaget er nært forestående.

Vannledninger:
TG2 gis grunnet alder, redusert adkomst til stoppekran til kjøkken.
Vannrør i eksisterende bygg/deler innvendig i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Adkomst til stoppekran til kjøkken er redusert.
Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående. Det bør etableres bedre adkomst til stoppekran. Påse at stoppekran fungerer som tiltenkt.

Våtrom: Bad - Overflater:
TG2 gis grunnet feil fall på gulvoverflater, misfarget silikonfuge.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge

overgang vegg og gulv i dusjsone.
Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Anbefalte tiltak: Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Misfarget fugemasse i overgang gulv/vegg bør utbedres.

Våtrom: Bad - Ventilasjon:
TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder:
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming:
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Det er felles opplegg for varmtvann.

Ventilasjon
- Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm

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

Informasjon om strømforbruk
Ifølge selgers energiattest ligger strømforbruket på 9099 kWh pr år.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 911,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 21.01.26 utgjør kr. 2.911,- pr md.

Felleskostnadene er planlagt økt til kr. 3.347,65,- pr md. fra 01.02.2026.

Felleskostnader inkluderer varmtvann, kommunale avgifter, festeavgift, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, forretningsførsel, styrehonorar.

Styreleder opplyser i e-post pr. 20/01 at det vil kommen en økning på 15% felleskostnader 1. februar. Dette er innberegnet rørfornying og maling av bygget som skal skje dette året. Kan bli mer økning på grunn av dette, men planen er at vi ikke trenger det.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 080 176,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 320 703,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Internett: OBOS OpenNet.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 39 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Nils Huusgt. 17 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152258, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Utdrag fra årsberetningen 2025 som ligger vedlagt i salgsoppgaven:

Vedlikeholdsarbeid
- Eltilsynsrapport: Utbedringer gjennomført og godkjent av Elvia.
- Heisreparasjon: Heisen i nr. 17 er reparert.
- Radonmåling: Ingen problemer oppdaget, luftkvaliteten er normal.
- Uteområder: Oppgradert med ny pergola, maling og forbedringer på grillområdet.
- Mobilnøkkel: OBOS-nøkkel installert og fungerer som forventet.
- Garasjeport: Reparasjoner utført.

Det forventes å måtte bruke store beløp i nær fremtid på vann og avløp, balkonger og ventilasjon.

Planlagte prosjekter for neste år inkluderer vedlikehold av balkonger, fasadeoppgradering og vedlikeholdsfond.

Planlagte tiltak
2025: Brannsikring av bøttekott, installasjon av lys og strøm i pergola, og stenging av bakgård med port.
2025-2027: Maling av fellesarealer og oppgradering av gjerder.
2026-2027: 4G-installasjon i heiser grunnet 2G-avvikling.
2027 og videre: Ventilasjonsanlegg og vurdering av vann- og kloakkrør.
Ubestemt tid: Fasadeoppgradering.

Mulige fremtidige tiltak
- Solcelleanlegg
- Takterrasse
- Oppgradering av lekeplass
- Kameraovervåking
- Digital informasjonstavle i oppganger
- Bedre estetikk og akustikk i fellesganger
- Omgjøring av matbod til nyttigere formål

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget har intern forkjøpsrett. Da borettslaget er frittstående har OBOS medlemmer IKKE forkjøpsrett.

Dersom en andel ønskes overdratt, har Oslo Kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan bare utøves på vegne av personer med ulike former for bevegelseshemninger. Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i vedkommende leilighet og som godkjennes av styret. Andelseiere i laget har forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 440,-pr. 21.01.2026
Avdrag: Kr 0,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208460854
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo 172 237,00
Innfrielsesdato: 30.03.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208460854
Restsaldo: 3 440,38
Kapitalkostnader: 238,92

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 440,38,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 94 634,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 143.477,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 177.000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er ikke tillatt med noen form for tilkopling til gårdens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller baderom. Innbygging eller noen annen form for endring av ventilasjonsluker er heller ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold i gården er tillatt, men søknadspliktig. Søknad sendes styret.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 653530

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 470 kvm (Festetomt)
Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden gjelder fra 30.06.70 og varer i 90 år.
Festeavgift 100,- med regulering hvert 10. år.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 06.11.1969

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 visningsskilter. 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
Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet på Torshov/Sandaker i Oslo, med gangavstand til handlegater, til kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Leiligheten ligger også i nærhet til flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken, Torshovdalen og Haarklous plass.

Rekreasjonsmuligheter:
Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Idylliske Torshovparken byr på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Det er også få minutter å gå til Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi og Rema 1000. Du finner også gode tilbud i form av kafeer og restauranter i nærmiljøet. Ønsker du ytterligere servicetilbud har hovedgaten Vogts gate, Sandaker Senter og Storo Storsenter et rikt utvalg.

Kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 5 min til Majorstuen, 6 min til Økern, 6 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.03.74

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det er satt opp en lettvegg for å etablere alkoven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. 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 bolig. Øvrig bestemmelser

over eiendommen S-5142 andre sikringssoner og vannforsyningsanlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Hans Nordahls gate 54 - 56 - Oppføring av boligblokk - Felt A4 hus 13 - Grefsen Stasjonsby
Saksnummer: 201504715
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/08004
Det ble i 2017 gitt brukstillatelse og tiltaket er gjennomført. Det gjenstår ferdigattest for tilaket.

Pågående plansaker i området:

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601
Bymiljøetaten oppgraderer strekningen fra Sandaker senter til Disen holdeplass. Hensikten er å forbedre fremkommeligheten for gående, syklende og kollektivtrafikk i området rundt Storokrysset.

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202214970
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, kollektivfelt og fortau til kjørevei, sykkelanlegg, fortau og annen veigrunn grøntareal. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for høystandard sykkelfelt i begge retninger. Planen legger også til rette for bedre siktforhold i krysset Hans Nielsens Hauges gate X Carl Jeppesens gate og utvidelse av et fortau i Carl Jeppesens gate. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/224/280:
07.11.1969 - Dokumentnr: 520958 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

02.12.1859 - Dokumentnr: 900189 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra Nils Huusgt 19

05.10.1860 - Dokumentnr: 924280 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

05.12.1879 - Dokumentnr: 900220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

10.12.1910 - Dokumentnr: 900693 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra Nils Huusgt 19

16.01.1912 - Dokumentnr: 901195 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra Nils Huusgt 19

07.11.1969 - Dokumentnr: 520958 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

04.11.1859 - Dokumentnr: 900115 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL NILS HUUSGT 17 M/FL

15.05.1974 - Dokumentnr: 924575 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Nils Huusgt 19

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 810,- 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. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. januar 2026

Megler
Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

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 17

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 560 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

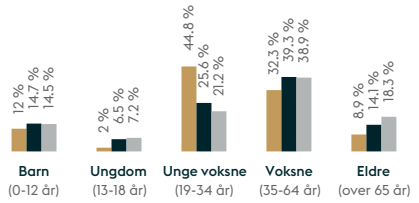
Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	1 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	9 min
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

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nils Huus' gate 17
0482 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1970
BRA:	40 m^2
BRA-i:	38 m^2
Rapportdato:	13.1.2026 (Gyldig til 13.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	7	0	1

Supertakst

GNR: 224 BNR: 280 ANR: 29

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Nils Huus' gate 17
0482 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38807

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet overflater.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på benkeplate, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper og komfyrvakt.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, redusert adkomst til stoppekran til kjøkken.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall på gulvoverflater, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.1.2026	**13.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Eirik Eikevik Mortensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nils Huus' gate 17, 0482 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**224**	Bruksnr:	**280**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**29**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1970** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje + kjeller. Heis adkomst. Malt overflater i 2025 og kjøkken/bad fra 2017. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,49m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,31m i bad. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Malt overflater.	Nei
2025	El arbeider.	Ja
2025	Vannlekkasje fra badet ovenfor som er fikset (opplyst av eier).	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Entre, bad, stue, sovealkove, kjøkken.	**0**	**0**	**8**
Kjellerbod	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**40**	**38**	**2**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket 404.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Vest-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på overflate.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/balkongdør er fra 2011. Innerdører/skyvedør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Normal slitegrad iht. alder.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det registreres bruksmerker/hevelse i gulvoverflate.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Det registreres mindre hakk/sår i benkeplate.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2017 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Frittstående komfyr.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Bad: 2,31m
Entre: 2,39m
Kjøkken: 2,49m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i stue

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er kontrollert i 2023.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg /deler innvendig i leiligheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg /deler innvendig i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Adkomst til stoppekran til kjøkken er redusert.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap i bad og i hjørneskap til kjøkken
Stoppekran fungerer som tiltenkt til bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Det bør etableres bedre adkomst til stoppekran. Påse at stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2025: Stue og sikringkskap: Bytter ut gamle stikkontakter og dimmer til ny, da dette lagde jordfeil. Byttet også ut
sirkinger til nye jordfeilvern. Datert 25-05-08, utført av Boligelektrikeren AS.
Arbeider med bad/kjøkken i 2017.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Avvik registret: Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm. Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår. Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2017 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

Merknad:
Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 60cm. Overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Rundt speil på vegg med lys. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Normal slitegrad iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Inspeksjonen er ikke gjort på ideelt sted, men utført på det beste tilgjengelige stedet. Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet luke fra sovealkove mot bad som inspeksjon. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der inspeksjon er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

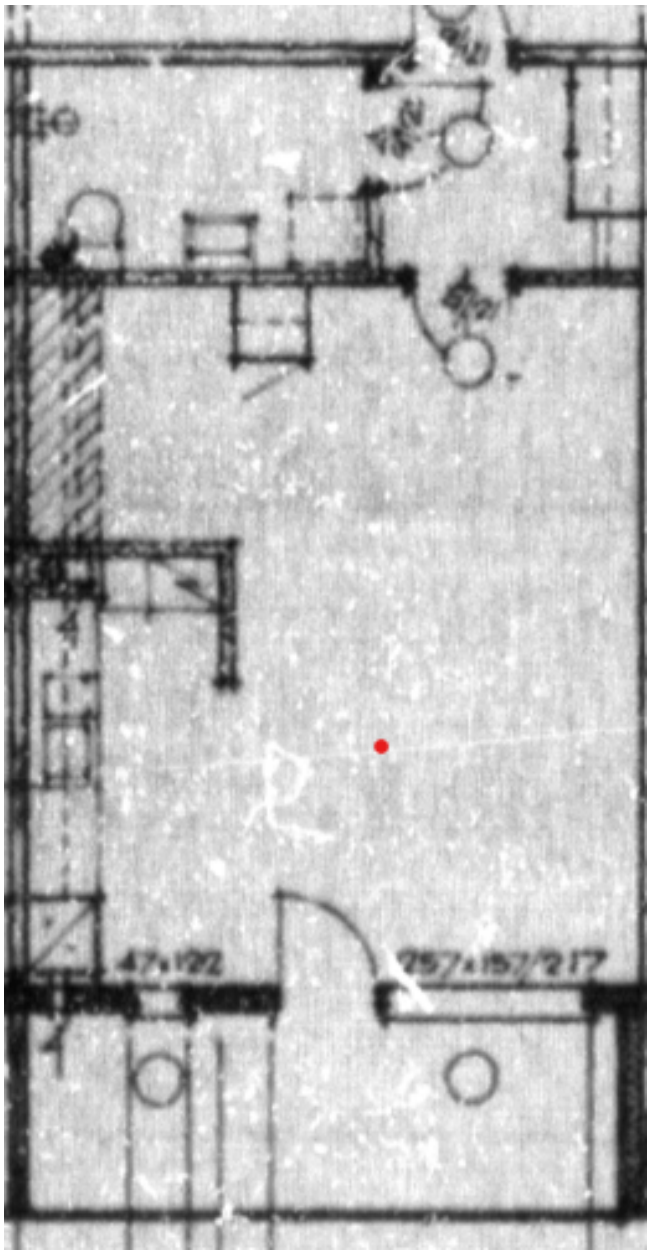
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mortensen, Eirik Eikevik	9578-5997-4-3341698	2026-01-18 17:00:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0303/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nils Huus' gate 17, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Eirik Eikevik Mortensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ocab utførte arbeidet på vegne av tryg forsikring som borettslaget er forsikret igjennom. Arbeidet som ble utført var avfukting etter vannlekkasje fra leilighet i etasjen over. Arbeidet ble avsluttet i tidlig i Juli

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nødvendig

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort endringer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Kopiert og limt inn fra samsvarserklæring) Byttet ut gamle stikkontakter og dimmer til ny, da dette lagde jordfeil. Byttet også ut til nye jordfeilvern. Boligelektrikeren utførte arbeidet den 2025 05/08

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 05/08

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje fra leilighet ovenfra som nevnt tidligere

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja som nevnt tidligere, men det er kontrollert og nå i orden

---

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: Fikk rapport fra takstmann som var innom 13 januar 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport utført 13 januar 2026

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?

Ja

Beskriv: (Kopierer og limer inn deler av melding fra styret) « Styret ønsker å informere om at felleskostnadene i borettslaget vil bli justert med 15 % fra og med 1. februar 2026. Økningen består av: 5 % inflasjonsjustering, som dekker generelle kostnadsøkninger i drift og vedlikehold 10 % knyttet til lån for rørfornying og maling av bygget»

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0303/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mortensen, Eirik Eikevik	**2026-01-18**

Identifikasjon

bankID Mortensen, Eirik Eikevik

Signicat

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

Deres ref.: 8938079 Vår ref.: 0387-1-404 Dato: 22.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	NILS HUUSGT. 17 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948152258
Andelseier:	Mortensen, Eirik Eikevik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	404
Adresse:	Nils Huus' Gate 17, 0482 OSLO
Andelsnummer:	29
Gnr.	224
Bnr.	280
Borettsinnskudd:	Kr. 11 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6653530.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har valgt å øke kat. felleskostnader med 15% fra 01.02.2026
Forkjøpsretten Oslo Kommune: Klausul om bevegelseshemning. Klausul tas med i all annonsering. Oslo Kommune informeres umiddelbart slik at forkjøpsrett kan avklares innen 20 dager etter melding om salg. Megler må avklare forkjøp gjennom Oslo Kommunen v/HEV og kopi OBOS Eiendomsforvaltning AS Kontaktperson: Elisabeth Sommer, tlf 97054199 fax 22237402 e-post adr: boligvirkemidler@vel.oslo.kommune.no og elisabeth.sommer@vel.oslo.kommune.no.
Borettslaget har tre rente- og avdragsfrie lån av Oslo kommune, på 757.500,- (se note for pante- og gjeldsbrevlån i årsregnskapet). Lånene er fordelt på hver andel og fremkommer under <<Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet>> i megleropplysningsbrevet som en del av sum andel fellesgjeld per angitt dato. Festeavgift 100,- med regulering hvert 10. år. Festekontrakt innhentes hos kartverket.
Garasje følger ikke boligen ved salg, selger må sende skriftlig oppsigelse til styret. Innskudd frigjøres etter tilbakelevering av portåpner. Syret har besluttet å øke FK med 10% fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208460854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	172 237,00
Innfrielsesdato:	30.03.2027

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 911,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 911,00	3 347,65 fra 01.02.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	334,-
Fradragsberettigede kostnader:	625,-
Annen formue:	94 634,-
Gjeld:	21 671,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208460854
Restsaldo:	3 440,38
Kapitalkostnader:	238,92

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 440,38,-, 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 Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen, e-post: nilshuusgt17@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– 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.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 387
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. april kl. 11:00 og lukker 29. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Inkalling

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp
7. Vedtektsforslag oppussing
8. Ny husordensregel (Grilling på balkong)
9. Matboden
10. Endring av §11 i vedtektene
11. Maling av fasaden
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

"Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller den generalforsamlingen måtte velge" som beskrevet under §13 i vedtektene. Styret mener derfor at styreleder kan lede møtet.

Forslag til vedtak

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Valgkomitéen ved Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad passer bra til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 0387 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 0387 - revisjonsberettning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret indeksreguleres med 3.6% og foreslås satt til kr 109.816,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 109.816,-

Sak 6

Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås en ny bestemmelse som omhandler ansvar for vann og avløp i borettslaget. Denne saken er diskutert med rådgiver. Ordlyden og innholdet er åpen for diskusjon. Forslaget under er utbedret etter det som et oppfattet som standard rundt omkring i Norge i dag.

§ 16 – Ansvar for vann- og avløpsrør

1. Borettslagets ansvar:

Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av felles vann- og avløpsrør frem til og med hovedstoppekran i den enkelte andelseiers leilighet.

2. Andelseierens ansvar:

Andelseieren har ansvar for alt vedlikehold, reparasjon og utskifting av rør, installasjoner og utstyr etter hovedstoppekranen, inkludert innvendige vannledninger, sanitærutstyr og avløp inne i leiligheten.

3. Skader og konsekvenser:

Andelseieren er ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller feilmonterte installasjoner etter hovedstoppekranen, og borettslaget kan kreve regress for utgifter knyttet til slike skader.

4. Krav til arbeid på installasjoner:

Alt arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner etter hovedstoppekranen skal utføres av autoriserte fagfolk i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Forslag til vedtak
Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

Sak 7
Vedtektsforslag oppussing

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:
Det burde legges inn i vedtekter noe mer spesifikt rundt oppussing og renovering.

§ 17 Oppussing og bygningsmessige endringer

1. Styregodkjenning: Andelseiere må innhente skriftlig godkjenning fra styret før oppussing som påvirker bygningens konstruksjon, felles rør, elektriske anlegg eller ventilasjon. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til: Endringer av bærevegger. Endringer i vann- og avløpssystemet. Endringer i felles elektriske installasjoner. Installasjon av varmepumpe eller annen permanent bygningsmessig endring.

2. Gulv: Ved bytte av gulvbelegg i leiligheten skal andelseier sørge for at ny gulvløsning gir en trinnlydsreduksjon på minimum 35 dB. Bytte fra teppe til hardt gulv (parkett, fliser, laminat o.l.) krever dokumentasjon på at nødvendig lyddemping er ivaretatt. Styret kan kreve utbedring dersom det oppstår vesentlige støyplager for naboer.

3. Ansvar for skader: Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår som følge av oppussingsarbeider og må dekke eventuelle kostnader for utbedring.

4. Krav til fagfolk: Alt arbeid på vann-, avløps- og elektriske installasjoner skal utføres av autoriserte fagfolk i henhold til gjeldende lover og forskrifter.Elektrisk arbeid skal utføres av en registrert elektroinstallatør (jf. el-tilsynsloven). Arbeid på vann og avløp skal utføres av godkjent rørleggerbedrift (jf. plan- og bygningsloven

og teknisk forskrift, TEK17).

5. Dokumentasjon: Andelseier skal kunne fremlegge dokumentasjon på at arbeid er utført forskriftsmessig. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:Samsvarserklæring for elektriske installasjoner. Ferdigmelding eller servicerapport fra rørlegger for arbeid på vann og avløp.

6. Konsekvenser ved brudd: Dersom arbeid utføres av ikke-godkjent personell eller uten nødvendig dokumentasjon, kan styret kreve at andelseier får arbeidet kontrollert og eventuelt utbedret av autorisert fagperson for andelseiers regning.

Forslag til vedtak

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

Sak 8

Ny husordensregel (Grilling på balkong)

Forslag fremmet av:
Ivan Tran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har ingen regler rundt grilling på balkong i borettslaget. Dette burde inn i husordensregler.

HUSORDENSREGEL 15

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkonger. Kullgrill er forbudt. Grillingen skal skje på en brannsikker måte og med hensyn til naboer. Brudd på regelen kan medføre reaksjoner fra styret. Det anbefales å bruke fellesgrillen i bakgården dersom mulig.

Styrets innstilling

Styret mener det er bra å få inn i reglene et punkt om grilling så beboere vet hva de skal forholde seg til. Styret ser ingen grunn til å forby grilling på balkongen, med unntak av kullgrill, som er ansett som brannfarlig og i verste fall kan føre til kullosforgiftning om det skulle sige inn på et rom.

Forslag til vedtak

Husordensregel 15 vedtas som fremstilt i saksbeskrivelsen.

Sak 9

Matboden

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Matboden – forslag til videre prosess

Det har kommet mange gode forslag til bruk av matboden, samtidig som flere ønsker å beholde bodskapene sine, noe som må prioriteres. Matboden er på 36 kvm og har stort potensial, og nye beboere vil trolig ønske egen bod. Vi foreslår å opprette et utredningsteam av andelseiere for å vurdere praktiske og økonomiske alternativer som ivaretar flest mulig forslag..

Teamet får en egen gruppe på Vibbo for samarbeid og informasjonsdeling. Når utredningen er ferdig, skal forslagene presenteres tydelig for beboerne, og det vil stemmes over forslagene på generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret mener at saken trenger mer utredning før man kan ta en avgjørelse.

Forslag til vedtak
Etablere et utredningsteam for bedre utnyttelse av matboden.

Sak 10

Endring av §11 i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det står i vedtektene at "*Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.*". Loven er oppdatert og sier at det er skal skje innen utgangen av juni måned.

Styrets innstilling
Vedtektene kan ikke vedta noe som er i mot loven.

Forslag til vedtak
Endre §11 til å si juni måned.

Sak 11

Maling av fasaden

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Fasaden vår skal vedlikeholdes med vasking, reparasjon og maling. Når det males så kan vi enten beholde de samme fargene eller male i nye farger. Hvis man stemmer for å endre farger, så vil styret få tak i fargeprøver og male et område på bygget, før man stemmer over fargevalg i en ekstraordinær generalforsamling. Styret tar forbehold om at riksantikvaren og Plan- og bygg kan ha innsigelser på fargevalg som borettslaget må etterleve. Hvis dette skulle dukke opp vil styret informere om dette.

Styrets innstilling

Styret mener at det kan være lurt å se på nye farger for å enten male i en bedre farge på balkongene, bygget, eller begge deler.

Forslag til vedtak 1

Mal bygget i annen farge enn i dag.

Forslag til vedtak 2

Mal i samme farge som i dag.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

På grunn av mangel på kandidater til styreverv blant beboere i borettslaget, har vi sett oss nødt til å vurdere alternative løsninger for å sikre kontinuitet og kapasitet i styret.

Vi er veldig glade for at Birger har sagt seg villig til å stille opp i ett år til – ikke som ordinært styremedlem, men som en ekstern ressurs tilknyttet styret med en gjennomsnittlig arbeidsmengde på 2 timer per uke. Birger kjenner borettslaget svært godt etter å ha bodd her fra 2022 til 2025, og han har lagt ned mye innsats i styret det siste året. Han kjenner beboerne, sakene og rutinene, og har allerede flere pågående oppgaver han kan fortsette med. Dette gjør overgangen sømløs og effektiv – noe som er svært verdifullt for styrets arbeid fremover.

Som alternativ har styret hentet inn et tilbud fra et firma som tilbyr utleie av styremedlemmer. Dette vil koste 137 500 kr per år. Ved å engasjere Birger videre foreslås en økning i styrehonoraret på 45 000 kr – altså under halvparten av prisen, med en ressurs som allerede er inne i arbeidet. Styret anbefaler derfor Birger som en svært god løsning.

Roller og kandidater

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

- Marius Gulbrandsen

  Marius har sittet som styreleder siden oktober i fjor og har bodd i borettslaget siden 2022. Til daglig jobber han som utviklingsingeniør innen software og elektronikk og er tidligere elektriker. Det siste året har han lagt ned betydelig arbeid i å oppgradere borettslaget. Marius stiller til valg fordi han ønsker å fortsette arbeidet med å gjøre borettslaget til et enda bedre sted å bo, og ser frem til å bidra, til tross for at han snart blir far og vil tilpasse tidsbruken deretter.

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

- Gwendolen Mcnamee

  Gwen har vært en del av borettslaget i lang tid og kjenner både bygget og bomiljøet godt. Hun er opprinnelig fra Skottland, men har bodd i Norge i mange år og snakker flytende norsk. Til daglig jobber hun som statsautorisert revisor, og har solid erfaring med økonomi og struktur. Hun er svært engasjert i å forbedre bygget og ønsker å bidra aktivt til positive endringer i borettslaget.

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

- Birger Engelsrud Andrésen

  Birger kjenner mange i bygget og har lagt ned stor innsats i felleskapet og vedlikehold av eiendommen. Siden november har han fungert som styremedlem i Markus sitt sted, etter avtale med ham. Birger bodde i borettslaget fra 2022 til 2025, og har nylig flyttet til Grefsenkollen. Selv om han nå bor et annet sted, er han fortsatt aktiv i styrets arbeid og bidrar verdifullt.

  Birger har sagt seg villig til å stille opp i ett år til, men på visse betingelser. Han vil fortsatt bidra med sin erfaring og engasjement, men på en tilpasset rolle som ekstern ressurs tilknyttet styret. Ved valg av Birger, vil styrehonoraret for neste år bli økt med 45 000 kr for å kompensere ham for sitt arbeid som ekstern ressurs tilknyttet styret.
- Man Hoang Nguyen

  Styret har også hentet inn et tilbud fra et firma som spesialiserer seg på utleie av styremedlemmer, som en alternativ løsning for å sikre nødvendig kapasitet i styret. Prisen for denne løsningen er 137 500 kr per år.

  Kandidat til vervet fra Styrebistand AS er Man Hoang Nguyen.
  Man er engasjert og nysgjerrig og har erfaring fra styreverv i boligselskap. Han liker å bryne seg på ulike oppgaver og er løsningsorientert. Til daglig jobber han med styring og forvaltning av IT-systemer. Han er pålitelig, lojal og motivert.

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

- Anders Kise

Anders har bodd i borettslaget i flere år og har tidligere vært styreleder. Han har vist stort engasjement over tid, både gjennom deltakelse på dugnader, ulike praktiske oppgaver og som medlem av valgkomiteen. Selv uten å ha hatt en formell rolle i styret den siste tiden, har han fortsatt å bidra aktivt og vært en god støtte for styret. Han er en svært verdifull ressurs for borettslaget, og stiller nå som varamedlem for å fortsette å bidra til fellesskapet.

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

- Kari Rese Magnetun

  Kari har bodd i borettslaget en god stund, og kjenner både beboerne og strukturen i laget godt. Hun har tidligere vært varamedlem i styret, og er i dag en del av valgkomiteen. Med sin erfaring og kjennskap til borettslaget, har hun et godt utgangspunkt for å bidra i styrearbeidet på en trygg og konstruktiv måte.

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

- Amanda Njøten

  Amanda stiller til valg som medlem av valgkomiteen. Her skal hun jobbe med å finne gode og engasjerte kandidater til verv ved neste valg.
- Bjørn Dragisa Bazler

  Bjørn har vært et verdifullt medlem av styret det siste året og har lagt ned mye innsats i arbeidet med å ivareta borettslagets drift og fellesskap. Han kjenner mange i bygget, noe som har vært en styrke både i styrearbeidet og i dialogen med beboerne. Nå trer han ut av styret, men stiller til valg som medlem av valgkomiteen, hvor hans kjennskap til laget og engasjement fortsatt vil komme godt med i arbeidet med å finne gode kandidater til verv.

Vedlegg

1. Styrebistand AS - tilbud om styrebistand.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Innledning

Denne rapporten gir en oversikt over styrets arbeid i borettslaget gjennom det siste året, inkludert utførte vedlikeholdsoppgaver, økonomiske forhold og fremtidsplaner. Styret har hatt regelmessige møter og jobbet aktivt for å forbedre bomiljøet for alle beboere.

Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har avholdt jevnlige styremøter gjennom året for å diskutere og fatte beslutninger om drift og vedlikehold.

Kommunikasjon

For å sikre god informasjonsflyt har styret benyttet Vibbo til å dele nyheter og oppdateringer. Nabolagfunksjonen på Vibbo er også innført for varsler om støy og andre relevante forhold.

Vedlikeholdsarbeid

- **Eltilsynsrapport**: Utbedringer gjennomført og godkjent av Elvia.
- **Heisreparasjon**: Heisen i nr. 17 er reparert.
- **Radonmåling**: Ingen problemer oppdaget, luftkvaliteten er normal.
- **Uteområder**: Oppgradert med ny pergola, maling og forbedringer på grillområdet.
- **Mobilnøkkel**: OBOS-nøkkel installert og fungerer som forventet.
- **Garasjeport**: Reparasjoner utført.

Leverandører og tjenestetilbud

- **Internett**: OBOS OpenNet installert, Telia-avtalen avsluttes 1. juli 2024.
- **Lån**: Borettslagets lån er refinansiert til lavere rente, med 800 000 kr rentefritt til fremtidige prosjekter.

Spesielle uforutsette hendelser

- **Ekstraordinært årsmøte**: Avholdt med godt oppmøte. Resultatene er tilgjengelige på Vibbo.
- **Branndører**: Forsinkelser grunnet avklaringer med NAV og låsesmed.
- **Balkongskader**: Tilbudsinnhenting utført. Saken er under behandling.

Beboeraktiviteter

- Styret har hentet informasjon fra boligmessen om ulike tjenester som kan forbedre borettslaget.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

- Felleskostnadene har økt med 10 % for å dekke vedlikeholdsbehov.
- OBOS Prosjekt har levert en rapport med anbefalte energitiltak.
- Kostnader til heisvedlikehold har vært høyere enn forventet.

- Det forventes å måtte bruke store beløp i nær fremtid på vann og avløp, balkonger og ventilasjon.

Budsjett

- Planlagte prosjekter for neste år inkluderer vedlikehold av balkonger, fasadeoppgradering og vedlikeholdsfond.

Fremtidsplaner

Planlagte tiltak

- **2025**: Brannsikring av bøttekott, installasjon av lys og strøm i pergola, og stenging av bakgård med port.
- **2025-2027**: Maling av fellesarealer og oppgradering av gjerder.
- **2026-2027**: 4G-installasjon i heiser grunnet 2G-avvikling.
- **2027 og videre**: Ventilasjonsanlegg og vurdering av vann- og kloakkrør.
- **Ubestemt tid**: Fasadeoppgradering.

Mulige fremtidige tiltak

- Solcelleanlegg
- Takterrasse
- Oppgradering av lekeplass
- Kameraovervåking
- Digital informasjonstavle i oppganger
- Bedre estetikk og akustikk i fellesganger
- Omgjøring av matbod til nyttigere formål

Styret søker nytt medlem

- Engasjerte beboere oppfordres til å søke.
- Frist: 8. september 2024.
- Valg gjennomføres digitalt 23.-25. september.

Styret takker for samarbeidet og ser frem til et nytt år med videre utvikling av borettslaget!

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17
ORG.NR. 948 152 258, KUNDENR. 387

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**900 963**	**843 203**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-143 477	174 765
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 500	13 500
Økning annen langsiktig gjeld		0	4 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-145 191	-135 005
Red. annen langs. gjeld	17	-24 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-299 168**	**57 760**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**601 795**	**900 963**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	709 773	1 016 880
Kortsiktig gjeld	-107 978	-115 917
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**601 795**	**900 963**

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17
ORG.NR. 948 152 258, KUNDENR. 387

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 652 456	1 599 972	1 689 000	1 867 000
Andre anlegg		0	0	12 500	13 000
Andre inntekter	3	75 135	25 680	13 500	14 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 727 591**	**1 625 652**	**1 715 000**	**1 894 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-116 410	-117 955	-150 000	-150 000
Styrehonorar	5	-106 000	-100 000	-106 000	-106 000
Avskrivninger	14	-13 500	-13 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 643	-7 905	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-87 905	-83 595	-89 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-143 276	-8 485	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-423 866	-208 048	-310 000	-693 000
Forsikringer		-190 952	-166 463	-184 000	-221 000
Festeavgift		-100	-100	-100	0
Kommunale avgifter	9	-401 019	-358 896	-416 000	-464 000
Energi/fyring		-126 465	-145 055	-154 000	-154 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 479	-184 982	-110 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-88 019	-32 506	-30 500	-31 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 856 633**	**-1 427 489**	**-1 574 600**	**-2 051 000**
DRIFTSRESULTAT		**-129 042**	**198 163**	**140 400**	**-157 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 375	13 214	0	0
Finanskostnader	12	-30 810	-36 612	-31 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-14 435**	**-23 398**	**-31 000**	**-20 000**
ÅRSRESULTAT		**-143 477**	**174 765**	**109 400**	**-177 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	174 765		
Fra opptjent egenkapital		-143 477	0		

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17
ORG.NR. 948 152 258, KUNDENR. 387

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 968 000	3 968 000
Andre varige driftsmidler	14	27 002	40 502
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 995 002**	**4 008 502**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	48 760
Driftskonto OBOS-banken		282 279	561 598
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 764	5 583
Sparekonto OBOS-banken		418 729	400 939
SUM OMLØPSMIDLER		**709 772**	**1 016 880**
SUM EIENDELER		**4 704 774**	**5 025 382**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital		2 777 283	2 920 760
SUM EGENKAPITAL		**2 781 183**	**2 924 660**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 075 104	1 220 295
Borettsinnskudd	16	658 600	658 600
Annen langsiktig gjeld	17	81 910	105 910
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 815 614**	**1 984 805**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 986	82 106
Skyldige offentlige avgifter	18	9 473	10 056
Påløpte renter		2 071	3 000
Påløpte avdrag		12 312	11 383
Påløpte kostnader		13 764	0
Annen kortsiktig gjeld	19	9 372	9 372
SUM KORTSIKTIG GJELD		**107 978**	**115 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 704 775**	**5 025 382**
Pantstillelse	20	3 294 000	3 294 000
Garantiansvar			

Oslo, 19.02.2025
Styret i Borettslaget Nils Huusgate 17

Marius Gulbrandsen/s/ Bjørn Dragisa Bazler/s/ Markus Stener Pedersen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 570 827
Garasjeleie	88 750
Leie	27 960
Eiendomsskatt	8 884
Leie garasje	1 332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 697 753**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-31 374
Garasje	-13 923
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 652 456**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

ENOVA - TILSKUDD TIL PROSJEKT	68 750
Bolig, forkjøpsrett	6 385
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 135**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-78 099
Påløpte feriepenger	-9 372
Fri bolig	-28 764
Naturalytelser speilkonto	28 764
Arbeidsgiveravgift	-30 885
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	3 196
SUM PERSONALKOSTNADER	**-116 410**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 106 000.
I tillegg har styret fått dekket X for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 643.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 688
OBOS Prosjekt AS	-125 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 588
SUM KONSULENTHONORAR	**-143 276**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 270
Drift/vedlikehold VVS	-13 690
Drift/vedlikehold elektro	-4 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 031
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 387
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 864
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 900
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 504
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 808
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-4 037
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-423 866**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 894
Vann- og avløpsavgift	-235 146
Renovasjonsavgift	-156 979
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-401 019**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 965
Verktøy og redskaper	-42 775
Driftsmateriell	-22 559
Renhold ved firmaer	-7 585
Andre fremmede tjenester	-3 960
Serviceavtale og livsstilkonsept	-253
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 500
Andre kontorkostnader	-2 614
Telefon, annet	-1 854
Porto	-50
Gaver	-440
Bank- og kortgebyr	-2 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-88 019**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 781
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 594
SUM FINANSINNTEKTER	**16 375**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-30 776
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	**-30 810**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1970	3 968 000
SUM BYGNINGER	**3 968 000**

Tomten er bygslet fra OBOS i 91 år fra 30.06.1970
Gnr.224/bnr.280
Borettslaget eier leilighet 304 anskaffet 1990. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2005	37 875	
Avskrevet tidligere	-37 874	
		1
Snøfreser		
Tilgang 1999	12 515	
Avskrevet tidligere	-12 514	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	67 500	
Avskrevet tidligere	-27 000	
Avskrevet i år	-13 500	
		27 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**27 002**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 500**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 337 205	
Nedbetalt i år	145 191	
		-317 604
OSLO KOMMUNE		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2001	-200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-200 000
OSLO KOMMUNE		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2001	-400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-400 000
OSLO KOMMUNE		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-157 500
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 075 104**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970	-658 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-658 600**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-81 910
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-81 910**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 997
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 476
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 473**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-9 372
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 372**

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

Borettsinnskudd	658 600
Pantelån	1 075 104
Påløpte avdrag	12 312
TOTALT	**1 746 016**

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

Bygninger	3 968 000
TOTALT	**3 968 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6PVA3-OLOJE-EIEXZ-UDNJP-Z6IS5-OG0WS

STYREBISTAND

Borettslaget Nils Huusgate 17
v/ styret 11.04.2025

Tilbud på leie av Styremedlem

Viser til hyggelig henvendelse. Vi ønsker å bistå og kan tilby følgende priser

Leie av profesjonell styremedlem kr. 110.000,- eks. mva. per år. Honoraret faktureres månedlig.

Ekstra arbeid avtales med styret etter behov. Ved ekstraordinære hendelser eller prosjekter som for eksempel full fasade rehabilitering, utskifting av vinduer, utskifting av rør eller tidkrevende nabokonflikter faktureres det timearbeid med kr. 1 290,- + mva. Gjennom god økonomistyring sparer vi i snitt våre kunder for 27% av de totale kostnadene. Vi regner med at vi kan gjøre det samme for dere. Ved oppstart igangsetter vi en økonomisk plan.

Tilbudet er forutsatt et arbeidende styre.

Kandidat til vervet:

Vår kandidat til vervet er Man Hoang Nguyen.
Man er engasjert og nysgjerrig og har erfaring fra styreverv i boligselskap. Han liker å bryne seg på ulike oppgaver og er løsningsorientert. Til daglig jobber han med styring og forvaltning av IT-systemer.
Han er pålitelig, lojal og motivert.

Honoraret inkluderer følgende:

- Svare på henvendelser fra seksjonseiere samt offentlige og profesjonelle aktører.
- Gjennomføre inntil 12 digitale styremøter årlig ved deltagelse, innspill og fatte vedtak.
- Deltaker på ordinært årsmøte med forberedelser.
- Fakturabehandling/godkjenning i nettportal – Gjennomgang for å sikre at sameiet blir fakturert i henhold til avtale.
- Årlig vurdering av forsikringsavtale og andre avtaler sammen med vår portefølje.
- Dialog med forretningsfører
- Økonomisk oversikt mot budsjett
- Oppgave-/rollefordeling internt i styret

Øvrig arbeid og tjenester faktureres som ekstraarbeid med kr. 1 290,-+ mva pr. time.

Fordeler med å velge Styrebistand fra Boligforvalterne.

- Vi erfarer ofte at våre kunder sparer mer igjennom vår gode forvaltning enn det våre tjenester koster.
- Vi er profesjonelle forvaltere av sameier og borettslag med lang erfaring.
- Vi vet hvor skoen trykker for en effektiv drift
- Vi har bestiller kompetanse ved inngåelse av større bestillinger og avtaler
- En eiendom som er godt forvaltet pleier å stige i verdi.
- Tidsbruken til de andre i styret reduseres ofte betydelig.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Organisasjonsnummer: 948152258
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 11:00 til 29. april kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

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
"Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller den generalforsamlingen måtte velge" som beskrevet under §13 i vedtektene. Styret mener derfor at styreleder kan lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Valgkomitéen ved Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad passer bra til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret indeksreguleres med 3.6% og foreslås satt til kr 109.816,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 109.816,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp

Fremmet av: Styret

Det foreslås en ny bestemmelse som omhandler ansvar for vann og avløp i borettslaget. Denne saken er diskutert med rådgiver. Ordlyden og innholdet er åpen for diskusjon. Forslaget under er utbedret etter det som et oppfattet som standard rundt omkring i Norge i dag.

§ 16 – Ansvar for vann- og avløpsrør

1. Borettslagets ansvar:

Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av felles vann- og avløpsrør frem til og med hovedstoppekran i den enkelte andelseiers leilighet.

2. Andelseierens ansvar:

Andelseieren har ansvar for alt vedlikehold, reparasjon og utskifting av rør, installasjoner og utstyr etter hovedstoppekranen, inkludert innvendige vannledninger, sanitærutstyr og avløp inne i leiligheten.

3. Skader og konsekvenser:

Andelseieren er ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller feilmonterte installasjoner etter hovedstoppekranen, og borettslaget kan kreve regress for utgifter knyttet til slike skader.

4. Krav til arbeid på installasjoner:

Alt arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner etter hovedstoppekranen skal utføres av autoriserte fagfolk i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Vedtektsforslag oppussing

Fremmet av: Styret

Bakgrunn:
Det burde legges inn i vedtekter noe mer spesifikt rundt oppussing og renovering.

§ 17 Oppussing og bygningsmessige endringer

1. Styregodkjenning: Andelseiere må innhente skriftlig godkjenning fra styret før oppussing som påvirker bygningens konstruksjon, felles rør, elektriske anlegg eller ventilasjon. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til: Endringer av bærevegger. Endringer i vann- og avløpssystemet. Endringer i felles elektriske installasjoner. Installasjon av varmepumpe eller annen permanent bygningsmessig endring.

2. Gulv: Ved bytte av gulvbelegg i leiligheten skal andelseier sørge for at ny gulvløsning gir en trinnlydsreduksjon på minimum 35 dB. Bytte fra teppe til hardt gulv (parkett, fliser, laminat o.l.) krever dokumentasjon på at nødvendig lyddemping er ivaretatt. Styret kan kreve utbedring dersom det oppstår vesentlige støyplager for naboer.

3. Ansvar for skader: Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår som følge av oppussingsarbeider og må dekke eventuelle kostnader for utbedring.

4. Krav til fagfolk: Alt arbeid på vann-, avløps- og elektriske installasjoner skal utføres av autoriserte fagfolk i henhold til gjeldende lover og forskrifter.Elektrisk arbeid skal utføres av en registrert elektroinstallatør (jf. el-tilsynsloven). Arbeid på vann og avløp skal utføres av godkjent rørleggerbedrift (jf. plan- og bygningsloven og teknisk forskrift, TEK17).

5. Dokumentasjon: Andelseier skal kunne fremlegge dokumentasjon på at arbeid er utført forskriftsmessig. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:Samsvarserklæring for elektriske installasjoner. Ferdigmelding eller servicerapport fra rørlegger for arbeid på vann og avløp.

6. Konsekvenser ved brudd: Dersom arbeid utføres av ikke-godkjent personell eller uten nødvendig dokumentasjon, kan styret kreve at andelseier får arbeidet kontrollert og eventuelt utbedret av autorisert fagperson for andelseiers regning.

> **Forslag til vedtak:**

> Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Ny husordensregel (Grilling på balkong)

Fremmet av: Ivan Tran

Vi har ingen regler rundt grilling på balkong i borettslaget. Dette burde inn i husordensregler.

HUSORDENSREGEL 15

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkonger. Kullgrill er forbudt. Grillingen skal skje på en brannsikker måte og med hensyn til naboer. Brudd på regelen kan medføre reaksjoner fra styret. Det anbefales å bruke fellesgrillen i bakgården dersom mulig.

Styrets innstilling
Styret mener det er bra å få inn i reglene et punkt om grilling så beboere vet hva de skal forholde seg til. Styret ser ingen grunn til å forby grilling på balkongen, med unntak av kullgrill, som er ansett som brannfarlig og i verste fall kan føre til kullosforgiftning om det skulle sige inn på et rom.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregel 15 vedtas som fremstilt i saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Matboden

Fremmet av: Styret

Matboden – forslag til videre prosess

Det har kommet mange gode forslag til bruk av matboden, samtidig som flere ønsker å beholde bodskapene sine, noe som må prioriteres. Matboden er på 36 kvm og har stort potensial, og nye beboere vil trolig ønske egen bod. Vi foreslår å opprette et utredningsteam av andelseiere for å vurdere praktiske og økonomiske alternativer som ivaretar flest mulig forslag..

Teamet får en egen gruppe på Vibbo for samarbeid og informasjonsdeling. Når utredningen er ferdig, skal forslagene presenteres tydelig for beboerne, og det vil stemmes over forslagene på generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret mener at saken trenger mer utredning før man kan ta en avgjørelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Etablere et utredningsteam for bedre utnyttelse av matboden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring av §11 i vedtektene

Det står i vedtektene at "*Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.*". Loven er oppdatert og sier at det er skal skje innen utgangen av juni måned.

Styrets innstilling
Vedtektene kan ikke vedta noe som er i mot loven.

Forslag til vedtak:
Endre §11 til å si juni måned.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Maling av fasaden

Fremmet av: Styret

Fasaden vår skal vedlikeholdes med vasking, reparasjon og maling. Når det males så kan vi enten beholde de samme fargene eller male i nye farger. Hvis man stemmer for å endre farger, så vil styret få tak i fargeprøver og male et område på bygget, før man stemmer over fargevalg i en ekstraordinær generalforsamling. Styret tar forbehold om at riksantikvaren og Plan- og bygg kan ha innsigelser på fargevalg som borettslaget må etterleve. Hvis dette skulle dukke opp vil styret informere om dette.

Styrets innstilling
Styret mener at det kan være lurt å se på nye farger for å enten male i en bedre farge på balkongene, bygget, eller begge deler.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Mal bygget i annen farge enn i dag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Mal i samme farge som i dag.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **3**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
På grunn av mangel på kandidater til styreverv blant beboere i borettslaget, har vi sett oss nødt til å vurdere alternative løsninger for å sikre kontinuitet og kapasitet i styret.

Vi er veldig glade for at Birger har sagt seg villig til å stille opp i ett år til – ikke som ordinært styremedlem, men som en ekstern ressurs tilknyttet styret med en gjennomsnittlig arbeidsmengde på 2 timer per uke. Birger kjenner borettslaget svært godt etter å ha bodd her fra 2022 til 2025, og han har lagt ned mye innsats i styret det siste året. Han kjenner beboerne, sakene og rutinene, og har allerede flere pågående oppgaver han kan fortsette med. Dette gjør overgangen sømløs og effektiv – noe som er svært verdifullt for styrets arbeid fremover.

Som alternativ har styret hentet inn et tilbud fra et firma som tilbyr utleie av styremedlemmer. Dette vil koste 137 500 kr per år. Ved å engasjere Birger videre foreslås en økning i styrehonoraret på 45 000 kr – altså under halvparten av prisen, med en ressurs som allerede er inne i arbeidet. Styret anbefaler derfor Birger som en svært god løsning.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marius Gulbrandsen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Gulbrandsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gwendolen Mcnamee (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gwendolen Mcnamee

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Birger Engelsrud Andrésen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Birger Engelsrud Andrésen
Man Hoang Nguyen

Første varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Kise (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Kise

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari Rese Magnetun (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Rese Magnetun

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Dragisa Bazler (16 stemmer)
Amanda Njøten (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Dragisa Bazler
Amanda Njøten

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning

Styreleder	Marius Gulbrandsen	2025 - 2027
Styremedlem	Gwendolen McNamee	2025 - 2027
Styremedlem	Birger Engelsrud	2025 - 2026
Varamedlem	Anders Kise	2025 - 2026
Varamedlem	Kari Rese Magnetun	2025 - 2027
Valgkomité	Amanda Njøten	2025 - 2026
Valgkomité	Bjørn Bazler	2025 - 2026

Marius Gulbrandsen/s/
Møteleder

Kari Rese Magnetun/s/
Protokollvitne

Sofie Øiestad/s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 387
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. september kl. 09:00 og lukker 1. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fornying av vann og avløpsrør
5. Valg av nye farger på fasaden
6. Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene
7. Stenge hele bakgården
8. Etablering av lekehjørne i bakgården

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

"Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller den generalforsamlingen måtte velge" som beskrevet under §13 i vedtektene. Styret mener derfor at styreleder kan lede møtet.

Forslag til vedtak

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Kise og Sofie Øiestad velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fornying av vann og avløpsrør

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Avløpsrørene i borettslaget er i kritisk dårlig stand og må utbedres snarlig. Generalforsamlingen skal ta stilling til **hvordan** utbedringen skal gjøres. Styret har innhentet informasjon fra flere entreprenører (bl.a. **SansBygg**) og fått to alternativer.

Totalrenovering av alle bad
- Alle vann- og avløpsrør byttes.
- Alle bad totalrenoveres.
- Kostnad ca. 14 MNOK.

1. - Lengst levetid, men svært kostbart.

Rørfornying av avløpsrør
- Kun avløpsrør fornyes.
- Kostnad ca. 2MNOK - 3,6 MNOK.
- Levetid minst 10–15 år, men kan vare opptil 50 år
- Omfatter ikke vannrør. Disse må uansett skiftes på et senere tidspunkt, anslått innen 15–30 år.

2. - Rimeligere og mindre inngripende.

Dersom forslaget ikke oppnår minst 2/3 flertall, gjennomfører styret i stedet rørfornying av avløpsrør (alternativ 2).

Styrets innstilling
Styret er innstilt på at rørfornying er det som er mest økonmisk gunstig for vårt borettslag, siden vi har andre vedlikeholdsbehov enn kun vann og avløp. Det er også slik at 14 millioner kroner i lån og 73% økning i felleskostnader er en voldsom økning.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar totalrenovering av alle bad og utskifting av rør. Nedstemt forslag fører til rørfornying.

Sak 5

Valg av nye farger på fasaden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsmøte 2025 ble det vedtatt at vi skal male fasaden i en ny farge. Styret har malt prøvefarger på bygget og lagt frem fargekart, som har ligget tilgjengelig i hele sommer. Folk har ytret seg, men det har ikke kommet konkrete forslag til styret. Vi legger derfor frem to farger, som vi mener kan bli fint.

Listverk og balkongrekkverk males i hvit bomull (S-0502Y). Balkongene males i samme farge som bygget, eller i hvit. Vi gjør en vurdering underveis.

Alternativ 1:
Fasade- og balkongplater: Peach Sky, JOTUN 1117.
Link: https://www.fargerike.no/farger/oransje/peach-sky/

Altnernativ 2:
Fasade- og balkongplater: Lively Red, JOTUN 20143.
Link: https://www.fargerike.no/farger/rod/lively-red/

Det er lagt ved noen illustrasjoner av hvordan det blir seendes ut. Dette er tilnærminger og ikke nøyaktige illustrasjoner. De gir dog et godt blikk av hvordan det blir. Illustrasjonene får ikke helt med seg alle detaljer. For eksempel ser balkongene fortsatt røde ut. Det er også viktig å bemerke seg at bygget skal vaskes først og så males. Derfor vil helheten bli enda penere enn på bildene, som legger en farge oppå vår uvaskede og skjoldete fasade.

OBOS-skiltet på bygget vårt skal fjernes, fordi det renner og gjør fasaden stygg. Vi er ikke et OBOS-borettslag og har ingen grunn til å ha skiltet der.

Styrets innstilling
Styret er innstilt på at flertallet velger fargen de liker best. Lively Red vil gi et nytt uttrykk og passer fint inn i at Oslo Kommune ønsker seg både rødt og gult i Sagene-paletten. Peach Sky gir en noe mer beige og nøytral versjon av vår gule fasade. Det er den minst radikale endringen om man ønsker å beholde noe tilnærmet det vi har i dag. Fargen er ment å matche vår bakgårdsnabo sitt bygg.

Forslag til vedtak 1
Bygget males i Lively Red.

Forslag til vedtak 2
Bygget males i Peach Sky.

Vedlegg
1. bakgård.pdf
2. sammenlkninger.pdf

Sak 6
Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

Forslag fremmet av:
Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har erfart at iSekker som settes i fellesområdene kan skape flere problemer:

- Når de plasseres på gressplener blir gresset ødelagt.

- Sekker som blir stående for lenge ser sjenerende ut.
- De tiltrekker seg ofte naboer eller andre som kaster skrot i dem, slik at borettslaget kan ende opp med å måtte rydde og betale for avfall som ikke tilhører eieren av sekken.

For å unngå slike problemer ønsker styret å fastsette klare regler for plassering og bruk av iSekker i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Det innføres regler for plassering og bruk av iSekker i borettslagets fellesområder.

Alternativ 1 (styrets forslag):

- Det innføres et forbud mot å sette iSekker på gressplener i fellesområdene.
- iSekker må plasseres på hardt underlag som asfalt eller betong, og ikke blokkere ferdsel.
- Oppstilling av iSekker må på forhånd godkjennes av styret. Uten godkjenning fjernes sekken uten varsel.
- Den andelseieren som har søkt om å sette opp sekken (også når håndverkere gjør dette på vegne av beboeren) er ansvarlig for sekken og for alt innholdet i den – inkludert eventuelt avfall som andre personer måtte kaste i sekken.
- Beboere skal sørge for at sekker fjernes innen 72 timer etter oppstilling.
- Ved brudd på reglene kan styret sørge for at sekken fjernes, og kostnaden belastes andelseieren.

Alternativ 2:

- Oppstilling av iSekker må på forhånd godkjennes av styret. Uten godkjenning fjernes sekken uten varsel.
- Beboere skal sørge for at sekker fjernes innen 72 timer etter oppstilling.

Styrets innstilling

Det burde som et minimum være en godkjenning fra styret om sekken, slik at styret kan vite hvem de skal gå til ved problemer.

a)

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

- For Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene
- Mot Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

b)

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

1. Alternativ 1 vedtas.
2. Alternativ 2 vedtas.

Sak 7

Stenge hele bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det observeres fortsatt personer som oppholder seg i bakgården som ikke bor her. Ofte er det snakk om personer på kveld/natt som setter seg i pergolaen for å røyke eller drikke. Dette er ukomfortabelt for flere beboere. Vi foreslår derfor at bakgården stenges med en dør på begge sider. Hvorvidt det skal være døråpnere og hvordan låsesystemet ville vært, er noe vi må se på nærmere. Denne saken handler kun om å stemme over om det er et ønske å stenge bakgården helt for uvedkommede.

Styrets innstilling

Styret mener det er behov for å begrense tilgang til bakgården ytterligere for å hindre uvedkommende å bruke det som oppholdsplass. Spesielt fordi det har blitt observert bruk og salg av ulovlige stoffer i tillegg til tvilsomme personer som henger der på natt.

Forslag til vedtak

Bakgården stenges helt ved å sette opp en dør på 17 siden og en dør på 19 siden.

Sak 8

Etablering av lekehjørne i bakgården

Forslag fremmet av:
Birger Engelsrud Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med et lekehjørne i bakgården. Styret gis godkjenning av borettslaget til å undersøke mulighetene for anskaffelse og etablering av et lekehjørne i bakgården, med tilhørende utstyr og materialer. I denne prosessen vil styret:

Innhente tilbud og priser: Styret vil innhente relevante tilbud og priser for anskaffelse og etablering av et lekehjørne, samt vurdere hva som er best egnet for området.

Kontakt med kommunen: Styret tar kontakt med kommunen for å få klarhet i hvilke spesifikke krav og eventuelle tillatelser som gjelder i vårt område, og forsikrer seg om at prosjektet overholder gjeldende forskrifter.

Søke råd fra fagpersoner: Styret vil eventuelt søke råd fra fagpersoner for å sikre at lekehjørnet er trygt og at det er i samsvar med relevante standarder for lekeplasser.

Omfang og krav: Styret ønsker å etablere et lekehjørne av begrenset omfang og karakter, slik at det ikke pålegges større krav til kostbare tilsyn eller godkjenninger.

Innspill fra beboere: Styret er åpne for innspill fra beboere gjennom hele prosessen og vil komme tilbake med konkrete forslag for videre behandling og vedtak på et senere tidspunkt.

Når styret har innhentet nødvendige opplysninger og fått forslagene utarbeidet, vil saken bli lagt frem for videre behandling og vedtak i et kommende møte.

Styrets innstilling

Styret har mottatt ytringer fra flere i borettslaget, også de som ikke har barn, om at dette er noe som kan gjøre borettslaget mer attraktivt og at det er fint for de med små barn. Et lekehjørne som ikke krever mye vedlikehold, ettersyn av kontrollører og som ikke koster så mye ser ut til å være en positiv ting.

Forslag til vedtak

Styret gis godkjenning av borettslaget til å undersøke mulighetene for anskaffelse og etablering av et lekehjørne i bakgården, med tilhørende utstyr og materialer.

Original



Lively Red



Peach Sky



Original vs Lively Red



Original vs Peach Sky



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Organisasjonsnummer: 948152258
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. september kl. 09:00 til 1. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

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
"Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller den generalforsamlingen måtte velge" som beskrevet under §13 i vedtektene. Styret mener derfor at styreleder kan lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Kise og Sofie Øiestad velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fornying av vann og avløpsrør

Avløpsrørene i borettslaget er i kritisk dårlig stand og må utbedres snarlig. Generalforsamlingen skal ta stilling til **hvordan** utbedringen skal gjøres. Styret har innhentet informasjon fra flere entreprenører (bl.a. **SansBygg**) og fått to alternativer.

Totalrenovering av alle bad
- Alle vann- og avløpsrør byttes.
- Alle bad totalrenoveres.
- Kostnad ca. 14 MNOK.

1. - Lengst levetid, men svært kostbart.

Rørfornying av avløpsrør
- Kun avløpsrør fornyes.
- Kostnad ca. 2MNOK - 3,6 MNOK.
- Levetid minst 10–15 år, men kan vare opptil 50 år
- Omfatter ikke vannrør. Disse må uansett skiftes på et senere tidspunkt, anslått innen 15–30 år.

2. - Rimeligere og mindre inngripende.

Dersom forslaget ikke oppnår minst 2/3 flertall, gjennomfører styret i stedet rørfornying av avløpsrør (alternativ 2).

Styrets innstilling
Styret er innstilt på at rørfornying er det som er mest økonmisk gunstig for vårt borettslag, siden vi har andre vedlikeholdsbehov enn kun vann og avløp. Det er også slik at 14 millioner kroner i lån og 73% økning i felleskostnader er en voldsom økning.

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

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Valg av nye farger på fasaden

I årsmøte 2025 ble det vedtatt at vi skal male fasaden i en ny farge. Styret har malt prøvefarger på bygget og lagt frem fargekart, som har ligget tilgjengelig i hele sommer. Folk har ytret seg, men det har ikke kommet konkrete forslag til styret. Vi legger derfor frem to farger, som vi mener kan bli fint.

Listverk og balkongrekkverk males i hvit bomull (S-0502Y). Balkongene males i samme farge som bygget, eller i hvit. Vi gjør en vurdering underveis.

Alternativ 1:
Fasade- og balkongplater: Peach Sky, JOTUN 1117.
Link: https://www.fargerike.no/farger/oransje/peach-sky/

Altnernativ 2:
Fasade- og balkongplater: Lively Red, JOTUN 20143.
Link: https://www.fargerike.no/farger/rod/lively-red/

Det er lagt ved noen illustrasjoner av hvordan det blir seendes ut. Dette er tilnærminger og ikke nøyaktige illustrasjoner. De gir dog et godt blikk av hvordan det blir. Illustrasjonene får ikke helt med seg alle detaljer. For eksempel ser balkongene fortsatt røde ut. Det er også viktig å bemerke seg at bygget skal vaskes først og så males. Derfor vil helheten bli enda penere enn på bildene, som legger en farge oppå vår uvaskede og skjoldete fasade.

OBOS-skiltet på bygget vårt skal fjernes, fordi det renner og gjør fasaden stygg. Vi er ikke et OBOS-borettslag og har ingen grunn til å ha skiltet der.

Styrets innstilling
Styret er innstilt på at flertallet velger fargen de liker best. Lively Red vil gi et nytt uttrykk og passer fint inn i at Oslo Kommune ønsker seg både rødt og gult i Sagene-paletten. Peach Sky gir en noe mer beige og nøytral versjon av vår gule fasade. Det er den minst radikale endringen om man ønsker å beholde noe tilnærmet det vi har i dag. Fargen er ment å matche vår bakgårdsnabo sitt bygg.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bygget males i Lively Red.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Bygget males i Peach Sky.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **9**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

Fremmet av: Styret

Styret har erfart at iSekker som settes i fellesområdene kan skape flere problemer:

- Når de plasseres på gressplener blir gresset ødelagt.
- Sekker som blir stående for lenge ser sjenerende ut.
- De tiltrekker seg ofte naboer eller andre som kaster skrot i dem, slik at borettslaget kan ende opp med å måtte rydde og betale for avfall som ikke tilhører eieren av sekken.

For å unngå slike problemer ønsker styret å fastsette klare regler for plassering og bruk av iSekker i husordensreglene.

Forslag til vedtak
Det innføres regler for plassering og bruk av iSekker i borettslagets fellesområder.

Alternativ 1 (styrets forslag):

- Det innføres et forbud mot å sette iSekker på gressplener i fellesområdene.
- iSekker må plasseres på hardt underlag som asfalt eller betong, og ikke blokkere ferdsel.
- Oppstilling av iSekker må på forhånd godkjennes av styret. Uten godkjenning fjernes sekken uten varsel.
- Den andelseieren som har søkt om å sette opp sekken (også når håndverkere gjør dette på vegne av beboeren) er ansvarlig for sekken og for alt innholdet i den – inkludert eventuelt avfall som andre personer måtte kaste i sekken.
- Beboere skal sørge for at sekker fjernes innen 72 timer etter oppstilling.
- Ved brudd på reglene kan styret sørge for at sekken fjernes, og kostnaden belastes andelseieren.

Alternativ 2:

- Oppstilling av iSekker må på forhånd godkjennes av styret. Uten godkjenning fjernes sekken uten varsel.
- Beboere skal sørge for at sekker fjernes innen 72 timer etter oppstilling.

Styrets innstilling
Det burde som et minimum være en godkjenning fra styret om sekken, slik at styret kan vite hvem de skal gå til ved problemer.

Avstemning i saken:
✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 21
Antall stemmer mot saken: 3
Antall blanke stemmer: 3
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ 1 vedtas.
✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 2 vedtas.
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 16
Antall stemmer for vedtak 2: 7
Antall blanke stemmer: 3
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Stenge hele bakgården

Det observeres fortsatt personer som oppholder seg i bakgården som ikke bor her. Ofte er det snakk om personer på kveld/natt som setter seg i pergolaen for å røyke eller drikke. Dette er ukomfortabelt for flere beboere. Vi foreslår derfor at bakgården stenges med en dør på begge sider. Hvorvidt det skal være døråpnere

og hvordan låsesystemet ville vært, er noe vi må se på nærmere. Denne saken handler kun om å stemme over om det er et ønske å stenge bakgården helt for uvedkommede.

Styrets innstilling
Styret mener det er behov for å begrense tilgang til bakgården ytterligere for å hindre uvedkommende å bruke det som oppholdsplass. Spesielt fordi det har blitt observert bruk og salg av ulovlige stoffer i tillegg til tvilsomme personer som henger der på natt.

> **Forslag til vedtak:**
> Bakgården stenges helt ved å sette opp en dør på 17 siden og en dør på 19 siden.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Etablering av lekehjørne i bakgården

Fremmet av: Birger Engelsrud Andresen

Det er ønskelig med et lekehjørne i bakgården. Styret gis godkjenning av borettslaget til å undersøke mulighetene for anskaffelse og etablering av et lekehjørne i bakgården, med tilhørende utstyr og materialer. I denne prosessen vil styret:

Innhente tilbud og priser: Styret vil innhente relevante tilbud og priser for anskaffelse og etablering av et lekehjørne, samt vurdere hva som er best egnet for området.

Kontakt med kommunen: Styret tar kontakt med kommunen for å få klarhet i hvilke spesifikke krav og eventuelle tillatelser som gjelder i vårt område, og forsikrer seg om at prosjektet overholder gjeldende forskrifter.

Søke råd fra fagpersoner: Styret vil eventuelt søke råd fra fagpersoner for å sikre at lekehjørnet er trygt og at det er i samsvar med relevante standarder for lekeplasser.

Omfang og krav: Styret ønsker å etablere et lekehjørne av begrenset omfang og karakter, slik at det ikke pålegges større krav til kostbare tilsyn eller godkjenninger.

Innspill fra beboere: Styret er åpne for innspill fra beboere gjennom hele prosessen og vil komme tilbake med konkrete forslag for videre behandling og vedtak på et senere tidspunkt.

Når styret har innhentet nødvendige opplysninger og fått forslagene utarbeidet, vil saken bli lagt frem for videre behandling og vedtak i et kommende møte.

Styrets innstilling
Styret har mottatt ytringer fra flere i borettslaget, også de som ikke har barn, om at dette er noe som kan gjøre borettslaget mer attraktivt og at det er fint for de med små barn. Et lekehjørne som ikke krever mye vedlikehold, ettersyn av kontrollører og som ikke koster så mye ser ut til å være en positiv ting.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis godkjenning av borettslaget til å undersøke mulighetene for anskaffelse og etablering av et lekehjørne i bakgården, med tilhørende utstyr og materialer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**

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

Marius Gulbrandsen/s/
Møteleder

Sofie Øiestad/s/
Protokollvitne

Anders Kise/s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 387
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. januar kl. 09:00 og lukker 11. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Ekstraordinært årsmøte: januar 2025

Styret kaller inn til et ekstraordinært årsmøte for å behandle flere viktige saker, som reseksjonering av bøttekott, sikring av bakgård og endring av husordensregler. Vi håper at så mange som mulig er med å stemme. Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Brannsikring av bøttekott
5. Sikring av bakgården med port
6. Tiltak mot uvedkommede: Overvåkingskamera
7. Endring av husregler: Ballek
8. Endring av husregler: Vaskerom

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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 mener at det er nok i denne saken at styreleder leder ekstraordinær generalforsamling, siden dette ikke gjelder valg av styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Marius C. K. Gulbrandsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Valgkomiteen ved Sofie Øiestad og Kari Rese Magnetun er en uavhengig part, som er valgt på generalforsamling av andelseierne. Derfor er det gode kandidater til å være protokollvitner.

Forslag til vedtak

Sofie Øiestad og Kari Rese Magnetun er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Brannsikring av bøttekott

Forslag fremmet av:
Anders Kise

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har et bøttekott i hver av de fem etasjene, vegg i vegg med leilighetene Hx03. Bøttekottene mangler brannsikre vegger mot tilstøtende leiligheter, og det er påkrevd at de utbedres i henhold til brannsikkerhet. Styret har mottatt et tilbud på 87 000 kr per bøttekott for å oppgradere dem til brannsikker standard i forbindelse med reseksjonering, noe som utgjør en samlet kostnad på 435 000 kr. Det meste av dette arbeidet, som flytting av sikringsskap og tetting av lufteluker, må imidlertid utføres uansett ved brannsikring av bøttekottene som fellesareal, og kostnaden vil derfor ligge i nærheten av dette beløpet.

Bøttekottene har stått nesten ubrukt over mange år og har begrenset verdi som fellesareal. De inneholder sikringsskap, vask, lufteluker som ventilerer til leilighetene, og brannslangen går inn dit. Minst ett av dem har også skap for fibernett..

Styret foreslår å gi andelseiere av leilighetene H103, H203, H303, H403 og H503 mulighet til å reseksjonere bøttekottene og innlemme dem i sine leiligheter. Dette vil føre til en økning i bruksarealet på ca. 1 kvadratmeter per leilighet. Kostnadene for reseksjonering, inkludert flytting av sikringsskap, tetting av lufteluker og annen brannsikring, skal dekkes i sin helhet av andelseierne.

Flere av leilighetene har uttrykt planer om å bruke den nye plassen til funksjonelle formål, som parkering av elektriske rullestoler, noe som ikke er tillatt i gangen. Samtlige berørte andelseiere er positive til forslaget, og kommunen har også stilt seg positiv.

Dersom Hx03-leiligheter ikke ønsker reseksjonering, kan andre andelseiere kjøpe bøttekottet og bruke det som bod. Alternativt må borettslaget ta opp lån for å dekke brannsikring av bøttekottene, noe som vil føre til økte fellesutgifter.

Alternativet til reseksjonering er at borettslaget må ta opp lån for å dekke kostnadene til brannsikring av bøttekottene. Dette vil føre til en betydelig økning i fellesutgiftene for alle andelseiere.

Vilkår for reseksjonering:

- Andelseiere Hx03 gis anledning til å reseksjonere dersom ønskelig, men det er ikke pålagt.
- Arbeidet med reseksjonering og brannsikring må være ferdigstilt innen seks måneder etter vedtaket er gjort av generalforsamling.
- Dersom fristen ikke overholdes eller forlenget frist ikke innvilges av styret, vil andre andelseiere kunne kjøpe bøttekottet til bruk som bod eller liknende.
- Dersom ingen ønsker å kjøpe bøttekottet, vil borettslaget bruke egne midler til å utbedre bøttekottene, og godkjenningen for fremtidig reseksjonering bortfaller.
- Det utarbeides en kontrakt mellom borettslaget og andelseiere.

Det er innhentet vurderinger fra to meglere, som konkluderer med at en reseksjonering ikke gir noen vesentlig verdiøkning i kroner på boligens verdigvurdering, men likevel kan ha praktisk verdi for andelseierne som benytter den økte plassen.

Styrets innstilling

Styret mener at det er en god løsning for alle parter. Borettslaget vil spare penger og andelseierne ved bøttekottene får en større og mer anvendelig leilighet, for eksempel til parkering av elektrisk rullestol eller annet.

Forslag til vedtak 1

Andelseiere av leilighetene H103, H203, H303, H403 og H503 får førsteprioritet til å kjøpe bøttekottet tilhørende sin etasje. Dersom de ikke ønsker eller har anledning til å kjøpe bøttekottet innen fastsatt frist, gis øvrige andelseiere i borettslaget mulighet til å kjøpe bøttekottet for bruk som bod eller lignende.- Kjøper forplikter seg til å: Dekke alle kostnader knyttet til nødvendig brannsikring av bøttekottet, inkludert eventuelle tiltak som flytting av sikringsskap, tetting av ventilasjonsluker og andre påkrevde arbeider. Søke nødvendige godkjenninger fra borettslagets styre og offentlige myndigheter for å gjennomføre kjøpet og eventuell omdisponering. Salg av bøttekottet skjer etter ansiennitetsprinsippet blant øvrige andelseiere dersom flere melder sin interesse. Dersom ingen ønsker å kjøpe bøttekottet innen seks måneder etter at denne muligheten åpnes, vil bøttekottet forbli borettslagets fellesareal, og borettslaget vil dekke kostnadene for brannsikring.

Forslag til vedtak 2

Bøttekottene brannsikres slik de er og dette betales av alle andelseiere igjennom fellekostnader ved å ta opp lån.

Sak 5

Sikring av bakgården med port

Forslag fremmet av:
Pål Martin Rossing og Marius C. K. Gulbrandsen

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Bakgården og parkeringsrampen til borettslaget har fra tid til annen vært et problemområde, med observasjoner av det som ser ut som salg av ulovlige stoffer, bruk av disse og annen uønsket aktivitet fra uvedkommede. Flere beboere har sett unge gutter som oppholder seg på parkeringsrampen under taket, hvor de ser ut til å gjøre transaksjoner. I tillegg ble det i sommer dokumentert at tre personer inntok bakgården, hvor de ganske åpenbart tok ulovlige stoffer. Slike hendelser skaper utrygghet for alle som bor i gården.

Det foreslås derfor å sikre området mer ved å bygge en port inn mot bakgården. Det er to alternative forslag til vedtak:

1. Det første forslaget er å bygge en port som dekker parkeringsrampen, men samtidig sørge for at det er tilgang til bakgården på sidene ved de smale rampene på 17 og 19-siden.

Det andre forslaget er å stenge hele bakgården, som vil kreve mer omfattende tiltak. Dersom borettslaget går inn for å stenge hele bakgården, vil det være nødvendig å undersøke hva dette vil koste og hvordan det best
2. kan gjennomføres for å stemme over dette ved en senere generalforsamling.

Dersom man velger å stenge parkeringsrampen med port, slik som i forslag 1, kan dette gjennomføres på dugnad ved å bruke overskuddsmateriale fra pergolaen, og det kan fungere som et første tiltak for å se om det har ønsket effekt. Forslaget blir derfor ikke dyrt (<10 000kr). Tanken her er at man avskrekker fra å gå inn i bakgården, for det vil se mer privat ut og man må "snike seg inn" ved å gå langs de lange tynne rampene inn i bakgården. Dette forslaget vil ikke nødvendigvis låse porten, slik at den kan brukes.

Styrets innstilling

Styret mener at det er en god idé å sikre bakgården mer enn i dag. Det er viktig at det taes hensyn til rullestolbrukere, tilgang for søppeltømmere og tilgang til sykkelbod ved en slik sikring. Samtidig så ser styret at det er nødvendig å få bukt med uvedkommende, som er observert å både bruke og selge ulike typer ulovlige stoffer. Det bør være mulig å ivareta alle interessene for å sikre at det er trivligere for alle å bo her og å bruke bakgården trygt.

a)

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

- For Sikring av bakgården med port
- Mot Sikring av bakgården med port

b)

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

1. Bygg en port som dekker parkeringsrampen inn mot bakgården, men sørg samtidig for at det er tilgang til bakgården på sidene ved de smale rampene på 17 og 19-siden. Porten bygges på dugnad med overskuddsmateriale fra pergola og budsjettet settes til maks 10 000kr.

2. Steng hele bakgården. Styret får mandat til å undersøke hva dette vil koste og hvordan det best kan gjennomføres, for deretter å stemme over det på en senere generalforsamling.

Sak 6

Tiltak mot uvedkommede: Overvåkingskamera

Forslag fremmet av:
Marius C. K. Gulbrandsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ber om mandat til å undersøke muligheten for å montere et overvåkningskamera på parkeringsrampen for å hindre salg og bruk av ulovlige stoffer, en aktivitet som både er filmet og observert av styret ved flere anledninger. Beboere har også klaget på dette problemet.

Styret ønsker å vurdere bruk av et kamera som enten tar opp film, eller ikke, kan brukes for å avskrekke uvedkommende fra å oppholde seg på området. Beboerne vil bli informert om at de ikke blir filmet, men

at kameraet kun er til for å avskrekke uvedkommende eller at man tar opp film og lagrer det i henhold til datatilsynets regelverk.

Det er også et poeng at det er en sykkelbod her med mange sykler, som vil sikres bedre av et overvåkingskamera. Vi har Wi-Fi nede i garasjen, så det antas at det bør kunne installeres et slikt kamera uten store kostnader.

Styret vil undersøke hvordan dette kan gjennomføres på en lovlig måte, hva det vil koste, og hvordan det best kan installeres. Dersom det er interesse blant beboerne, vil styret legge frem et konkret forslag om kostnad og gjennomføring på en senere generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke muligheten for å montere et overvåkningskamera på parkeringsrampen for å hindre ulovlig aktivitet og sikre sykkelboden. Styret skal vurdere lovlighet, kostnader og gjennomføring, og legge frem et konkret forslag på en senere generalforsamling.

Sak 7

Endring av husregler: Ballek

Forslag fremmet av:
Anders Kise

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Husordensreglenes punkt 2 lyder i dag som følger:

«Ball-lek er ikke tillatt på borettslagets område. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.»

Jeg tenker at ball-lek ikke er et stort problem i bakgården, og ikke behøver å forbys kategorisk. At det skal vises hensyn, og at det ikke skal være utagerende oppførsel, bør reguleres i husordensreglene. Men at småbarn ikke skal få ta sine første famlende spark på en ball i bakgården, fremstår som unødvendig begrensende. Det er andre formuleringer i husordensreglene som vil kunne tillate grei livsutfoldelse samtidig som hensynet til øvrige beboere ivaretas.

«Det skal vises hensyn til øvrige beboere også i borettslagets fellesområder og bakgård. Rekreasjonsaktiviteter er tillatt, men det skal ikke være til ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.»

Forslag til vedtak

Husordensreglenes punkt 2 endres til: «Det skal vises hensyn til øvrige beboere også i borettslagets fellesområder og bakgård. Rekreasjonsaktiviteter er tillatt, men det skal ikke være til ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.»

Sak 8

Endring av husregler: Vaskerom

Forslag fremmet av:
Anders Kise

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Husordensreglenes punkt 8 lyder i dag som følger:
«*Vaskerommet skal brukes av beboerne. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid lørdag kl. 16:00 til 18:30. Vasketid søndag kl. 12:00 – 16:00. Vaskerom og tørkeplass skal ikke brukes fra kl. 16:00 lørdag til neste virkedags morgen. (sic) før helligdager, 1. og 17 mai*».

De fleste andelseiere har i dag egen vaskemaskin i leilighetene. Et slikt «skal-krav» til bruk av vaskerommet synes uhensiktsmessig og inngripende mot andelseierne, og bør derfor fjernes fra husordensreglene. Begrenset vasketid på vanlige virkedager før offentlige helligdager før 1. mai og 17. mai, synes også unødvendig begrensende.

Derfor foreslår jeg at pkt. 8 endres som følger:

«Vaskerommet skal kun benyttes av beboere. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid er lørdag kl. 16:00 til 18:30. Vasketid søndag er fra kl. 12:00 – 16:00.»

Forslag til vedtak
Husordensreglenes punkt 8 endres til: «Vaskerommet skal kun benyttes av beboere. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid er lørdag kl. 16:00 til 18:30. Vasketid søndag er fra kl. 12:00 – 16:00.»

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Organisasjonsnummer: 948152258
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. januar kl. 09:00 til 11. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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 mener at det er nok i denne saken at styreleder leder ekstraordinær generalforsamling, siden dette ikke gjelder valg av styremedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Marius C. K. Gulbrandsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Valgkomiteen ved Sofie Øiestad og Kari Rese Magnetun er en uavhengig part, som er valgt på generalforsamling av andelseierne. Derfor er det gode kandidater til å være protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Sofie Øiestad og Kari Rese Magnetun er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Brannsikring av bøttekott

Fremmet av: Anders Kise

Borettslaget har et bøttekott i hver av de fem etasjene, vegg i vegg med leilighetene Hx03. Bøttekottene mangler brannsikre vegger mot tilstøtende leiligheter, og det er påkrevd at de utbedres i henhold til brannsikkerhet. Styret har mottatt et tilbud på 87 000 kr per bøttekott for å oppgradere dem til brannsikker standard i forbindelse med reseksjonering, noe som utgjør en samlet kostnad på 435 000 kr. Det meste av dette arbeidet, som flytting av sikringsskap og tetting av lufteluker, må imidlertid utføres uansett ved brannsikring av bøttekottene som fellesareal, og kostnaden vil derfor ligge i nærheten av dette beløpet.

Bøttekottene har stått nesten ubrukt over mange år og har begrenset verdi som fellesareal. De inneholder sikringsskap, vask, lufteluker som ventilerer til leilighetene, og brannslangen går inn dit. Minst ett av dem har også skap for fibernett..

Styret foreslår å gi andelseiere av leilighetene H103, H203, H303, H403 og H503 mulighet til å reseksjonere bøttekottene og innlemme dem i sine leiligheter. Dette vil føre til en økning i bruksarealet på ca. 1 kvadratmeter per leilighet. Kostnadene for reseksjonering, inkludert flytting av sikringsskap, tetting av lufteluker og annen brannsikring, skal dekkes i sin helhet av andelseierne.

Flere av leilighetene har uttrykt planer om å bruke den nye plassen til funksjonelle formål, som parkering av elektriske rullestoler, noe som ikke er tillatt i gangen. Samtlige berørte andelseiere er positive til forslaget, og kommunen har også stilt seg positiv.

Dersom Hx03-leiligheter ikke ønsker reseksjonering, kan andre andelseiere kjøpe bøttekottet og bruke det som bod. Alternativt må borettslaget ta opp lån for å dekke brannsikring av bøttekottene, noe som vil føre til økte fellesutgifter.

Alternativet til reseksjonering er at borettslaget må ta opp lån for å dekke kostnadene til brannsikring av bøttekottene. Dette vil føre til en betydelig økning i fellesutgiftene for alle andelseiere.

Vilkår for reseksjonering:

- Andelseiere Hx03 gis anledning til å reseksjonere dersom ønskelig, men det er ikke pålagt.
- Arbeidet med reseksjonering og brannsikring må være ferdigstilt innen seks måneder etter vedtaket er gjort av generalforsamling.
- Dersom fristen ikke overholdes eller forlenget frist ikke innvilges av styret, vil andre andelseiere kunne kjøpe bøttekottet til bruk som bod eller liknende.
- Dersom ingen ønsker å kjøpe bøttekottet, vil borettslaget bruke egne midler til å utbedre bøttekottene, og godkjenningen for fremtidig reseksjonering bortfaller.
- Det utarbeides en kontrakt mellom borettslaget og andelseiere.

Det er innhentet vurderinger fra to meglere, som konkluderer med at en reseksjonering ikke gir noen vesentlig verdiøkning i kroner på boligens verdigvurdering, men likevel kan ha praktisk verdi for andelseierne som benytter den økte plassen.

Styrets innstilling

Styret mener at det er en god løsning for alle parter. Borettslaget vil spare penger og andelseierne ved bøttekottene får en større og mer anvendelig leilighet, for eksempel til parkering av elektrisk rullestol eller annet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Andelseiere av leilighetene H103, H203, H303, H403 og H503 får førsteprioritet til å kjøpe bøttekottet tilhørende sin etasje. Dersom de ikke ønsker eller har anledning til å kjøpe bøttekottet innen fastsatt frist, gis øvrige andelseiere i borettslaget mulighet til å kjøpe bøttekottet for bruk som bod eller lignende. Kjøper forplikter seg til å: Dekke alle kostnader knyttet til nødvendig brannsikring av bøttekottet, inkludert eventuelle tiltak som flytting av sikringsskap, tetting av ventilasjonsluker og andre påkrevde arbeider. Søke nødvendige godkjenninger fra borettslagets styre og offentlige myndigheter for å gjennomføre kjøpet og eventuell omdisponering. Salg av bøttekottet skjer etter ansiennitetsprinsippet blant øvrige andelseiere dersom flere melder sin interesse. Dersom ingen ønsker å kjøpe bøttekottet innen seks måneder etter at denne muligheten åpnes, vil bøttekottet forbli borettslagets fellesareal, og borettslaget vil dekke kostnadene for brannsikring.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Bøttekottene brannsikres slik de er og dette betales av alle andelseiere igjennom fellekostnader ved å ta opp lån.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **23**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Sikring av bakgården med port

Fremmet av: Pål Martin Rossing og Marius C. K. Gulbrandsen

Bakgården og parkeringsrampen til borettslaget har fra tid til annen vært et problemområde, med observasjoner av det som ser ut som salg av ulovlige stoffer, bruk av disse og annen uønsket aktivitet fra uvedkommede. Flere beboere har sett unge gutter som oppholder seg på parkeringsrampen under taket, hvor de ser ut til å gjøre transaksjoner. I tillegg ble det i sommer dokumentert at tre personer inntok bakgården, hvor de ganske åpenbart tok ulovlige stoffer. Slike hendelser skaper utrygghet for alle som bor i gården.

Det foreslås derfor å sikre området mer ved å bygge en port inn mot bakgården. Det er to alternative forslag til vedtak:

1. Det første forslaget er å bygge en port som dekker parkeringsrampen, men samtidig sørge for at det er tilgang til bakgården på sidene ved de smale rampene på 17 og 19-siden.
2. Det andre forslaget er å stenge hele bakgården, som vil kreve mer omfattende tiltak. Dersom borettslaget går inn for å stenge hele bakgården, vil det være nødvendig å undersøke hva dette vil koste og hvordan det best kan gjennomføres for å stemme over dette ved en senere generalforsamling.

Dersom man velger å stenge parkeringsrampen med port, slik som i forslag 1, kan dette gjennomføres på dugnad ved å bruke overskuddsmateriale fra pergolaen, og det kan fungere som et første tiltak for å se om det har ønsket effekt. Forslaget blir derfor ikke dyrt (<10 000kr). Tanken her er at man avskrekker fra å gå inn

i bakgården, for det vil se mer privat ut og man må "snike seg inn" ved å gå langs de lange tynne rampene inn i bakgården. Dette forslaget vil ikke nødvendigvis låse porten, slik at den kan brukes.

Styrets innstilling
Styret mener at det er en god idé å sikre bakgården mer enn i dag. Det er viktig at det taes hensyn til rullestolbrukere, tilgang for søppeltømmere og tilgang til sykkelbod ved en slik sikring. Samtidig så ser styret at det er nødvendig å få bukt med uvedkommende, som er observert å både bruke og selge ulike typer ulovlige stoffer. Det bør være mulig å ivareta alle interessene for å sikre at det er trivligere for alle å bo her og å bruke bakgården trygt.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **18**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bygg en port som dekker parkeringsrampen inn mot bakgården, men sørg samtidig for at det er tilgang til bakgården på sidene ved de smale rampene på 17 og 19-siden. Porten bygges på dugnad med overskuddsmateriale fra pergola og budsjettet settes til maks 10 000kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Steng hele bakgården. Styret får mandat til å undersøke hva dette vil koste og hvordan det best kan gjennomføres, for deretter å stemme over det på en senere generalforsamling.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **14**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Tiltak mot uvedkommede: Overvåkingskamera

Fremmet av: Marius C. K. Gulbrandsen

Styret ber om mandat til å undersøke muligheten for å montere et overvåkningskamera på parkeringsrampen for å hindre salg og bruk av ulovlige stoffer, en aktivitet som både er filmet og observert av styret ved flere anledninger. Beboere har også klaget på dette problemet.

Styret ønsker å vurdere bruk av et kamera som enten tar opp film, eller ikke, kan brukes for å avskrekke uvedkommende fra å oppholde seg på området. Beboerne vil bli informert om at de ikke blir filmet, men at kameraet kun er til for å avskrekke uvedkommende eller at man tar opp film og lagrer det i henhold til datatilsynets regelverk.

Det er også et poeng at det er en sykkelbod her med mange sykler, som vil sikres bedre av et overvåkingskamera. Vi har Wi-Fi nede i garasjen, så det antas at det bør kunne installeres et slikt kamera uten store kostnader.

Styret vil undersøke hvordan dette kan gjennomføres på en lovlig måte, hva det vil koste, og hvordan det best kan installeres. Dersom det er interesse blant beboerne, vil styret legge frem et konkret forslag om kostnad og gjennomføring på en senere generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke muligheten for å montere et overvåkningskamera på parkeringsrampen for å hindre ulovlig aktivitet og sikre sykkelboden. Styret skal vurdere lovlighet, kostnader og gjennomføring, og legge frem et konkret forslag på en senere generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av husregler: Ballek

Fremmet av: Anders Kise

Husordensreglenes punkt 2 lyder i dag som følger:

«Ball-lek er ikke tillatt på borettslagets område. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.»

Jeg tenker at ball-lek ikke er et stort problem i bakgården, og ikke behøver å forbys kategorisk. At det skal vises hensyn, og at det ikke skal være utagerende oppførsel, bør reguleres i husordensreglene. Men at småbarn ikke skal få ta sine første famlende spark på en ball i bakgården, fremstår som unødvendig begrensende. Det er andre formuleringer i husordensreglene som vil kunne tillate grei livsutfoldelse samtidig som hensynet til øvrige beboere ivaretas.

«Det skal vises hensyn til øvrige beboere også i borettslagets fellesområder og bakgård. Rekreasjonsaktiviteter er tillatt, men det skal ikke være til ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.»

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes punkt 2 endres til: «Det skal vises hensyn til øvrige beboere også i borettslagets fellesområder og bakgård. Rekreasjonsaktiviteter er tillatt, men det skal ikke være til ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av husregler: Vaskerom

Fremmet av: Anders Kise

Husordensreglenes punkt 8 lyder i dag som følger:
«*Vaskerommet skal brukes av beboerne. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid lørdag kl. 16:00*

til 18:30. Vasketid søndag kl. 12:00 – 16:00. Vaskerom og tørkeplass skal ikke brukes fra kl. 16:00 lørdag til neste virkedags morgen. (sic) før helligdager, 1. og 17 mai».

De fleste andelseiere har i dag egen vaskemaskin i leilighetene. Et slikt «skal-krav» til bruk av vaskerommet synes uhensiktsmessig og inngripende mot andelseierne, og bør derfor fjernes fra husordensreglene. Begrenset vasketid på vanlige virkedager før offentlige helligdager før 1. mai og 17. mai, synes også unødvendig begrensende.

Derfor foreslår jeg at pkt. 8 endres som følger:

«Vaskerommet skal kun benyttes av beboere. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid er lørdag kl. 16:00 til 18:30. Vasketid søndag er fra kl. 12:00 – 16:00.»

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes punkt 8 endres til: «Vaskerommet skal kun benyttes av beboere. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid er lørdag kl. 16:00 til 18:30. Vasketid søndag er fra kl. 12:00 – 16:00.»

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Marius Gulbrandsen/s/
Styreleder

Kari Magnetun/s/
Protokollvitne

Sofie Øiestad/s/
Protokollvitne

11.09.2025

HUSORDENSREGLER

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Husordensregler skal medvirke til å sikre beboerne et godt bomiljø.
Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Husordensreglene er en del av husleiekontrakten.

1. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til oppbevaring av private gjenstander. Dette for ikke å hindre renhold eller rømning ved brann.

2. Det skal vises hensyn til øvrige beboere også i borettslagets fellesområder og bakgård. Rekreasjonsaktiviteter er tillatt, men det skal ikke være til ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.

3. Vern om plener og beplantninger.

4. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl.06.00. Musikkøvelser o.l. etter kl.22.00 tillates med samtykke fra naboer over, under og ved siden av. Fra lørdag kl.16.00 til neste virkedags morgen er det ikke tillatt med hamring, banking, boring etc.

5. Dyrehold i gården er tillatt, men søknadspliktig. Søknad sendes styret.

6. All søppel og avfall pakkes godt inn og knytes med dobbeltknute før det kastes i søppelsjakten. Ting som kan knuses må ikke kastes i sjakten, men leveres til nærmeste glass og metall returpunkt.

7. Balkonger skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

8. Vaskerommet skal kun benyttes av beboere. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid er lørdag kl. 16:00 til 18:30. Vasketid søndag er fra kl. 12:00 – 16:00.

9. Alle rom i leiligheten må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.

10. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

BESKYTTET

11. Det henstilles til beboerne om å melde fra om skader, vannlekkasjer etc. til portner eller styret.

12. Oppussing i gården er søknadspliktig jf. borettslagets vedtekter. All Oppussing som medfører tilgrising av fellesarealer, er beboer selv ansvarlig for å renholde på ukentlig eller daglig basis slik at det ikke medfører ekstra arbeid for renholder. Eventuelt ekstra renhold vil bli belastet beboeren.

13. Det er ikke tillatt med noen form for tilkopling til gårdens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller baderom. Innbygging eller noen annen form for endring av ventilasjonsluker er heller ikke tillatt.

14. Oppussing og renovering

a) Kraftig støy (pigging, betongsaging, slissing, omfattende slagdrill osv.) er kun tillatt mandag–fredag kl. 08:00–16:00.
b) Kortvarig bruk av slagdrill og lignende støy er tillatt utenfor dette tidsrommet, men vis hensyn.
c) Ved støyende arbeider skal alle berørte naboer varsles i god tid. Dagen før er ikke god tid. Varslingen skal være tilpasset hvor omfattende arbeidet er. Varsling må nå både digitale og ikke-digitale naboer (f.eks. postkasse/oppslag).
d) Styret kan kreve at arbeidet stoppes, og håndverkere kan bli sendt hjem ved brudd.
e) Styret kan gi dispensasjon etter skriftlig søknad.

Disse husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 31.mai 1977.
Endringer vedtatt på generalforsamling 1986.
Endret på generalforsamling 07.05.2015
Endret på generalforsamling 08.05.2017
Endret på ekstraordinær generalforsamling 11.01.2025
Endret av styret på styremøte 21.03.2025

STYRET

BESKYTTET

Ordensregler for garasjeanlegget

1. Enhver er ansvarlig for den skade vedkommende påfører egen eller andres eiendeler, herunder skader på fellesareal. Enhver som påfører garasjeanlegget skade eller oppdager mangler, plikter å melde fra til styret eller portner.

2. Røyking samt bruk av åpen ild i garasjeanlegget er strengt forbudt.

3. Oppbevaring av brannfarlige væsker og annet brannfarlig er strengt forbudt.

4. Lading av el-bil ved bruk av stikkontakt er ikke tillatt. Lading ved bruk av godkjente ladebokser blir tillatt når slike er montert av borettslaget.

5. På hver enkelt biloppstillingsplass er det kun tillatt å oppbevare Ett sett bildekk (4 stk.) og en sykkel, i tillegg til en bil.

6. For MC, moped og liknende må det søkes om egen oppstillingsplass etter separat venteliste.

7. Det skal ikke plasseres private gjenstander i garasjens fellesområder.

8. Unødvendig støy som rusing av motor og larmende reparasjoner etc. er forbudt.

9. Ladeplass for elektriske rullestoler er kun til bruk for lading og ansees ellers som del av garasjens fellesområde.

10. Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til opphør av leieforholdet. Garasjen er tiltenkt som biloppstillingsplass for biler i normal bruk.

BESKYTTET

BORETTSLAGET NILS HUUS GT 17 - 19

VEDTEKTER

Endret på generalforsamling den 11.06.98.
Siste endring på generalforsamling 19.05.2003.
Siste endring på generalforsamling 29.04.2013
Siste endring på generalforsamling 08.05.2017

§ 1.

Borettslaget Nils Huusgate 17 er et andelslag der andelseiernes personlige ansvar for lagets forpliktelser er begrenset til deres andelsinnskudd.

§ 2.

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å overta og administrere det ferdige bygg Nils Huusgate 17 i Oslo og leie ut boligene til andelseierne.

§ 3.

Lagets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 4.

Hver andel skal være på kr. 100,-. Andelskapitalen utgjør kr. 4.000,- fullt innbetalt i kontanter. Andelene gir ikke utbytte.

§ 5.

Til andelen er knyttet borettsinnskudd. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskudd. Mellom andelseierne og borettslaget opprettes skriftlig leiekontrakt.

Retten til å leie boliger er knyttet til andelene, idet ingen som ikke er andelseier kan leie bolig i lagets boligbygg. Dog kan Oslo Kommune eie inntil 15 % av andelene.

Enhver andelseier skal få lagets vedtekter og husordensregler. Andelsbeviset deponeres hos Oslo Kommune eller den kommunen bemyndiger.

§ 6.

a) I medhold av borettslagslovens § 13, settes det med Kommunal og Arbeidsdepartementets samtykke som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til leilighetene i Nils Huusgate 17 at

eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

For leilighetene gjelder at dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter leiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen, kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

b) Ved enhver overdragelse må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at laget mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget, og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

c) Dersom en andel ønskes overdratt, har Oslo Kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan bare utøves på vegne av personer som etter § 6 a, 1. ledd kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i vedkommende leilighet og som godkjennes av styret. Andelseiere i laget har forkjøpsrett.

Klausul om at leilighetene er forbeholdt personer med ulike former for bevegelseshemninger skal ikke kunne endres uten Oslo Kommunes samtykke.

§ 7.

Fremleie av leiligheten, helt eller delvis, møblert eller umøblert, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Fremleie av leilighetene kan bare skje til personer som oppfyller vilkårene etter § 6, a,1.ledd, for å erverve andel.

Oslo Kommune har forleierett til leilighetene. Bestemmelsene i § 6, c, om forkjøpsrett gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

§ 8.

For sitt borettsinnskudd får hver andelseier en panteobligasjon med pant i eiendommen. Borettslaget utsteder en pantobligasjon svarende til det samlede innskudd med pant i eiendommen. Denne hovedobligasjonen får prioritet etter de faste lån som opptas. Obligasjonen skal tinglyses, forsynes med urådighetspåtegning og oppbevares på betryggende måte.

§ 9.

Laget ledes av et styre på 3 medlemmer. Oslo Kommune har rett til å oppnevne ett medlem av styret. De øvrige styremedlemmer velges av generalforsamlingen. Formannen velges ved særskilt valg. Andelseierne som laget har forretningsmessige forbindelse med, kan ikke være styremedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år.

Det velges 2 varamenn til styret. Varamennenes funksjonstid er også 2 år.

Funksjonstiden for det kommunalt oppnevnte styremedlem bestemmes av Oslo Kommune.

Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

§ 10.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede. Det må være minst 2 stemmer for en sak før den anses vedtatt. Vedtak fattes i måte. Over styrets forhandlinger skal føres protokoll. Første varamann til styret innkalles alltid til styremøtene. Han har dog bare stemmerett når styret ikke er fulltallig.

To av styrets medlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan meddele prokura. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted. Hans godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 11.

Generalforsamlingen er lagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av andelseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frest, som dog skal være minst 3 dager. En generalforsamling behandler bare de saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling må fremmes skriftlig for styret før 1.april.

§ 12.

I den ordinære generalforsamling behandles følgende saker:

1. Konstituering.
2. Årsmelding til styret

3. Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmålet om godkjennelse av regnskapet og meddelelse av ansvarsfrihet for styret.
5. Valg.
6. Revisors godtgjørelse og eventuell godtgjørelse til tillitsmenn
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13.

Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller den generalforsamlingen måtte velge. I generalforsamlingen behandles bare de saker som er nevnt i innkallingen.

I generalforsamlingen har hver andelseier 1 stemme. Med de unntak som følger loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken med loddtrekning.

I generalforsamlingen kan andelseiere la seg representere av fullmektig. Ingen kan dog avgi stemme for mer enn 1 annen andelseier.
Fullmaktene skal være skriftlige og må godkjennes av møtelederen.

§ 14.

Andelseierne har anledning til å bruke lagets fellesarealer etter deres formål. Innskrenkninger i bruksretten kan fastsettes av styret.

Andelseierne plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av leiligheten. Styret eller den det bemyndiger har rett og plikt til å foreta inspeksjon av leilighetene og kan pålegge andelseierne å utbedre eventuelle skader eller om nødvendig la skadene bli utbedret for andelseiernes regning. Andelseierne må ikke foreta bygningsmessige forandringer i leilighetene uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra styret.

§ 15.

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes med minst 2/3 av de avgitte stemmer.
Vedtektene må ikke endres slik at de kommer i strid med bestemmelsene i skjøtet eller lover og forskrifter.

enova

Energiattest



Adresse **Nils Huus' gate 17, 0482 OSLO**	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248606**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80655452**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **280**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **239,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 099 kWh**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ✆ 207210

Approbasjon.

Arbeidssted: Nils Huus gate 17-19.	Journalnr.: 67/1556	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9
Arbeidets art: Boligblokk m/garasjer.	Innlevert: 27/5-67	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1 b, Oslo 1.		
Byggemelder: Ark. S. Narve Ludvigsen, Ch. Andersens vei 23, Oslo 3.		

Dato: 28. juli 1967. EB/LH.

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 byplankontorets påtegning av 14/6-67 på kartet, til ekspedisjon av 24/6-67 og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 6/7- og 11/7-67. Kfr. vedlagte gjenparter.

De stillte betingelser må følges.
Det må redegjöres for konstruksjoner og for ventilasjon.

Heis må anmeldes til heiskontrollen. Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser. Kfr. bygningssjefens sirk. nr. 5/67.
Eiendommene må sammenföyes til ett matr.nr. Grensen mot Nils Huusgt. 23 må arrondéres. Spörsmålet om nettstasjon må være ordnet ved avtale med Oslo Lysverker.
Korrigert snitt B - B må sendes inn.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I.II.V.VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —.— 1.2.4.5.6.10.17.20.21.22.23.

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

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjörelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☒ H. Eiendommene være sammenföyet.
- ☒ I. Arrondering foretatt
- ☒ J. Nytt forskr.messig kart foreligge.

OBS. 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.

Thor Björnseth
bygningssjef

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1

GH/AG

KOPI

Oslo, den 4.3.74

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Nils Huus gate 17 - 19

Journalnr.
67/1556

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.2.74

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1,OSLO 1

Byggemelder
Ark. S. Narve Ludvigsen, Ch. Andersens vei 23, OSLO 3

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernveien 9, OSLO 6

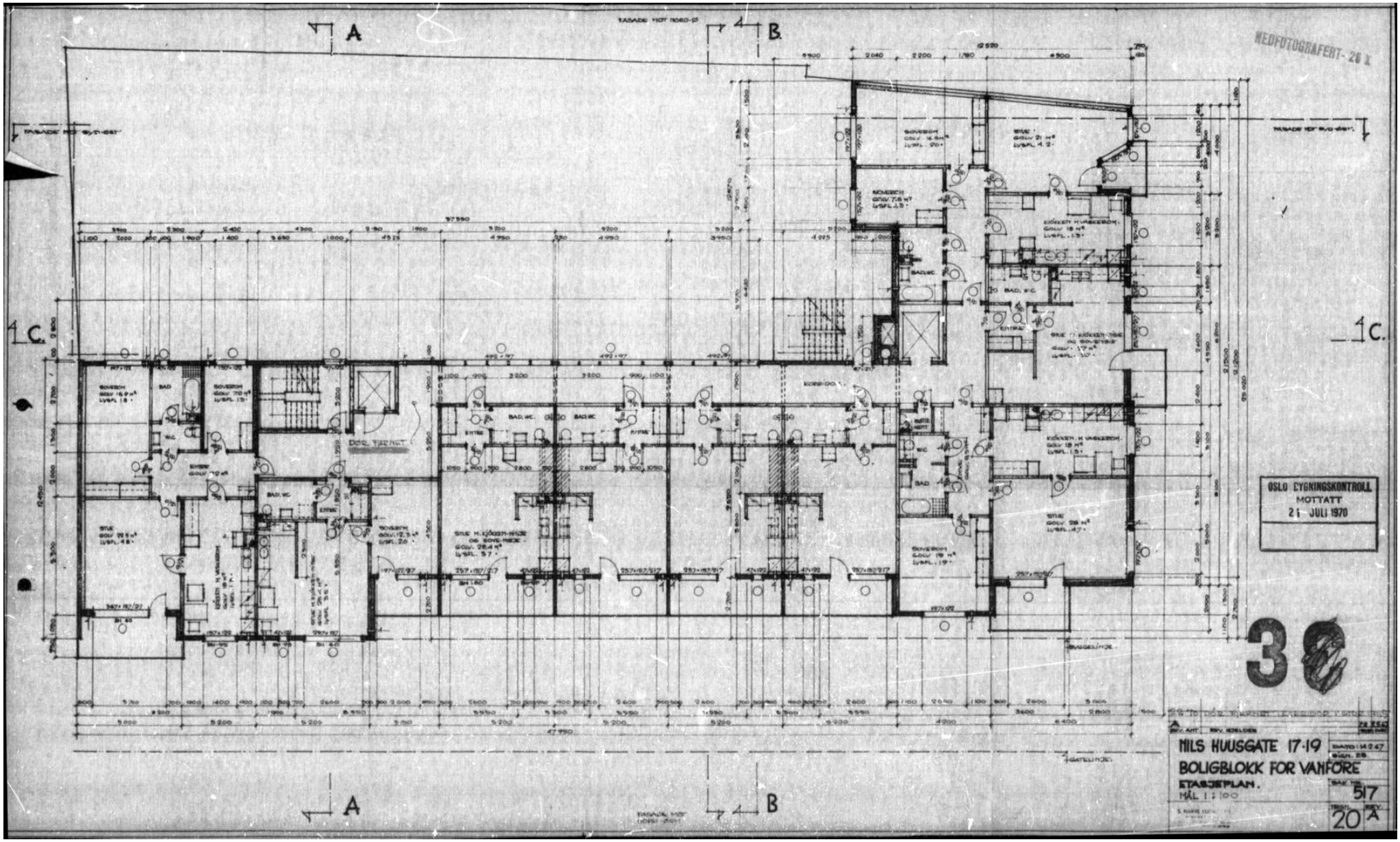
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

XXXXXX
G.Heber
overingeniør

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


A
B
C.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 JULI 1970
NILS HUUSGATE 17-19
BOLIGBLOKK FOR VANFØRE
ETASJEPLAN.
MÅL 1:100
517
20
A

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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, V270398, 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

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
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 begrensningslinjen 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 REGULSERINGSBESTEMMELSER (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.

nr. 20958/1969 Kfkp. kr. 25 -
avskrift 7/11

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Gnr. 224 Bnr. 280 . 1

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vanföres Boligselskap A/S

~~xx dekkav~~ eiendommene Nils Huus gate 17 og 19

~~Denne har fått~~ som tilsammen er

~~og er~~ 1456,3 m² stor. Målebrev, datert /-, tinglyst -er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 30/6-1970. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet. (nominell)

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 100,- ~~beregnet etter~~ ~~pst. av grunnprisen kr.~~ ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og første gang 31/12.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Bolighus i samhold til vedtatt regulering

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanl. m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller

Tillegg § 9.
Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse m
forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelsen
fører til større beskjæring av festetomten og ulempe av bebyggelsen for fes'er
tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen.
I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og ev
tuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 7.

okd 20958 – 7/11-69 Utlevert 13/9-1976.
Nils Huus gt. 17.

Gnr. 224 Bnr. 280.

Vanføres Boligselskap A/S har festet Nils Huus gate 17-19 på vegne av stiftende borettslag som er stiftet under betegnelse Borettslaget Nils Huus gate 17 som vedtar nærværende festekontrakt med rettigheter og plikter.

Oslo, den 9. september 1976.

1. Borettslaget
Nils Huusgt. 17 Oslo 4

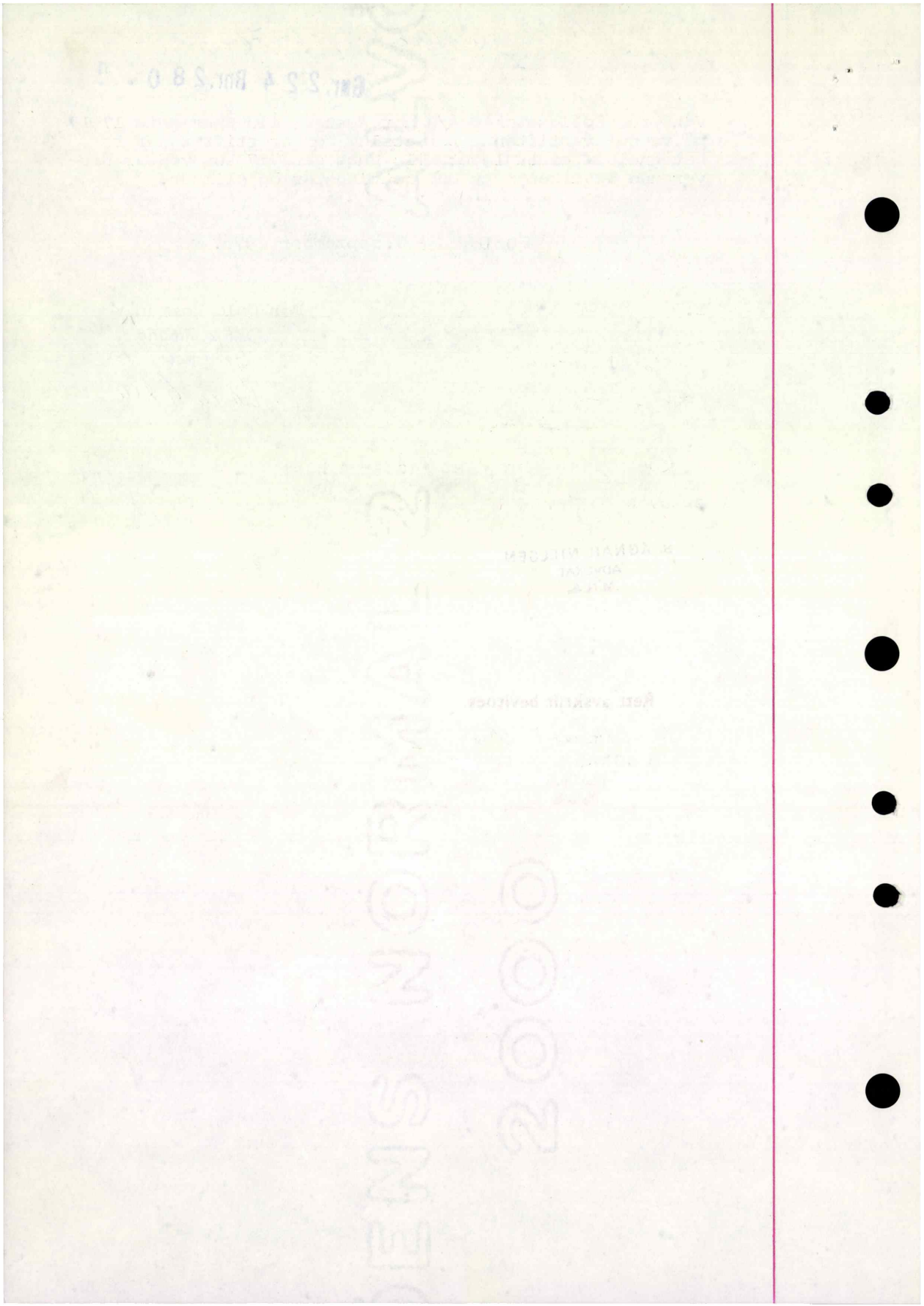
For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

2.
Jeg bekrefter herved at festerne har underskrevet i mitt nærvær og at de er over 20 år.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.



bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarslig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 6/11 69

Som fester:
Vanføres Boligselskap A/S
T. A. Haa.

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Rolf Wilhelmsen
Laila Kolbrek

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

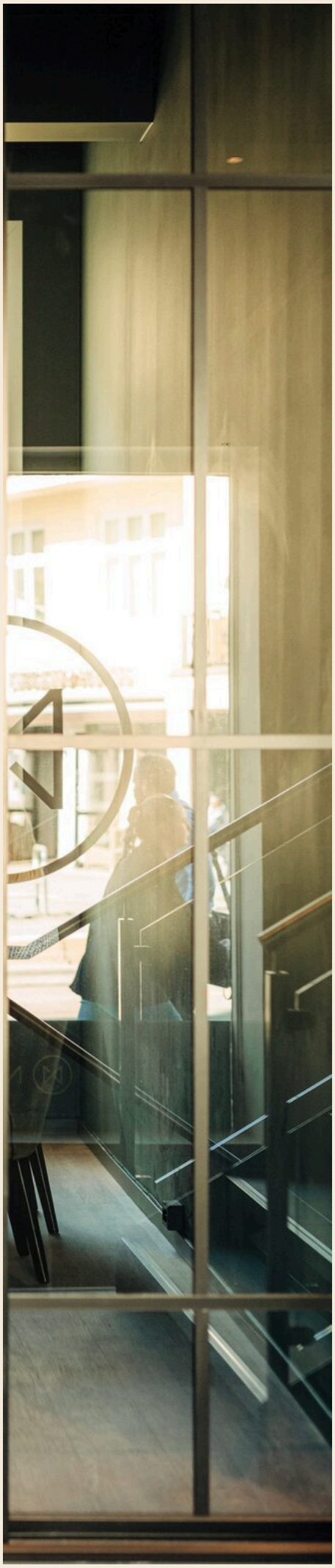
Rich. Andvord, Oslo

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.

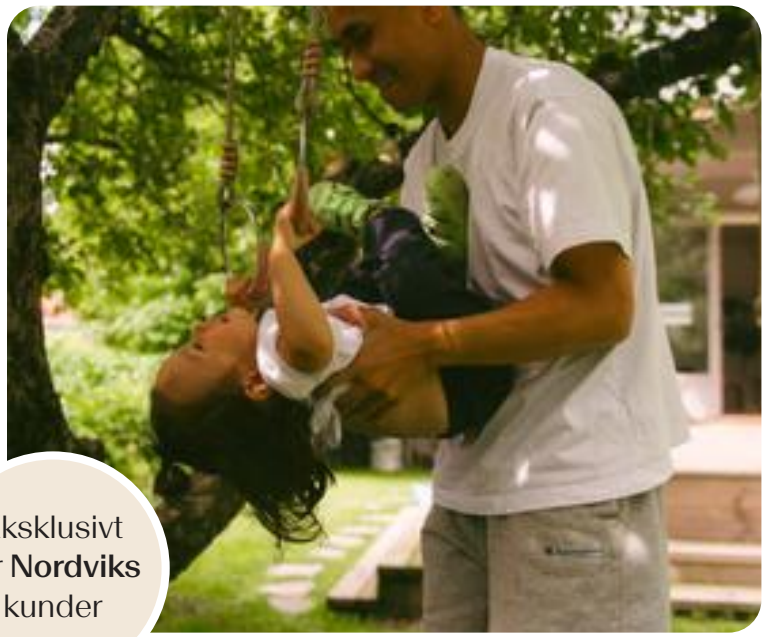


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0303/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nils Huus' gate 17 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 280 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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ingrid Elgaaen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/
Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
i.elgaaen@nordvikbolig.no
416 13 453