NORDVIK

Nils Huus' gate 22B

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nils Huus' gate 22B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
91	Vedlegg
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig og klassisk leilighet med solrik balkong. Detaljer som stukkatur, rosett og peis. Idyllisk og rolig bakgård.

Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**170 830,-**
Totalpris	**6 949 201,-**
Fellesgjeld	**78 371,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 066,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1912**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL NILS HUUS' GATE 22B!

En rålekker leilighet med klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur, rosett og store vindusflater som gir en lys og luftig atmosfære. Boligen har et stilrent og tidløst kjøkken fra Kvik og en nydelig, åpen planløsning. En vakker leilighet man kan flytte rett inn i!

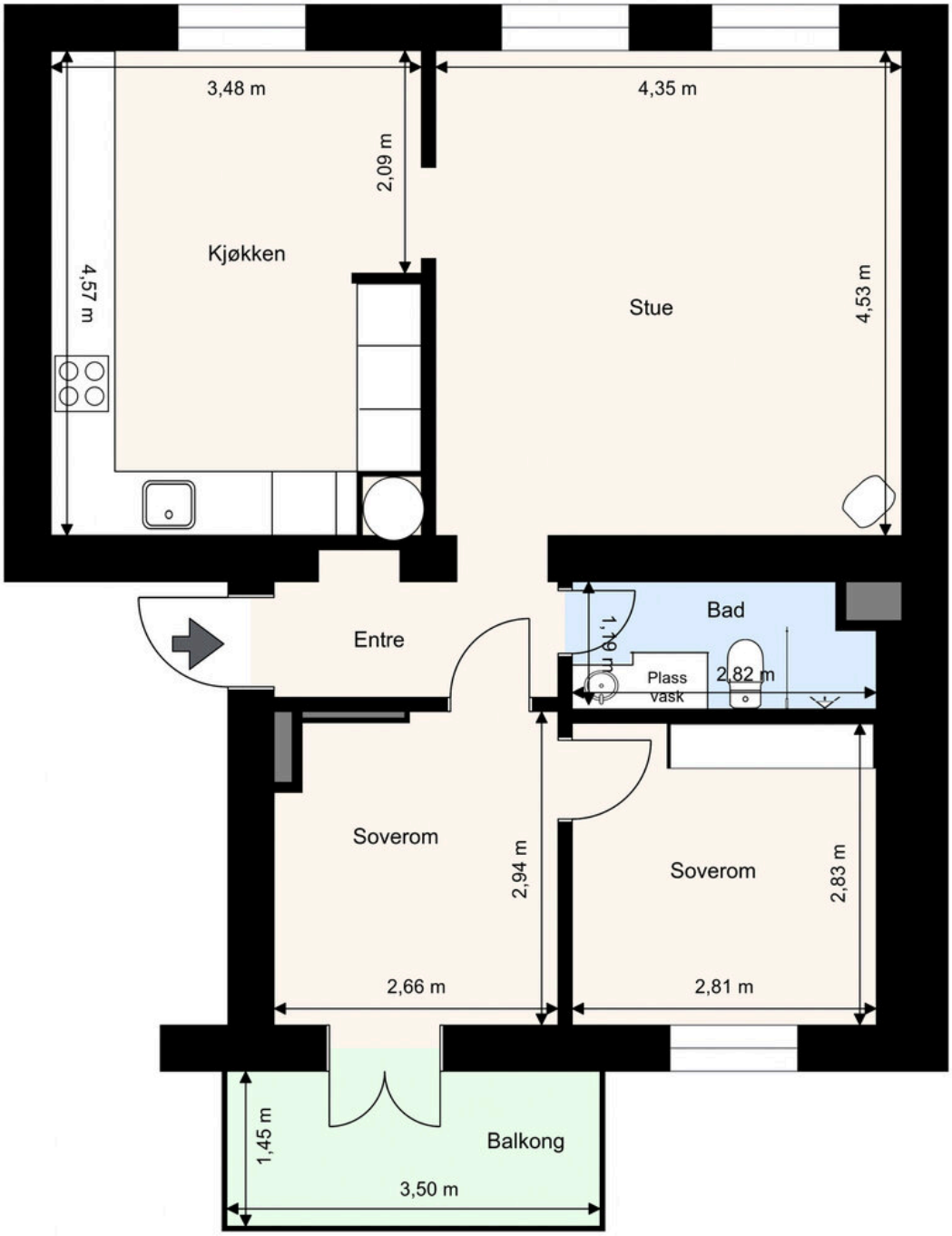
Leiligheten ligger attraktivt til på Sandaker, med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen: Butikker, kollektivtransport, treningssentre og et rikt utvalg av hyggelige serveringssteder

FASILITETER
Solrik balkong på ca. 5 kvm
Vinduer fra 2015
Overflater malt i 2022
KVIK kjøkken 2012
En-stavs parkett
Vedovn
Soverom vendt mot bakgård
Bakgård med flotte frukttrær og koselig sittegruppe
En loftsbod (3kvm) og en stor kjellerbod (11kvm)
Flotte turmuligheter langs Akerselva

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 11 kvm

Rune Kristiansen Takst AS
Nils Huus' gate 22 B Oppdrag nr: 2026030



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.


MERETE BØ OST OG VIN
EAT DRINK NAP








COFFEE






























NH 22

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0120/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nils Huus' gate 22B, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 283, snr 15 i Oslo kommune

Selgere
Fredrik Giske
Caroline Holthe Aakre

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
78 371,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 778 371,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
169 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 949 201,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 962 201,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og ekstra rom.
Total BRA: 62 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 11 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde målt til ca. 2.79 m.
Balkong med utgang fra ett soverom, på ca. 5 kvm.

Det kommenteres at planløsning tidligere er forandret.
Dagens kjøkken var opprinnelig i soverom ved balkong.
Det minste soverommet var opprinnelig kjøkken.
Gjennomgang til hovedsoverom via dette rommet.

I tillegg:
Loftsbod med et målbart areal på ca. 3 kvm. Gulvareal er ca. 5 kvm. uten hensyn til skråtak.
Kjellerbod på ca. 11 kvm

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entre, stue, kjøkken, bad, soverom og et ekstra rom.

Leiligheten disponerer loftsbod på ca. 3 kvm med

gulvareal på ca. 5 kvm, samt en kjellerbod på ca. 11 kvm.

Standard
ENTRÉ
Lys og innbydende entré med praktiske løsninger for oppheng av ytterklær og oppbevaring. Gulvet har praktiske kork-fliser og veggene er malt i en delikat beigefarge. Smart løsning for oppheng i en nisje. Det er montert dørcallinganlegg.

KJØKKEN
Stilrent kjøkken fra Kvik (2012) med hvite, glatte fronter og benkeplate i kompaktlaminat. Kjøkkenet er av meget god størrelse med mye plass for til matlaging og oppbevaring. Det er også plass til et romslig spisebord. Rommet har stilige detaljer som en original teglsteinsvegg og store vindusflater. Kjøkkenet har nedfelt/planlimt oppvaskkum og fremstår som både funksjonelt og tidløst. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl/frys, samt ventilator med kullfilter. Komfyr ble byttet i 2022/2023. Det er installert automatisk vannstopper.

STUE
Nydelig og romslig stue med klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her er det vakker stukkatur og rosett i taket. Stuen har god plass til sofagruppe, TV-møblement og øvrig ønsket innredning. Veggene ble i 2022 malt i en delikat beigefarge og det ble montert nydelige dekorlister som underbygger det klassiske preget. På gulvet er det lagt en-stavs parkett som er gjennomgående for hele leiligheten.

SOVEROM:
Tiltalende hovedsoverom med plass til dobbeltseng og romslig garderobeløsning. Det andre rommet som egner seg perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Begge rommene er malt i en lun og behagelig fargetone og ligger vendt mot den frodige bakgården. Det gjøres oppmerksom på at soverom skal ha en uavhengig adkomst. Her har hovedsoverommet adkomst via dagens barnerom.

BALKONG
Fra det ene soverommet er det adkomst til en hyggelig balkong på ca. 5 kvm, vendt mot en frodig bakgård. Balkongen gir leiligheten prikken over i'en og er en herlig forlengelse av leiligheten på sommerstid. Her er det god plass til utemøbler og grill. Selger opplyser om at det er sol på sommerstid fra ca. 14.30-20.30.

BAD
Badet ble opprinnelig oppusset i regi av tidligere eier, antatt rundt år 2000. I 2023 ble badet overflateoppusset med moderne løsninger, blant annet mikrosement lagt over eksisterende fliser (utført av Zenzorama), samt oppgraderinger av rørlegger- og elektrikerarbeid i forbindelse med ny innredning og belysning. Badet inneholder dusj, gulvstående toalett, servant på benkeplate, servantskap, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk gulvvarme i gulvet. Strøm til vaskemaskin hentes fra stikkontakt i speilskap.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Vegger: Malte flater og felt med original teglstein i kjøkken. Mikrosement på bad.
Gulv: En-stavs parkett i kjøkken og i stue. Malte kork-fliser i entre. Mikrosement på bad.

Parkering
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
Elbil: 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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Mikrosement utført av Zenzorama. Rørleggerarbeid utført av Topp rør AS.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Oppgitt av tidligere eigere at badet er fra 2002

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Utbedring av piper i regi av sameiet. Utført i perioden forrige eiere bodde i leiligheten.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
-Ja. Det ble opplyst av forrige eiere at det har vært fuktig på innsiden av grunnmuren i forbindelse med mye snøsmelting. Har ikke vært et problem for oss.

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.
- Ja. Det ble observert rotter i kjelleren høsten 2025, men ikke i vår bod. Dette ble tatt hånd om på en effektiv måte av styret, og ble utbedret raskt. Det har ikke vært noe problem siden den tid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. I forbindelse med salg er det laget en tilstandsrapport fra mars 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. Mars 2026 (takstrapport).

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen Takst 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:

Blokkbebyggelse oppført i 1912. Fundamentering: Såle på ukjent grunn. Grunnen antas å være stabil. Div. skjevheter og setninger i bygget, som må forventes i bygg i dette området, og fra denne tiden. Grunnmur i tegl/naturstein. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater e.l. Trebjelkelag med undergulv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2015. Balkongdør fra 2007 med 2-lags isolerglass. Brann-klassifisert entrédør med B-30. Døren er ikke lydklassifisert.

Bygningsdeler som har fått TG2:

BAD
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Nei, gulvet er i hovedsak flatt.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 2 cm.
Sluk: Plastsluk.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Det ser ut som det er benyttet et vinylbelegg som gulvmembran.
Alder: Ukjent alder.
Type veggmembraner: Det er sannsynlig at det er benyttet en membranløsning på
vegger, men denne er skjult under fliser.
Alder: Ukjent, men antatt fra 2000.
Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Membraner: Det ser ut til å være benyttet et vinylbelegg som gulvmembran. Ukjent alder på dette belegget. Vinylbelegg er ikke en anbefalt membranløsning under fliser. Ukjent membranløsning i vegger. Den er nå antatt å være ca. 26 år, og den har da utlevd sin forventede brukstid. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte membranarbeider. Usikre/ukjente membranløsninger blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Konsekvens:
Hvis membraner ikke er tilfredsstillende utført, kan det føre til bygningsskade. Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv, i bad med ukjente/eldre membranløsninger.

Høydeforskjell: Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør. Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten. I dette badet er det målt ca. 2 cm. Membran er ikke ført opp over gulvet bak terskellist.
Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/ installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert. Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages

Gulvet utenfor dusjsonen er i hovedsak flatt, uten fall mot sluket.
Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, er det usikker om alt vann vil renne tilsluk. Tetting av dørterskel/feielist med fugemasse, vil være en løsning som vil hindre lekkasje i å renne ut av badet. Dette er ikke en løsning som er i henhold til godkjente løsninger, men det vil kunne fungere som en sikkerhet.

ELEKTRISK GULVVARME
Elektrisk gulvvarme i badegulv. Ukjent alder, men antatt å være fra 2000. Regulator for gulvvarme er byttet.

Gulvvarmen er nå antatt å være ca. 26 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Den vurderes derfor til TG-2. Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over bygningsdelens alder.
Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak da gulvvarmen fungerer. Men på eldre gulvvarme kan det oppstå feil/avvik.

AVTREKK, KJØKKEN
Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.
Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert

avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer. (Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.

ETASJESKILLER
Etasjeskiller i trebjelkelag.
I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. I ett soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. Dette blir vurdert til TG-2. I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.
Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift. De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

VENTILASJON
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.
Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Det er en ventil over høyskap.
I tillegg rustfri kullfilterventilator/omluftsventilator.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger. Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler. Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.
Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal ha permanent avtrekk. Det er en avtrekksventil i kjøkkenet. Hvor denne er ført, og effekt på den, er ikke kjent eller vurdert i rapporten. Kjøkken er flyttet internt i leiligheten. Soverom med utgang balkong, var opprinnelig kjøkken. I dette rommet går også opprinnelig avtrekkssjakt for avtrekk fra kjøkkenet.
Konsekvens: Hvis det ikke er tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet, vil dette påvirke leilighetens ventilasjon/luftsirkulasjon. Nærmere kontroll av løsningen anbefales.

Det er ikke tilluft til soverom mot balkong.
Konsekvens: Da det ikke er tilluftsventil til dette rommet, må lufting gjøres via vinduer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet og mot soverom. På motsatt side av vegg bak dusj, er det plassert garderobeskap. Det blir ikke utført demontering/flytting av disse skapene, og hulltaking er derfor ikke utført. Hullet skal plomberes forsvarlig, og det vil ikke være mulig å gjøre, uten å flytte på skapene. Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen. Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

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.

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjo

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner i stue og kjøkken. Det er brukt tidsstyrte/temperaturstyrte panelovner på stue og soverom.
- Gulvvarme på badet
- Peisovn på stuen

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6128 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 066,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Nedbetaling 1 007,72,-
Felleskostnader 3 058,44,-

Felleskostnadene inkluderer: internett, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, trappevask, forretningsførsel m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 532 663,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 130 651,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale om internett gjennom Telia Norge AS. Avtalen inkluderer bredbånd 250 mbit og er en del av felleskostnadene (309 kr/mnd. pr. enhet). Styret ser på muligheten for å reforhandle i løpet av 2026.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nils Huus gate 22, orgnr. 988972908

Om sameiet
Sameiet består av 26 seksjoner.
Nils Huusgate 22 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988972908, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Styreleder opplyser om følgende i e.post 07.04.26
- Vi planlegger en mindre jobb med en overvannskum i bakgården etter observasjon av rotter i kummen. Estimerer kostnaden til maks 50 000,-. i første omgang. I tillegg til dette må vi gjennomføre en rørinspeksjon i løpet av de neste to årene. På nåværende tidspunkt vet vi ikke om det vil generere et prosjekt med tilhørende kostnader. Styret ser også på muligheten for ombygging til fibernett. Dette vil ikke medføre kostnader, men en ny avtale med lengre bindingstid hos leverandør på internett/tv. Sameiet har i dag Coax hybrid-fiber fra Telia Norge AS.
- Det er ikke planlagt noen nye låneopptak, men det kan bli aktuelt med en kapitalinnkalling på ca. 50 000,- ifb. med arbeidet rundt overvannskummen i bakgård. Kaptiallinnkalling vil kreves inn iht. sameiebrøken hvis det blir aktuelt.
- Neste økning av felleskostnader blir mest sannsynlig fra januar 2027. Styret varsler økningen i november/desember 2026.
-Vi hadde rotter i kjelleren ved bodarealene sommeren og høsten 2025. Rentokil Initial Norge AS ble involvert gjennom sameiets forsikring hos Gjensidige. Rottene ble bekjempet og det ble gjennomført sikringstiltak av Rentokil. Det har ikke blitt observert rotte i kjelleren etter at sikringstiltakene ble gjennomført. Det er dog observert rotte i området rundt kummen i bakgården.
- Sameiet har en kollektiv avtale om internett gjennom

Telia Norge AS. Avtalen inkluderer bredbånd 250 mbit og er en del av felleskostnadene (309 kr/mnd. pr. enhet). Styret ser på muligheten for å reforhandle i løpet av 2026.

Styrets arbeid:
Større vedlikeholdsprosjekter:
- Lekkasje fra tak i oppgang C, seksjon 23
- Eiendsomsdriften AS gjennomførte vedlikeholdsarbeidet: montering av wakaflex ovenfor lufteventil og mønebånd.
- Grunnet lekkasje fra tak på høsten 2023 ble sameiet nødt til å utsette rørinspeksjonen som skulle bli gjennomført på høsten.
- Dugnad ble gjennomført.
- Det har blitt gjort en utbedring på piper i sameiet i 2022 grunnet lekkasje, og for å forebygge fremtidige lekkasjer gjennom pipene.

Fremtidige planer:
- Vedlikehold av oppgangene 2025/2026

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 78 371,-pr. 30.03.2026
Avdrag: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12130672025
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00 %
Restsaldo: 1 912 779,92,-
Innfrielsesdato: 04.03.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Det er ikke mulighet for IN-ordning (individuell nedbetaling) på hele eller deler av fellesgjelden.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 565,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et årsresultat på 140 979,-.

Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad som det oppfordres til å stille opp på.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 317 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget populær og attraktiv beliggenhet på Sandaker med kort vei til en rekke fasiliteter. Her får du den klassiske bygårdsfølelsen med en herlig og frodig bakgård i rolige og skjermede omgivelser, samtidig som alt du måtte trenge av service- og tjenestetilbud ligger innen kort rekkevidde fra leiligheten. Fra leiligheten er det kort avstand til særdeles gode kollektivforbindelser som gjør det lett å komme seg rundt til hele byen.

Et bredt utvalg av matbutikker ligger i umiddelbar nærhet, med blant annet Joker (åpen alle dager til 24:00) og Coop Extra i Grefsenveien, samt KIWI og REMA 1000 i Sandakerveien. I nærområdet finner man og Sandaker-senteret med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, Vitus Apotek, ARK Bokhandel og Deichmanske Bibliotek. Det er kort vei opp til Storo Storsenter, som med sine over 140 butikker, serveringssteder og tjenester er Oslos største kjøpesenter. Like i nærheten ligger Odeon Kino med 14 saler og IMAX-skjermer, samt komfortstoler for optimal kinoopplevelse! Idylliske Lillo Gård ligger også i gangavstand med bla. Meny, Smak av Italia, Mester Grønn og flere kaféer og restauranter.

En liten spasertur fra leiligheten befinner det seg en rekke hyggelige kaffebarer, restauranter, kaféer og kulturtilbud,

med blant annet populære Soria Moria (konserter, bar/restaurant og teater) og Det Andre Teateret på Lilleborg (improvisasjonsteater). Man finner også populære Åpent Bakeri i Åsengata, som er kafé på dagtid, før stedet om kvelden blir gjort om til restaurant hvor man får det som av mange er ansett som byens beste pizza.

Nærområdet kan også by på flere hyggelige parker og fine turmuligheter, med Torshovparken og Torshovdalen kun en liten spasertur unna og populære Akerselva som renner noen steinkast unna. Her kan man på idylliske gang og sykkelstier spasere ned til Oslo sentrum som på veien ned byr på flere populære fasiliteter slik som koselige Hønse-Lovisa, Vulkan - et levende møtepunkt for mat, kultur og opplevelser og den kjente musikk- og konsertarenaen Blå. Går man oppover langs Akerselva, kommer man til Nydalen hvor du blant annet finner det store studiestedet Handelshøyskolen BI, et bredt utvalg av hyggelige cafeèr og restauranter, samt den populære badeplassen Nydalsdammen, før du kommer videre opp til Frysja med store flotte grøntområder og enda flere bademuligheter.

Treningssentre i området: Fitness Express i Sandakerveien, Sats Storo og Sats Nydalen, Fitness24seven ved Storokrysset, Athletica Nydalen (på BI), Fresh Fitness Storo og EVO Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1912.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 foreligger ferdigattest for innredning av bad og WC datert 25.03.1987.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 18.01.2008.
Det foreligger ferdigattest for montering av brannalarmanlegg datert 07.11.2013.

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Planløsningen er forandret. Dagens kjøkken var opprinnelig i soverom ved balkong. Det minste soverommet var opprinnelig kjøkken. Gjennomgang til hovedsoverom via dette rommet. Soverom skal ha to uavhengige rømningsveier, samt uavhengig adkomst. På de opprinnelige byggetegningene er det ikke tegnet inn bad, men dette ble gjort i sameiet i 1987.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. 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 boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
202212601 - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Bymiljøetaten ønsker å omregulere Grefsenveien på strekningen Åsengata – Disen holdeplass inkludert Storokrysset samt Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Hans Nielsen Hauges plass. Det skal tilrettelegges for eget sykkelanlegg på strekningene. Planarbeidet vil deles i 3 ulike delstrekninger med hvert sitt plannummer:
· 202205180 - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen – gateoppgradering
· 202212601 - Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 48 - gateoppgradering
· 202214970 - Hans Nielsen Hauges gate – gateoppgradering

Byggesaker:
Birch-Reichenwalds gate 25 - ulovlig bruksendring til trening - Smud Yoga
Saksnummer 202506238

Grefsenveien 25 - etablering av takterrasse og fasadeendring
Saksnummer 202505851

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/224/283/15:
17.03.1966 - Dokumentnr: 505198 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2026 - Dokumentnr: 363222 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.02.1986 - Dokumentnr: 12225 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/2230
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

07.08.2008 - Dokumentnr: 641358 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/2257

01.08.2022 - Dokumentnr: 838201 - Reseksjonering
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/2260
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til 63 705,-
Grunnpakke Leilighet 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave 26 500,-
Oppgjørshonorar** 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon 5 000,-
Tilrettelegging 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. 6 500,-

Samlet skal selger betale 144 355,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2026

Megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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 22B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 568 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	5 min, 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	8 min, 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	14 min, 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	12 min, 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	13 min, 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	19 min, 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min, 2.4 km

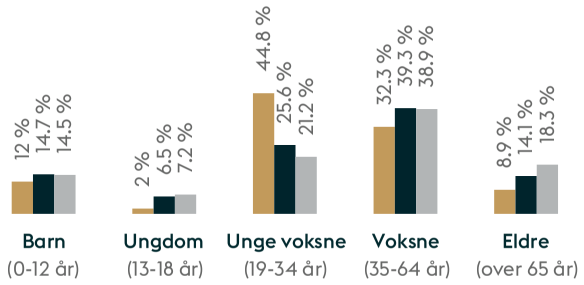
Offentlig transport

Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	3 min, 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11N, 12N	3 min, 0.3 km
Storo	Linje 4, 5	6 min, 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	1 min, 0.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min, 4.1 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	150 barn	3 min, 0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	5 min, 0.4 km
Ragnas Hage (0-6 år)	123 barn	5 min, 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	10 min
Museluden	12 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fitness24Seven Storo	5 min

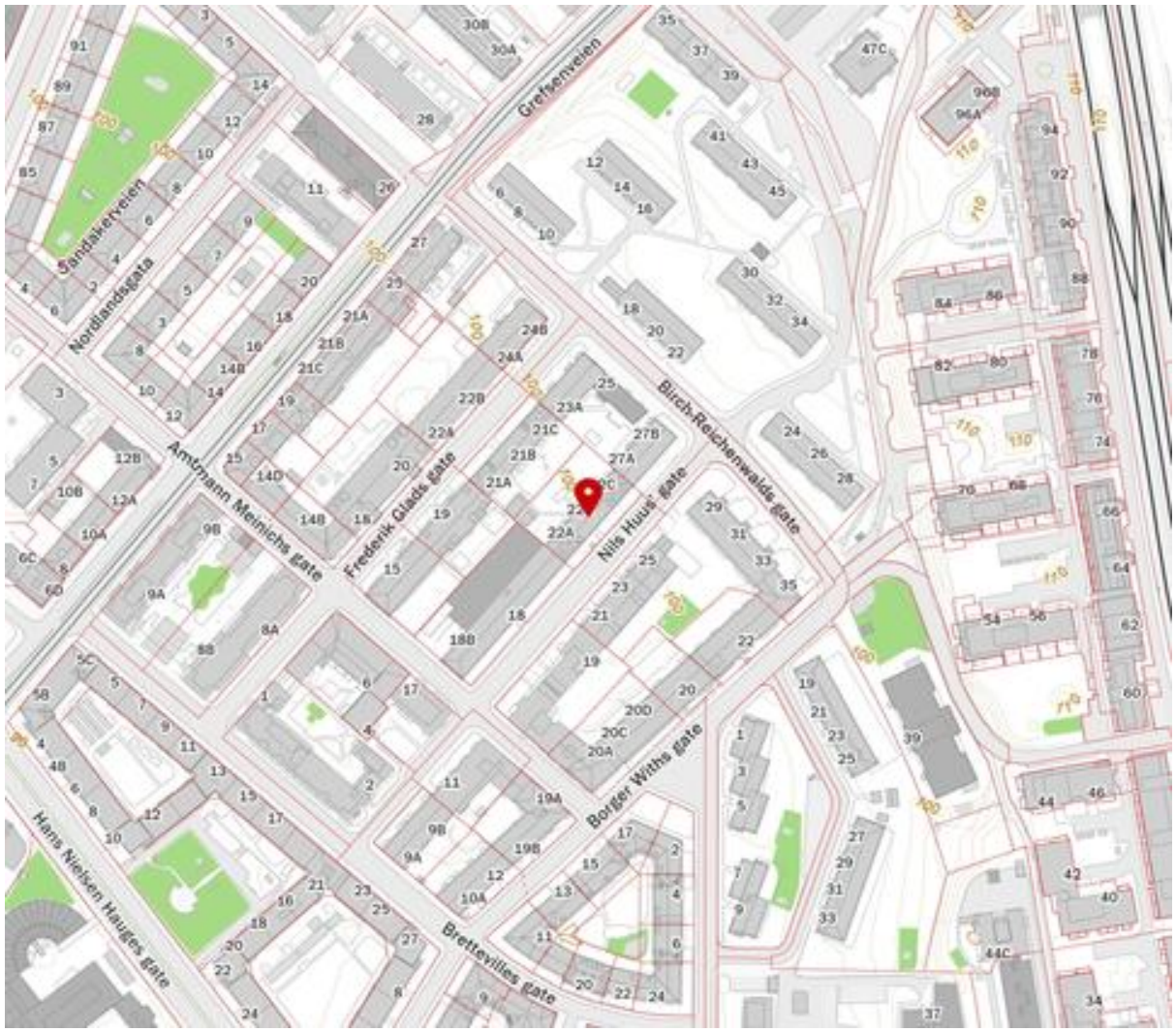
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— 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 2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Nils Huus' gate 22 B

0482 Oslo

Gnr: **224** Bnr: **283** Snr: **15**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *911053*
Opprettet: *24.03.2026*
Utskrift: *27.03.2026*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600-2018 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600-2018) ikke benyttet.

For avvik som omfatter el-anlegg, brannsikkerhet, helse, miljø og sikkerhet, skal det ikke settes tilstandsgrad. Avvik skal bemerkes i rapporten.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

RAPPORTENS GYLDIGHET:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
17 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og balkongdør.
- Entredør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Gulvoverflater
- Innerdører
- Garderobe
- Elvarme

Kjøkken
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

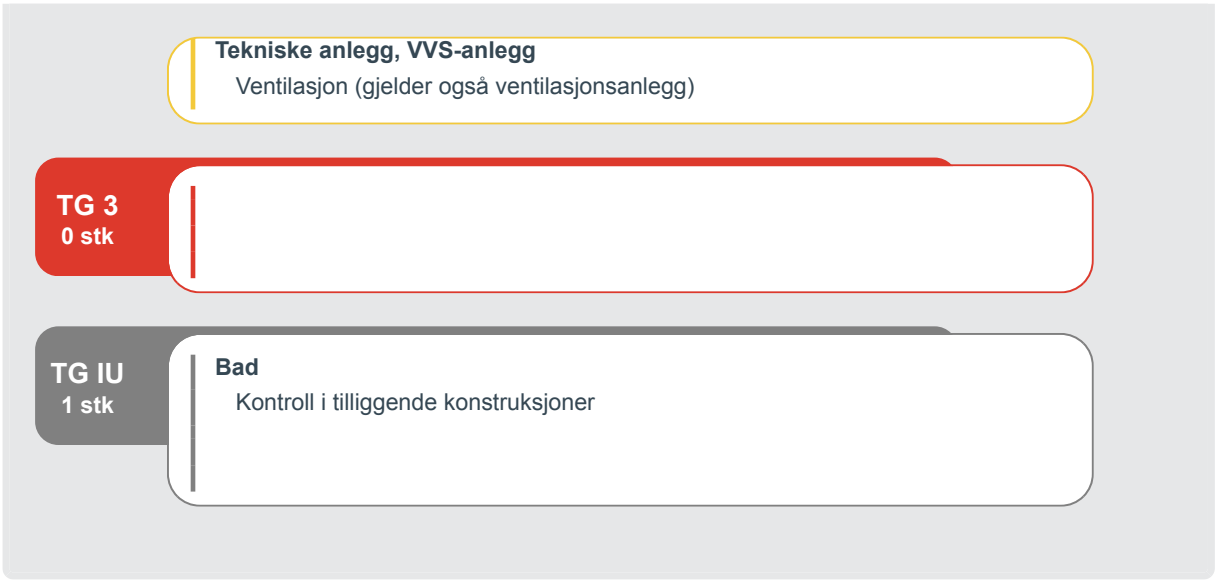
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Varmtvannsbereder

TG 2
5 stk

Bad
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Elektrisk gulvvarme

Kjøkken
- Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Caroline Holthe Aakre
Fredrik Giske

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann
Fredrik Giske

Besiktigelsesdato: 25.03.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 2026030.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nils Huus' gate 22 B, 0482 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
224	283	15

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Caroline Holthe Aakre
Fredrik Giske

Borettslaget / sameiets navn: Sameiet Nils Huus gt. 20

Eierbrøk: 93 / 2257

Dokumentkontroll

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.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		
Selger		
Eiendomsverdi AS		

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1912

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Blokkbebyggelse oppført i 1912.
-Fundamentering: Såle på ukjent grunn. Grunnen antas å være stabil.
-Div. skjevheter og setninger i bygget, som må forventes i bygg i dette området, og fra denne tiden.
-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.
-Yttervegger: Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig pusset og malt.
-Yttertak: Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater e.l.
-Etasjeskillere: Trebjelkelag med undergulv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire.

-Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
-Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.
-Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslaget

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e
Loft			3
3. etg.		62	
Kjeller			11
	Sum:	**62**	**14**
	Sum BRA:	**76**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	**BRA-e:** Loftsbod
3. etg.	**BRA-i:** Entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Kjeller	**BRA-e:** Bod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde målt til ca. 279 cm.

Balkong med utgang fra ett soverom, på ca. 5 kvm.

Det kommenteres at planløsning tidligere er forandret.
Dagens kjøkken var opprinnelig i soverom ved balkong.
Det minste soverommet var opprinnelig kjøkken. Gjennomgang til hovedsoverom via dette rommet.

I tillegg:
Loftsbod med et målbart areal på ca. 3 kvm. Gulvareal er ca. 5 kvm. uten hensyn til skråtak.
Kjellerbod på ca. 11 kvm.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og balkongdør.
Vinduer med 3-lags isolerglass, karm og ramme i tre. Produksjons-år 2015.
Balkongdør fra 2007 med 2-lags isolerglass.

TG 1

Entredør
Brann-klassifisert entredør. B-30 klassifisert dør.
Døren er ikke lydklassifisert.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende — NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Balkong
Utgang fra ett soverom til balkong på ca. 5 kvm.
Innvendige mål på balkongen: 350-145 cm.
Rekkverkhøyde målt til ca. 100 cm.
Balkongen ble montert i 2007.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble oppusset i regi av en tidligere eier.
I følge selger er det tidligere opplyst at dette ble gjort ca. 2000.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på de utførte arbeider.
Rapporten blir utført med en visuell vurdering/befaring.

Selger opplyser: I år 2023 ble badet overflateoppusset. Microsement ble lagt over fliser (utført av Zenzorama), rørleggerarbeid i forbindelse med ny innredning og elektrikerarbeid i forbindelse med nytt skap med lys.

Selv om badet er pent oppusset, er dette å anse som en overflateoppussing.
Membraner m.m. er så langt man kjenner til fra 2000, og er nå ca. 26 år gammelt.
Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv, i bad med ukjente/eldre membranløsninger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulv-overflate: Mosaikk-fliser fra 2000. I 2023 ble det lagt micro-sement utenpå eksisterende fliser.
Her blir kun overflatene vurdert. Det er ingen vesentlige avvik registrert. TG-1.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser. Antatt fra ca. 2000. I 2023 ble det lagt micro-sement utenpå eksisterende fliser.
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.
Her blir kun selve overflaten vurdert. Det er ingen vesentlige avvik registrert. TG-1.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Nei, gulvet er i hovedsak flatt.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 2 cm.
Sluk: Plastsluk.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Det ser ut som det er benyttet et vinylbelegg som gulvmembran.
Alder: Ukjent alder.
Type veggmembraner: Det er sannsynlig at det er benyttet en membranløsning på
vegger, men denne er skjult under fliser.
Alder: Ukjent, men antatt fra 2000.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Membraner:
Det ser ut til å være benyttet et vinylbelegg som gulvmembran.
Ukjent alder på dette belegget.
Vinylbelegg er ikke en anbefalt membranløsning under fliser.
Ukjent membranløsning i vegger.

Den er nå antatt å være ca. 26 år, og den har da utlevd sin forventede brukstid.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte membran-arbeider.
Usikre/ukjente membranløsninger blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Hvis membraner ikke er tilfredsstillende utført, kan det føre til bygnings-skade.
Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv, i bad med ukjente/eldre membranløsninger.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 2 cm.
Membran er ikke ført opp over gulvet bak terskellist.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/ installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

Gulvet utenfor dusjsonen er i hovedsak flatt, uten fall mot sluket.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, er det usikker om alt vann vil renne til sluk.
Tetting av dørterskel/feielist med fugemasse, vil være en løsning som vil hindre lekkasje i å renne ut av badet.
Dette er ikke en løsning som er i henhold til godkjente løsninger, men det vil kunne fungere som en sikkerhet.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj, gulvstående klosett, servant på benkeplate, servantskap, speilskap, og opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr er byttet.
Strøm til vaskemaskin hentes fra stikkontakt inne i speilskap.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet og mot soverom.
På motsatt side av vegg bak dusj, er det plassert garderobeskap.
Det blir ikke utført demontering/flytting av disse skapene, og hulltaking er derfor ikke utført.
Hullet skal plomberes forsvarlig, og det vil ikke være mulig å gjøre, uten å flytte på skapene.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

TG 2

Elektrisk gulvvarme
Elektrisk gulvvarme i badegulv.
Ukjent alder, men antatt å være fra 2000.
Regulator for gulvvarme er byttet.

Årsak / Konsekvens:
Gulvvarmen er nå antatt å være ca. 26 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Den vurderes derfor til TG-2.
Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over bygningsdelens alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak da gulvvarmen fungerer. Men på eldre gulvvarme kan det oppstå feil/avvik.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Normal brukslitasje blir vurdert med TG-1.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Malte flater.
Rosett og stukkatur i tak i stue.
Rosetter i tak i soverom.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1:
Antydning til noe avflassing i tak i stue. Dette er å anse som normalt på innvendige takoverflater fra denne tiden.

Konsekvens: Dette er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1

Veggoverflater
Malte flater. Oppmalt i 2022.
Dekor- lister på vegger i stue.
Felt med original teglstein i kjøkken.

TG 1

Gulvoverflater
En-stavs parkett i kjøkken og i stue.
En-stavs parkett i soverom. Fra 2022.
Malte kork-fliser i entre.

Forhold på mindre avvik som faller innunder TG-1: Antydning til noe svikt/gyng og knirk i parkettgulv i stue.

TG 1

Innerdører
Hvitmalte furu fyllingsdører.

TG 1

Garderobe
Garderobeskap i ett soverom.
Garderobenisje i entre.

TG 1

Elvarme
Elektriske panelovner i stue, og kjøkken.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avtrekk
Er det montert ventilator over kokesone: Ja.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging:

Årsak / Konsekvens:
Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.

(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

TG 1

Innredning
Type kjøkken: KVIK kjøkkeninnredning fra 2012.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate/oppvaskkum: Kompakt-laminat. Nedfelt/planlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Rustfri kullfilterventilator.
Komfyr ble byttet i 2022/23.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt: Nei.
Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet, men det skal bemerkes i rapporten.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Årsak / Konsekvens:
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.
I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.
I ett soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.
Dette blir vurdert til TG-2.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.
De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. på pipe, samt evnt. forhold med selve ildsted.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Ildsted: Vedovn montert i stuen.

Skorsteiner inne i huset
Pipene ble rehabilitert i 2012.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

I følge gjeldende forskrift til tryggere bolighandel, skal forhold som påvirker helse/miljø/sikkerhet, ikke utløse tilstandsgrad.
Forholdene skal beskrives/opplyses.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.
Hvor er fordelerskap plassert: Fordelerskap plassert i soverom.
Er det etablert avrenningsmulighet fra fordelerskap og inn i bad: Ja.
Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei. (Dette vurderes til å være et mindre/ moderat avvik som faller inn under TG-1.

Er det stoppekran i leiligheten: Ja.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Vurdering av rør-opplegg gjøres ut i fra alder.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Hovedavløp:
Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 1

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder alder: Fra 2012.
Plassering: Inne i innkassing i kjøkken.
Det er visuell tilgang via en luke fra entre.
Det skal kontrolleres om det er montert en automatisk vann-stopper ved berederen.
Denne ble montert i 2012, og det var da krav om at dette skulle være montert.
Det er monter en automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkkenet, og det vil da være naturlig å anta at det også ble laget en føler bort til berederen.
Nærmere kontroll av forholdet anbefales.

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Denne berederen er ca. 14 år, og blir da vurdert til TG-1.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.
Det skal bemerkes at dagens krav for tilkobling av beredere er strengere enn da denne ble montert.
I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.
Det er anbefalt å oppgradere el-tilkoblingen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.
Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Det er en ventil over høyskap.
I tillegg rustfri kullfilterventilator/omluftsventilator.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.
Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:

På oppføringstidspunktet var det vanlig med naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal ha permanent avtrekk.
Det er en avtrekksventil i kjøkkenet. Hvor denne er ført, og effekt på den, er ikke kjent eller vurdert i rapporten.
Kjøkken er flyttet internt i leiligheten. Soverom med utgang balkong, var opprinnelig kjøkken. I dette rommet går også opprinnelig avtrekkssjakt for avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens: Hvis det ikke er tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet, vil dette påvirke leilighetens ventilasjon/luftsirkulasjon.
Nærmere kontroll av løsningen anbefales.

Det er ikke tilluft til soverom mot balkong.

Konsekvens: Da det ikke er tilluftsventil til dette rommet, må lufting gjøres via vinduer.

Bilder



Avtrekksventil i kjøkken.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entre.
Hovedsikringer og måler, plassert i felles skap i kjeller.
Sikringer: Automatsikringer/jordfeilbrytere. (Kombiautomater.)
10 amp: 2 kurser.
16 amp: 4 kurser.
20 amp: 1 kurs.

Det ble utført stikkprøvekontroll av el-anlegg i leiligheten, våren 2020. Det er fremvist dokumentasjon på at saken er avsluttet.
Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll. Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

Det er fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider etter denne el-kontrollen i 2020.
Samsvarserklæring for el-arbeider i 2023: Tilkobling av speilskapet på badet.
For øvrige/tidligere el-arbeider, er det ikke fremvist samsvarserklæring.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Alle arbeider i selgers eiertid, er utført av fagpersoner.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider i 2020, og i 2023. For tidligere arbeider, er det ikke fremvist samsvarserklæringer.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2020	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Det ble utført el-kontroll i leiligheten, våren 2020. Det er fremvist dokumentasjon på at saken er avsluttet.
Det er også fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider etter denne el-kontrollen i 2020.
Samsvarserklæring for el-arbeider i 2023: Tilkobling av speilskapet på badet.
For øvrige el-arbeider, er det ikke fremvist samsvarserklæring. Dette utløser TG-2.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales selv om det er utført en stikkprøve-kontroll i 2020.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannceller:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Røykvarslere og brannslukkingsapparat skal medfølge boligen ved salg.

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

---

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
Sensor til felles brannvarslingsanlegg plassert i tak i entre.

Signatur

Signatur

OSLO - 27.03.2026
Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

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
30. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0120/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nils Huus' gate 22B, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Fredrik Giske, Caroline Holthe Aakre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2022

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: Må innhentes av styret
Forsikret i: Må innhentes av styret

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: Mikrosement utført av Zenzorama. Rørleggerarbeid utført av Topp rør AS.

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

Eventuell kommentar: Oppgitt av tidligere eigere at badet er fra 2002.

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av piper i regi av boretslaget. Utført i perioden forrige eigere bodde i leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble opplyst av forrige eigere at det har vært fuktig på innsiden av grunnmuren i forbindelse med mye snømelting. Har ikke vært et problem for oss.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble observert rotter i kjelleren høsten 2025, men ikke i vår bod. Dette ble tatt hånd om på en effektiv måte av styret, og ble utbedret raskt. Det har ikke vært noe problem siden den tid.

---

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: I forbindelse med salg er det laget en tilstandsrapport fra mars 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? Mars 2026 (takstrapport)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0120/26

enova

Energiattest



Adresse **Nils Huus' gate 22B, 0482 OSLO**	
Dato for energimerking **28.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276085**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80552920**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **283**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1912**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **239,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 746 kWh**



Nils Huus' gate 22B, 0482 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Nils Huus' gate 22B, 0482 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Viktoria Furulund Swedhs
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0120/26 . Vår ref.: 6096-1-15 Dato: 30.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nils Huusgate 22 Sameie
Organisasjonsnr:	988972908
Seksjonseier:	Aakre, Caroline Holthe
Medeier:	Giske, Fredrik
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Nils Huus' Gate 22, 0482 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	224
Bnr.	283

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81554615.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12130672025
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 912 779,92
Innfrielsesdato:	04.03.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 066,16,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Nedbetaling	1 007,72
Felleskostnader	3 058,44

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	736,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 081,-
Annen formue:	2 565,-
Gjeld:	79 912,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12130672025
Restsaldo:	78 371,22
Kapitalkostnader:	2 955,51
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 371,22,-, 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.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: nilshuusgt22@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

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



Årsmøte 2025

6096 Nils Huusgate 22 Sameie

OBOS

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Nils Huusgate 22 Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 4. juni 2025 kl. 18.00 i bakgården.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nils Huusgate 22 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Nils Huusgate 22 Sameie
avholdes onsdag 04 juni 2025 kl. 18.00 i bakgården.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
   - **B)** Revisjonsberetning
   - **C)** Budsjett 2025

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for ett år
   - **B)** Valg av 3 styremedlemmer for ett år
   - **C)** Valg av snømåker/gressklipper

Oslo, 27.05.2025
Styret i Nils Huusgate 22 Sameie

Marit Lundberg Olafur Ingi Arnason Sander Schanke

Sondre Urbye Kjelsrud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte 2025

1. KONSTITUERING
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet 2024 godkjennes

3. Årsmelding
Det er ikke lenger et lovkrav til å skrive årsmelding. Dette som følge av endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak:
Årsmeldingen tas til orientering

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024 – 2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på 77 500 kr godkjennes.

5. VALG AV TILLITSVALGTE
Sittende styre består av
Styreleder: Marit Lundberg
Styremedlem: Sondre Urbye Kjelsrud
Styremedlem: Sander Schanke
Styremedlem: Olafur Ingi Arnason

5.1 Valg av styreleder
Styreleder Marit Lundberg er i utgangspunktet valgt for ett år til, men ønsker å tre ut av styret. Det skal derfor velges en ny leder til styret for to år.

5.2 Valg av medlemmer til styret
Styremedlemmer Sander Schanke og Olafur Ingi Arnason er på valg. Styremedlem Sondre Urbye Kjelsrud er i utgangspunktet valgt for ett år til, men ønsker å tre ut av styret. Det skal derfor velges tre nye styremedlemmer.

BESKYTTET

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Lundberg	Nils Huus' Gate 22 C
Styremedlem	Olafur Ingi Arnason	Bråtenalléen 14
Styremedlem	Sander Schanke	Nils Huus' Gate 22 A
Styremedlem	Sondre Urbye Kjelsrud	Nils Huus' Gate 22 C

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post nilshuusgt22@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nils Huusgate 22 Sameie
Sameiet består av 26 seksjoner.
Nils Huusgate 22 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988972908, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 283

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

Nils Huusgate 22 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
- Det har blitt gjennomført fire styremøter i 2024
- Sameiet har hatt kontroll av EL-anlegget, som ble gjennomført av Elvia AS. Utbedringer ble gjennomført av Ansnes Elektro.

BESKYTTET

- Dugnad ble avholdt 14. mai og 16. oktober.

Fremtidige planer:
Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeid de kommende år, men vi planlegger å gjøre en bygningsmessig kontroll i løpet av 2026.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkreving.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 58 767. Arbeidskapitalen vår gir et riktigere bilde av sameiets økonomi. Vi er 26 enheter, som vil si at vi har ca. 2000 kr. per enhet i arbeidskapital. Det vil si at vi akkurat har nok midler til å dekke faste driftsmessige kostnader, men er avhengig av kapitalinnkallinger eller lån dersom uforutsette kostnader dukker opp.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det kun budsjettert for faste kostnader knyttet til drift og vedlikehold, på totalt kr 53 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 16,5 % for renovasjon og vann- og avløp.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

BESKYTTET

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering på 12 % basert på skadehistorikken i Nils Huusgate 22 Sameie. Styret tar kontakt med ulike forsikringsselskaper for å undersøke om vi har en konkurransedyktig pris.

Lån
Nils Huusgate 22 Sameie har lån i DNB.
Styret finn satt ned renten fra 8,05 % til 7,50 %. Styret følger renteutviklingen og vil opprettholde kontakten med DNB og andre banker for å sikre at vi har en gunstig rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

På bakgrunn av budsjettet 2025 besluttet styret å øke felleskostnadene fra 01.01.25 med 15 %. Dette ble gjort for å holde tritt med økte kostnader, vi har ikke budsjettert inn vedlikehold for 2025 som vil krever flere økninger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NILS HUUSGATE 22 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NILS HUUSGATE 22 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

BESKYTTET

PenneoDokumentnøkkel:IW8JL-U8O3H-JEKJK-HLABD-SLCIU-VL32L

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor (elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset Side 1 av 1 ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BESKYTTET

NILS HUUSGATE 22 SAMEIE ORG.NR. 988 972 908, KUNDENR. 6096
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	927 323	873 332	1 004 332	1 092 220
Andre inntekter	3	129 997	327 426	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 057 320**	**1 200 758**	**1 004 332**	**1 092 220**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 338	-21 944	-22 000	-23 538
Styrehonorar	5	-77 500	-65 000	-77 500	-77 500
Revisjonshonorar	6	-10 196	-11 067	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-42 600	-40 456	-42 000	-44 730
Konsulenthonorar	7	-10 719	-2 250	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-77 082	-360 754	-137 545	-53 000
Forsikringer		-157 579	-147 387	-160 000	-188 000
Kommunale avgifter	9	-222 704	-188 389	-221 673	-252 964
Energi/fyring		-9 313	-9 477	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 798	-75 732	-81 950	-80 000
Andre driftskostnader	10	-49 878	-47 641	-50 000	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-758 706**	**-970 097**	**-817 668**	**-797 732**
DRIFTSRESULTAT		**298 614**	**230 662**	**186 664**	**294 488**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 646	15 322	15 000	16 000
Finanskostnader	12	-174 281	-178 601	-170 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-157 635**	**-163 279**	**-155 000**	**-159 000**
ÅRSRESULTAT		**140 979**	**67 382**	**31 664**	**135 488**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		140 979	67 382		

BESKYTTET

NILS HUUSGATE 22 SAMEIE
ORG.NR. 988 972 908, KUNDENR. 6096

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0 69	1 209
Forskuddsbetalte kostnader		179	19 700
Driftskonto OBOS-banken		61 641	63 153
Driftskonto OBOS-banken II		24	24
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 800	0 **84**
SUM OMLØPSMIDLER		**149 644**	**086**
SUM EIENDELER	13	**149 644**	**84 086**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-2 033 940	-2 174 919
SUM EGENKAPITAL		**-2 033 940**	**-2 174 919**
GJELD	14		
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		2 092 707	2 198 888
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 092 707**	**2 198 888**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		**3** 111	**3** 270
Leverandørgjeld		61 607	5 332
Skyldige offentlige avgifter		0	169 29
Påløpte renter		26 158	855
Påløpte avdrag		0	20 290
Annen kortsiktig gjeld		0 **90**	1 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		**877**	**60 116**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**149 644**	**84 086**
Pantstillelse		0	0

Oslo, 21.02.2025
Styret i Nils Huusgate 22 Sameie

Marit Lundberg Olafur Ingi Arnason Sondre Kjelsrud
Sander Schanke

BESKYTTET

NOTE: 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	750 410
Nedbetaling	154 368
Ekstra innbetaling	22 545
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**927 323**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapiti innkrevning	129 997
SUM ANDRE INNTEKTER	**129 997**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 338
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 338**

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

NOTE: 5 STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 77 500.

NOTE: 6 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 196.

NOTE: 7 KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 719
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 719**

BESKYTTET

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 733 -
Drift/vedlikehold elektro	22 545
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 468
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 000
Egenandel forsikring	-4 337
Kostnader dugnader	**-77 082**
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	-151 843
Vann- og avløpsavgift	-4 352
Feieavgift	-66 509
Renovasjonsavgift	**-222 704**
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	

NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-999
Driftsmateriell	-45 720
Renhold ved firmaer	-429
Andre fremmede tjenester	-2 730
Bank- og kortgebyr	**-49 878**
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	

NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	306 16
Renter av driftskonto i OBOS-banken	340
Kundeutbytte fra Gjensidige	**16 646**
SUM FINANSINNTEKTER	

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	-174 129
Renter og gebyr på lån i DNB	-152 -
Renter på leverandørgjeld	**174 281**
SUM FINANSKOSTNADER	

NOTE: 13 UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

BESKYTTET

NOTE: 14 PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Den norske Bank
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2015	-3 273 474	
Nedbetalt tidligere	1 074 586	
Nedbetalt i år	106 181	
		-2 092 707

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-2 092 707**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81554615. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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.

BESKYTTET

Protokoll fra ordinært årsmøte i Nils Huusgate 22 Sameie

Møtedato: 04.06.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Bakhagen

Til stede: 8 seksjonseiere, totalt 6 stemmeberettigede.

---

1. Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Marit Lundberg foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det er totalt 6 stemmeberettigede tilstede på årsmøte
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Sondre Urbye Kjelsrud foreslått. Som protokollvitne ble Tord Berge foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsregnskap for 2024

Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått av styreleder.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2024 godkjennes og resultatet foreslås ført mot egenkapital.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 godkjennes og resultatet føres mot egenkapitalen.

3. Årsmelding for 2024
Årsmelding for 2024 ble gjennomgått.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmelding tas til orientering

Vedtak:
Årsmelding for 2024 tas til orientering

4. Budsjett 2025

Budsjett for 2025 ble gjennomgått

BESKYTTET

Styrets forslag til vedtak:
Budsjett for 2025 tas til orientering

Vedtak:
Budsjett for 2025 tas til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024 – 2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets forslag til vedtak:
Styrehonorar på 77 500 kr godkjennes.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for et år, ble Sander Schanke foreslått.
Vedtak: Godkjent
B Som styremedlem for to år, ble Kaja Haugen Leijon foreslått.
Vedtak: Godkjent
C Som styremedlem for to år, ble Olafur Ingi Arnarson foreslått.
Vedtak: Godkjent
D Som styremedlem for ett år, ble Sara Sofie Øverbø Lindegård foreslått.
Vedtak: Godkjent

E Som snømåker/gressklipper for ett år, ble Edvard Brune foreslått.
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.:18.30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Marit Lundberg
Marit Lundberg (Jun 10, 2025 15:18 GMT+2)
10/06/25
Fører av protokollen
Navn: Sondre Urbye Kjelsrud
Sondre Urbye Kjelsrud (Jun 10, 2025 18:40 GMT+2)
10/06/25
Protokollvitne
Navn: Tord Berge
Tord Berge (Jun 13, 2025 17:25 GMT+2)
13/06/25

BESKYTTET

Årsmøteprotokoll fysisk årsmøte

Final Audit Report 2025-06-13

Created:	2025-06-10
By:	Marit Lundberg (marit.lundberg@lnt.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAbZPgLKs2aG4IjbTzaltdJVRP68oZjFnJ

"Årsmøteprotokoll fysisk årsmøte" History

Document created by Marit Lundberg (marit.lundberg@lnt.no)
2025-06-10 - 1:15:00 PM GMT

Document emailed to Marit Lundberg (maritlundberg92@gmail.com) for signature
2025-06-10 - 1:15:04 PM GMT

Document emailed to Sondre Urbye Kjelsrud (sondreukjelsrud@gmail.com) for signature
2025-06-10 - 1:15:04 PM GMT

Document emailed to Tord Berge (tordberge@hotmail.com) for signature
2025-06-10 - 1:15:04 PM GMT

Email viewed by Marit Lundberg (maritlundberg92@gmail.com)
2025-06-10 - 1:16:21 PM GMT

Document e-signed by Marit Lundberg (maritlundberg92@gmail.com)
Signature Date: 2025-06-10 - 1:18:34 PM GMT - Time Source: server

Email viewed by Sondre Urbye Kjelsrud (sondreukjelsrud@gmail.com)
2025-06-10 - 4:38:16 PM GMT

Document e-signed by Sondre Urbye Kjelsrud (sondreukjelsrud@gmail.com)
Signature Date: 2025-06-10 - 4:40:06 PM GMT - Time Source: server

Email viewed by Tord Berge (tordberge@hotmail.com)
2025-06-13 - 3:22:16 PM GMT

Document e-signed by Tord Berge (tordberge@hotmail.com)
Signature Date: 2025-06-13 - 3:25:45 PM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2025-06-13 - 3:25:45 PM GMT



Adobe Acrobat Sign

Ordensregler for sameiet Nils Huus' gt. 22

Endret på årsmøte 2018.06.05

1. Det skal være generell ro i gården etter kl 23.00. Ved nødvendig arbeid med mye bråk eller ved tilstelninger etter kl.23.00 skal naboene varsles.

2. Inngangsdører i fellesoppgang og kjellerdører skal være låst, unntatt ved nødvendig ut/inn transport. Alle dører til loftsetasjene skal holdes ulåst hele tiden.

3. Kjeller og trappeoppganger må til enhver tid holdes ryddig og i orden.

4. Ved flytting skal styret ha beskjed om flyttedato, innflytters navn og utflytters navn og nye adresse. Den nye eier/leieboer skal overlates ordensregler og eventuelle andre papirer vedrørende gården.

5. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelbeholdere. Sørg ellers for at uteareal holdes ryddig.
   Det er ikke tillatt å sette fra seg eller etterlate personlige eiendeler på borettslagets fellesarealer

6. Parker sykler og andre transportmidler slik at ikke vanlig ferdsel hindres.

7. Hold balkong ryddig og anstendig. Det er ikke tillatt å bruke balkong til å oppbevare søppel, tomflasker o.l.

8. Kullgrill på balkonger er ikke tillatt.

V E D T E K T E R

for

Nils Huusgate 22 Sameie, org. nr. 988972908

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 17. desember 2018 .

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn
Sameiets navn er Nils Huus' gate 22 Sameie.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 224, bnr. 283 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) balkongens gulv

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong

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

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

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

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

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

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

4-2 **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 **Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for 2 år. 2 av styrets medlemmer, og evt 1 varamedlem, er på valg hvert år. Dette for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.

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

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemer i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Forretningsfører kan ansettes etter beslutning av årsmøtet. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

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

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

10 Diverse opplysninger

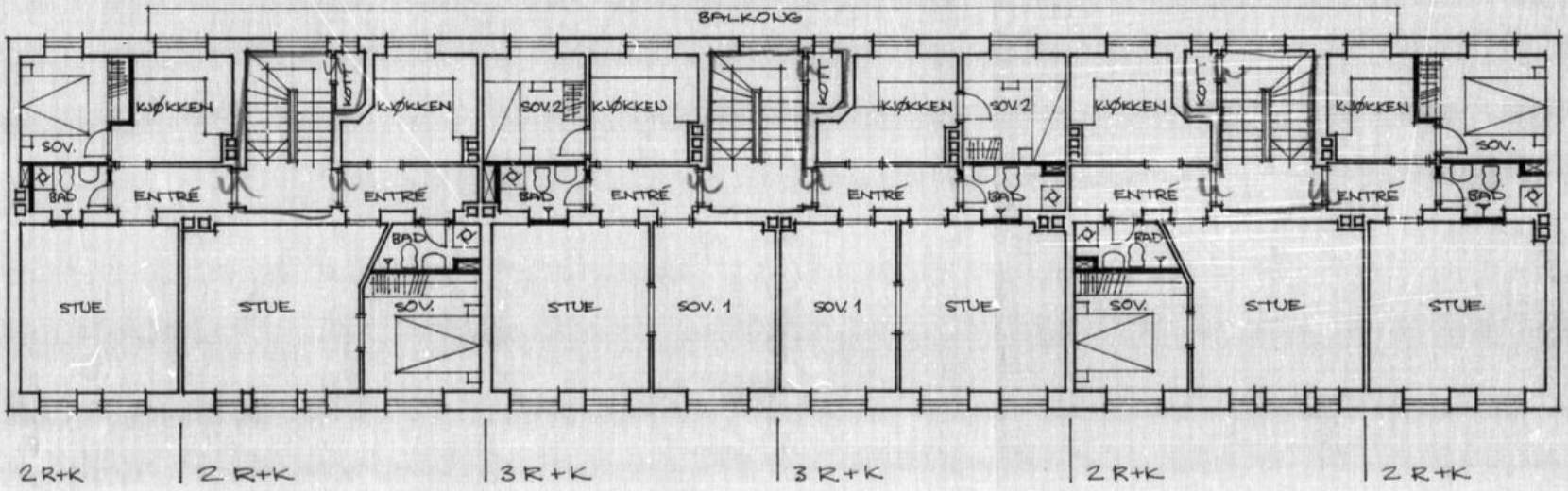
10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



2

NILS HUUSGT. 22

INNREDNING AV BAD M/W.C. – PLAN 2. 3. OG 4. ETASJE

2

ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN, ODINS GATE 3 OSLO 2 TEL.(02)502379

MÅL – 1:100

DATO: 25.02.85

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bygg Element AS
Finstadgutua 2B
2080 EIDSVOLL

Dato: 18012008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200702654-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lise Budde	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS HUUS GATE 22	Eiendom:	224/283
Tiltakshaver:	Sameiet Nils Huus gate 22	Adresse:	Nils Huus gate 22, 0482 OSLO
Søker:	Bygg Element AS	Adresse:	Finstadgutua 2B, 2080 EIDSVOLL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring – oppføring av balkonger

FERDIGATTEST - NILS HUUS GATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Per Arne Horne - Avdelingsenhetsleder

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til:
Sameiet Nils Huus gate 22, Nils Huus gate 22, 0482 OSLO

230 1910. Bl. 3. Nils Hansg 22

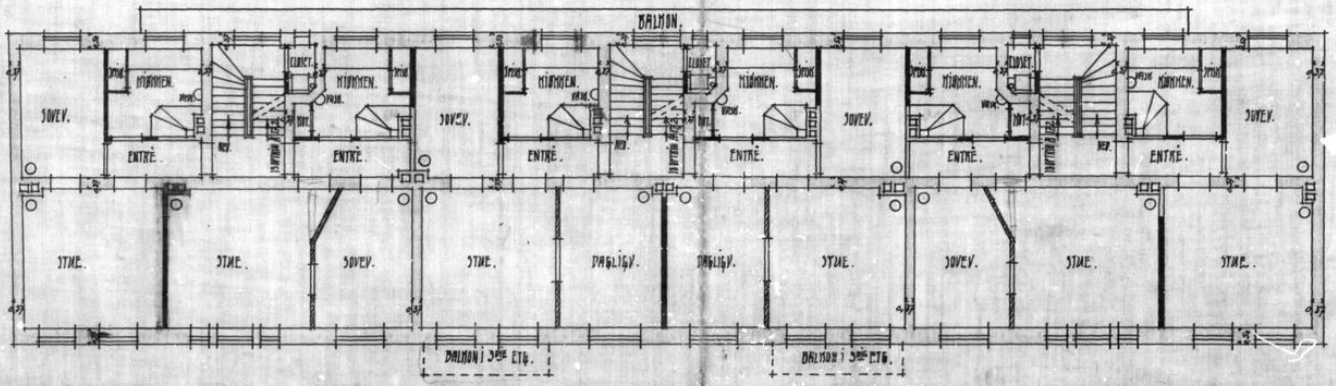
PROJEKTERET BEBYGGELSE AV TOMTEN NILS HANS GADE Nº 22.

BLAD Nº

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

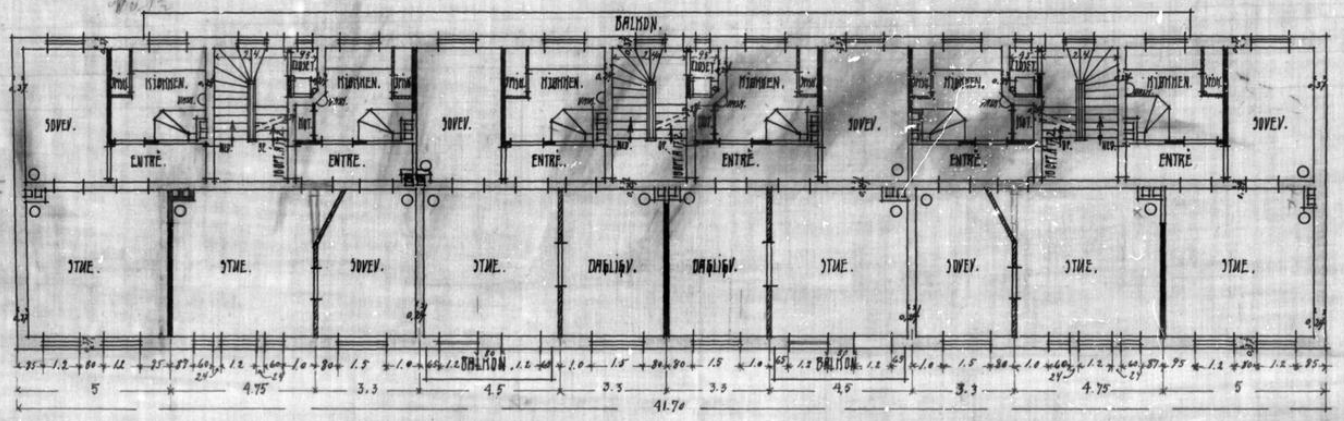
Okt 1911

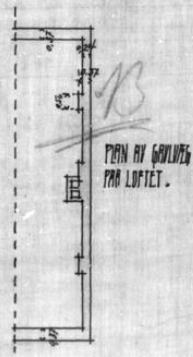
TEGLSTENSMUR.
TRÆ.
RABITZ.



PLAN AV 2DEN ETAGE.

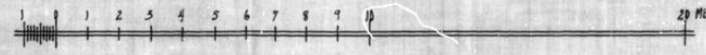
I 3DJE ETG. ER YTTERMURENE KUN 1½ STEN, OG TRAPPERNE
OGSÅ INNTEGNET I 4DE ETG. PLAN. FORØVRIGT SOM 2DEN ETG.





PLAN AV GAVLEN PAA LOFTET.

PLAN AV 4DE ETAGE.



M = 1:100.

F. Mørkeseth

230.1911

6 +1+1+3+1+1+1

Anmeldelse
Beregning
Skjelder fra Gabs Plan
II × III × IV « — «
Facader
Snit.

3/7 1911

Sept. 1911 Anmg. ekst. ang. Gabsopsk.
12/9 " Situationsplan
" " Grundundersøkelser
" " Innvarsling.
20/6 1912 Anmg. ekst. ang. Gabsopsk.
8/4 1911 Beregning.
19/6 1912 Snitter

2/9 1911 Varslingsandragende

Expeditions-Dokument

angaaende Vaasingsveien

paa Matr.-No. 22 Nils Juels Gate

Indleveret 17 Juli 1911 Attesteret 22 Septbr. 1914.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 18 Juli 1911 Ulv Bruberg

777/1911.

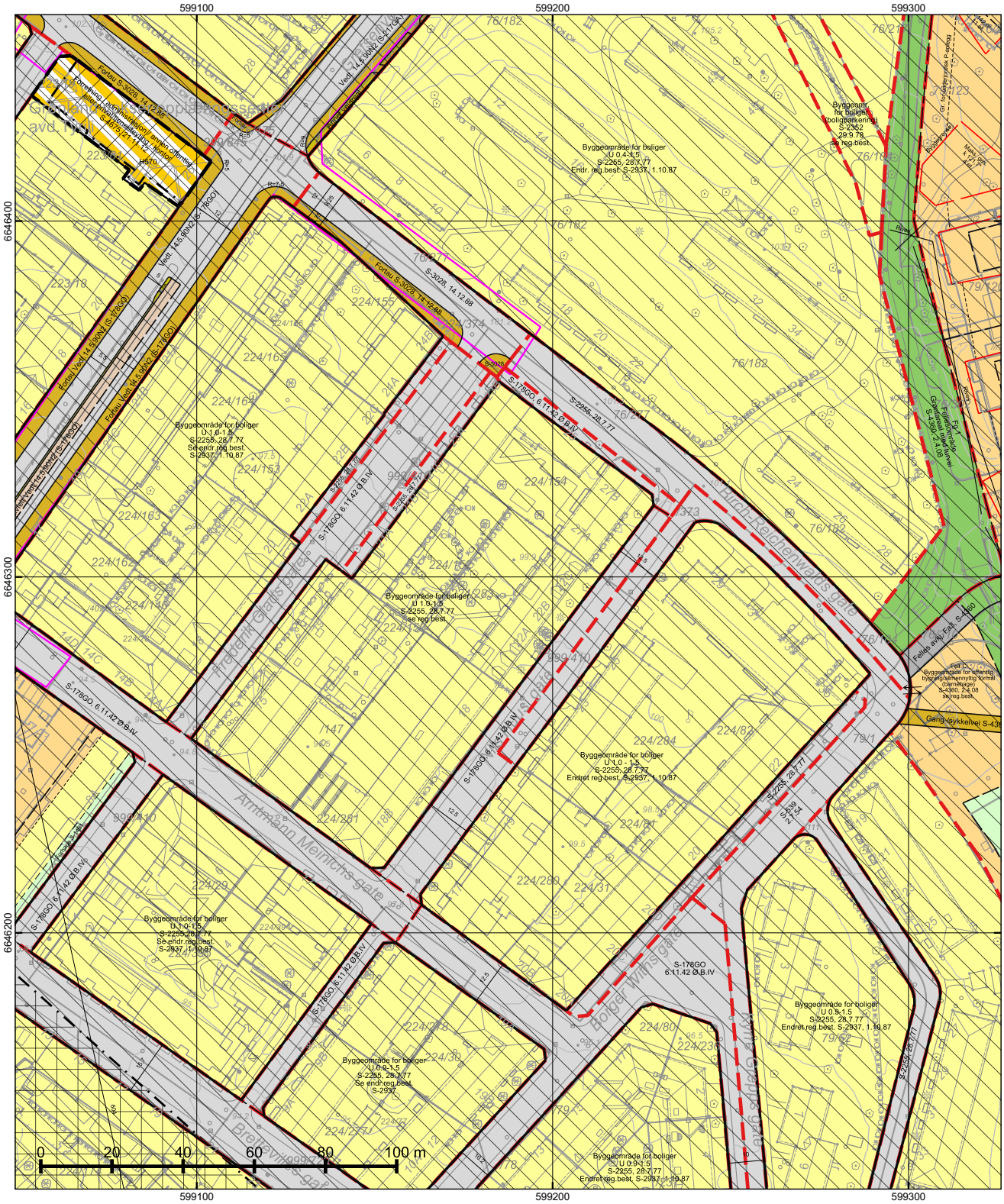
Kartforelæg er ankommet men endnu ikke utfærdiget. Tomten vil faa sit nr 22 Nils Juels gt.

Gaten bredde er kun 12,5 m men er den paa samt antagende nu utvidede til 15,7 m Indskrænkningen til samtykkelsen paa det paa de bifaldte tegninger viste paalagge av 5 m byggelinje.

Gaten er ikke opmaalt. Kartforelægget gaten midtlinje bestemmes ved en ret linje fra skjæringspunktet med Meinichs gate vinkelret paa coten 99,4 til skjæringspunktet med Bjølsen-Reisumaas gt's sydside paa coten 101,0. Skjæringen er 1:36,1

Kria 21 Juli 1911

Gabriel Schjøth Skipsted



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

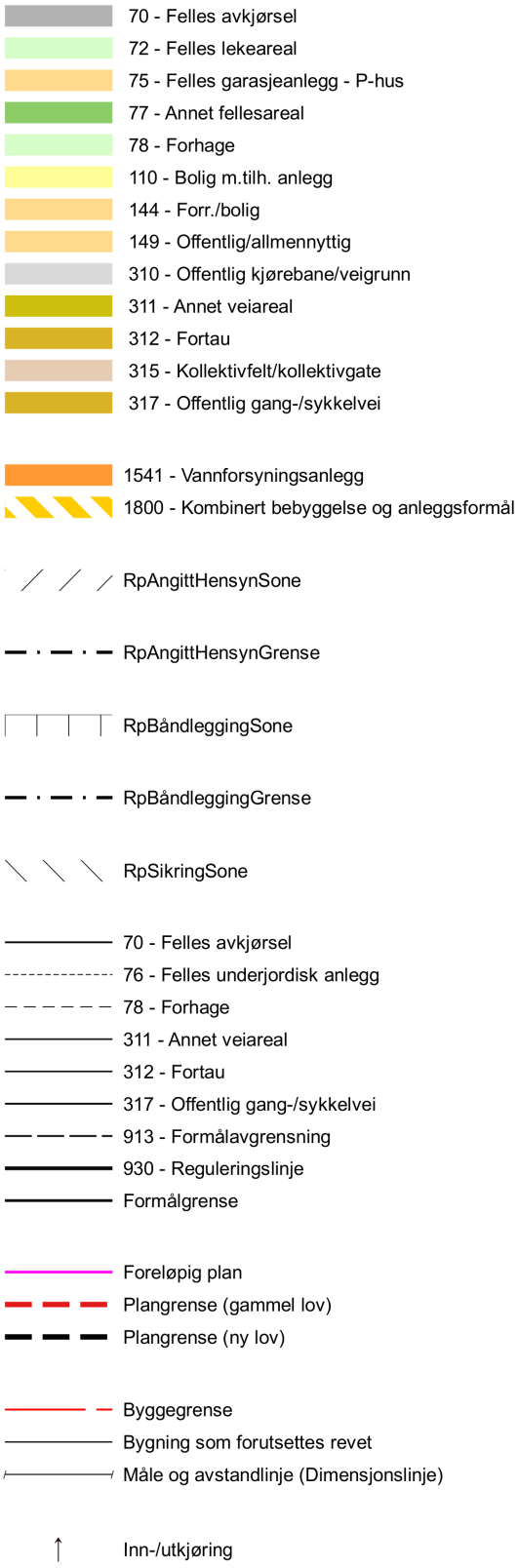
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147496/ 86519386
Deres ref.: 55528/ ODFE@MSNOP
Adresse: Nils Huus' gate 22C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/283

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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: 29-0120/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nils Huus' gate 22B 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 283, snr 15 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:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612