NORDVIK

Nils Huus' gate 6

1 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nils Huus' gate 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
106	Vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.02.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig 2-roms med god takhøyde (2.91m) og store vindusflater| Kjøkken 22 | Felles takterrasse | Kort vei til det meste!

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 982 502,-**
Fellesgjeld	**181 122,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 543,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1891**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

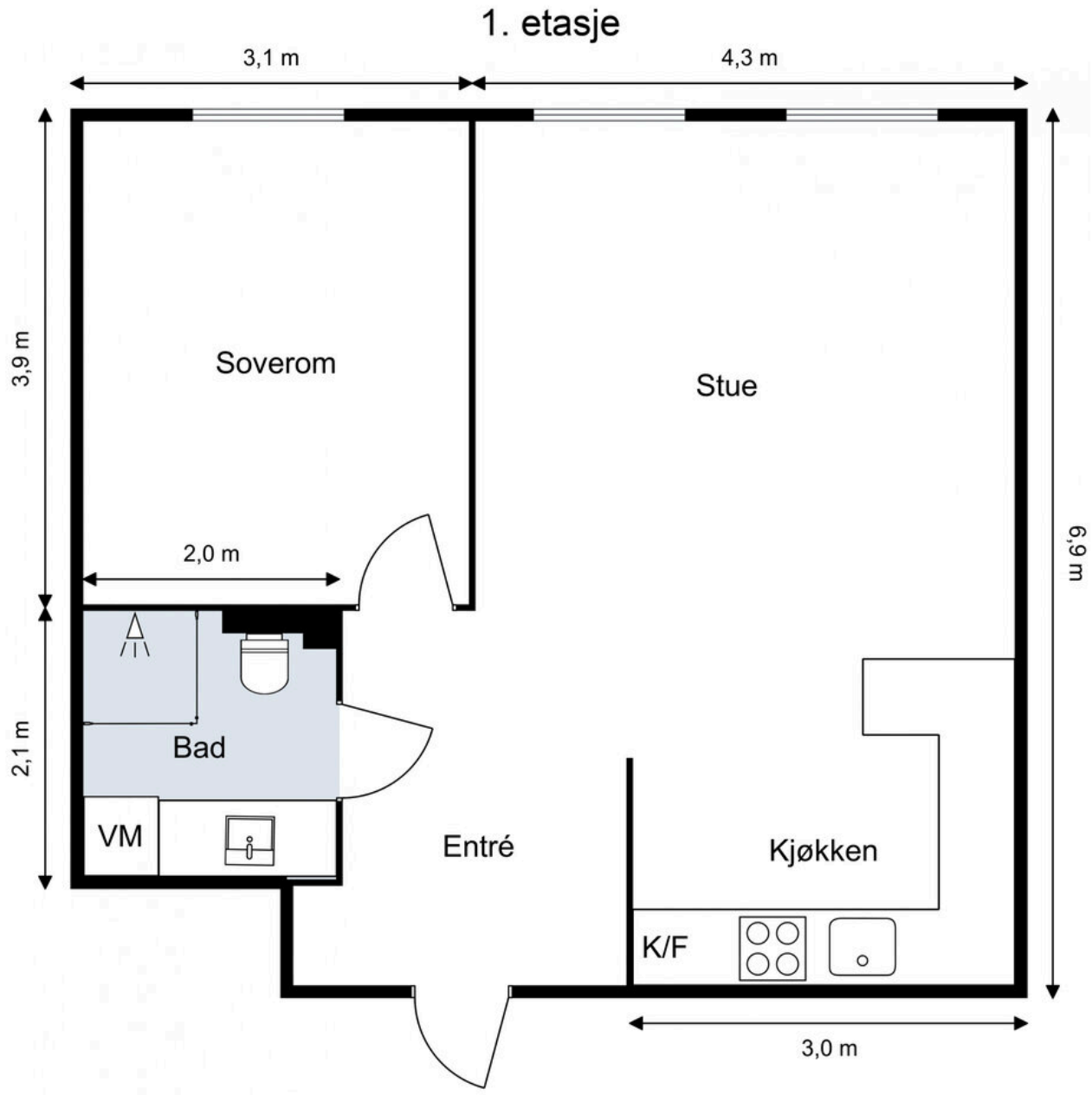
En lys og delikat 2-roms leilighet med smakfulle detaljer som store vindusflater, god takhøyde og et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Boligen har en åpen og luftig planløsning med rikelig lysinnslipp, som skaper en behagelig og innbydende atmosfære. Her bor man med en sentral, men samtidig rolig beliggenhet på Sandaker med gangavstand til grøntområder, kollektivtilbud og hyggelige spisesteder.

Verdt å merke seg:
-God takhøyde på 2.91 m
Mulighet for å lage et ekstra rom ved å dele av stuen
-Høy 1.etasje
-Felles takterrasse
-Vinduer 2017
-IN-ordning
-Epoq kjøkken 2022
-Ingen forkjøpsrett
-Nærhet til grøntområder, kollektivtilbud og servicetilbud
-Bygningen ble omgjort til boliger i 2005
-Kort vei til Storo Storsenter og Handelshøyskolen BI.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 56 kvm

Nils Huus' gate 6, 0482 Oslo



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

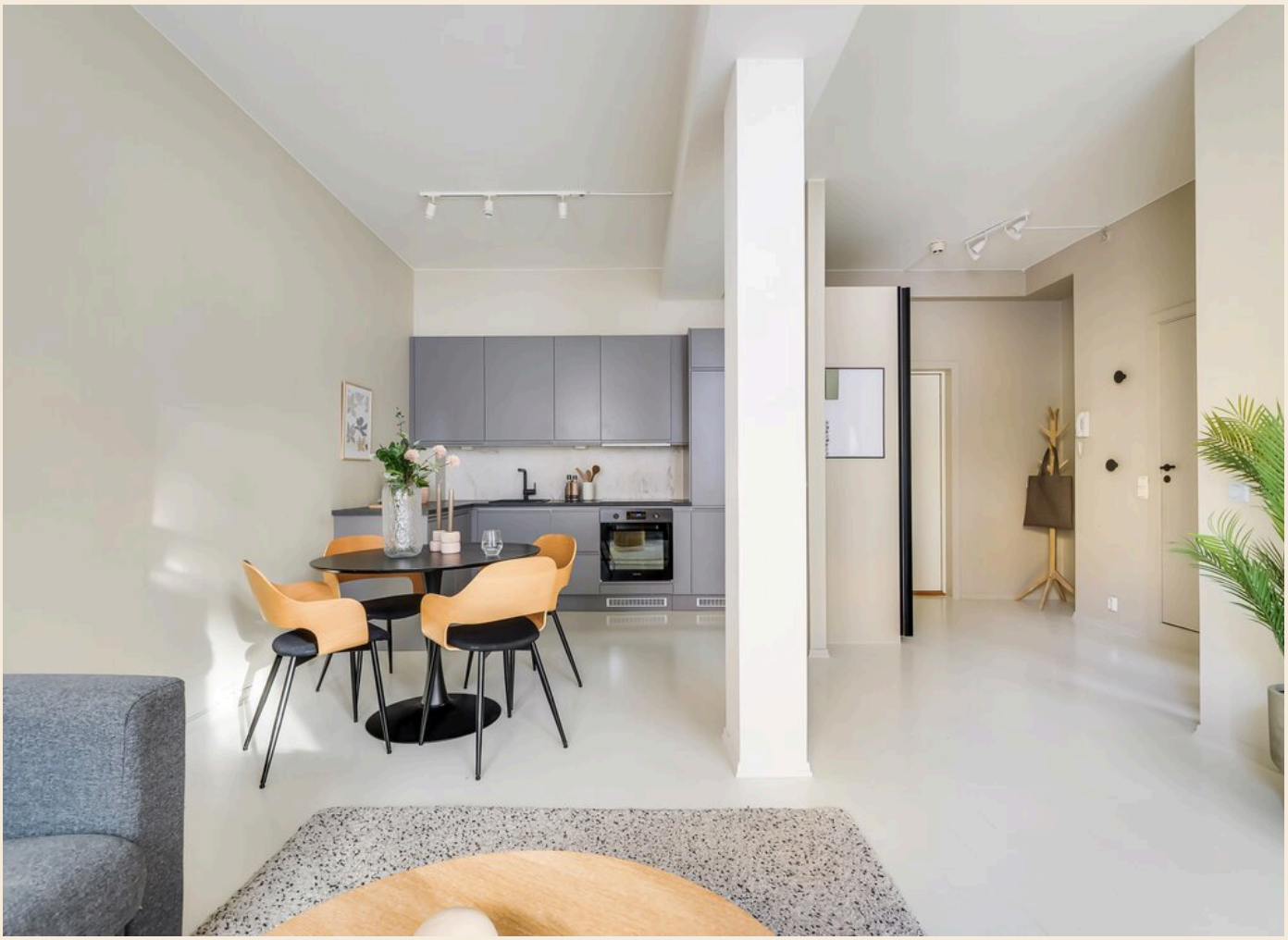


















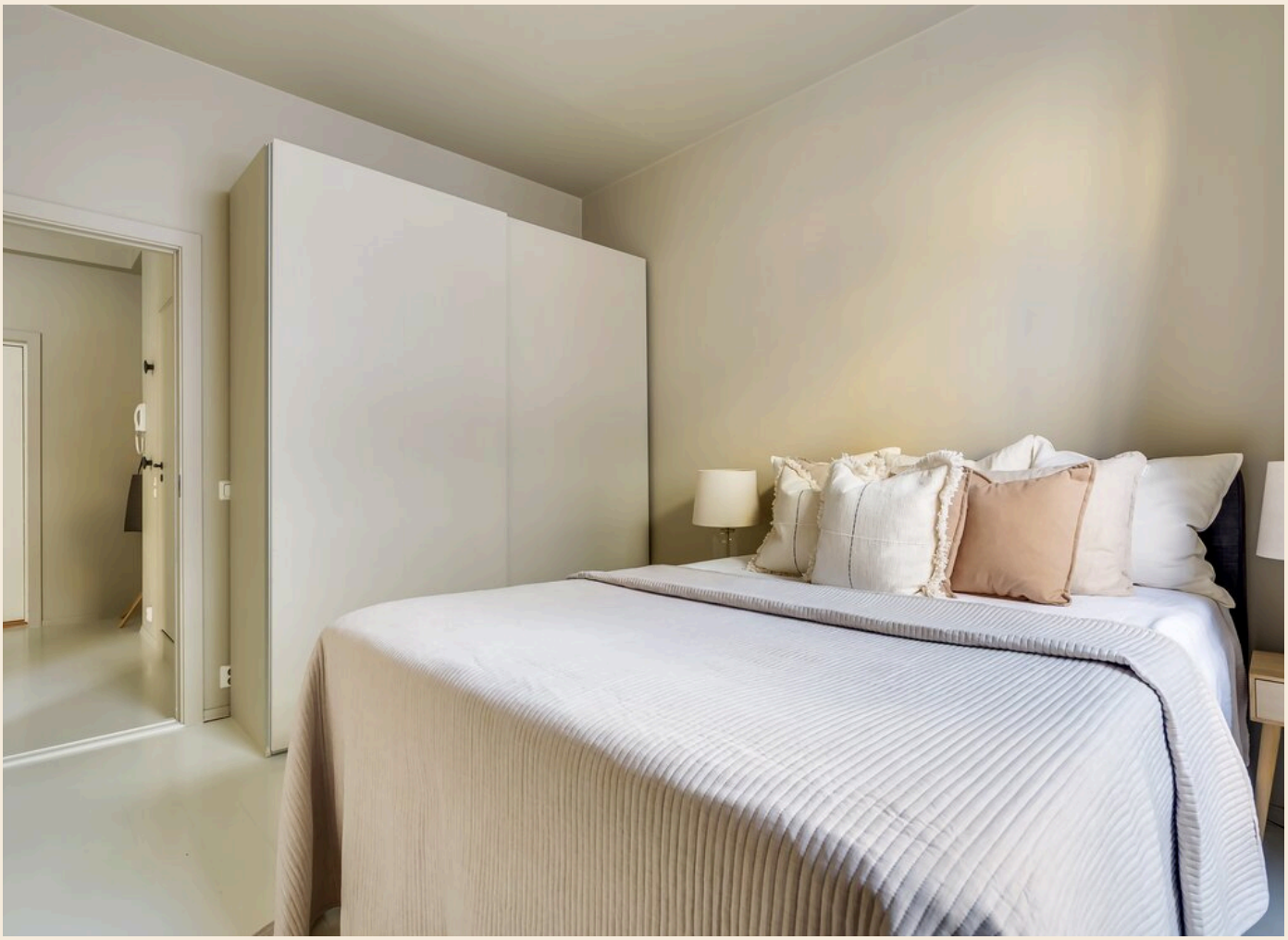




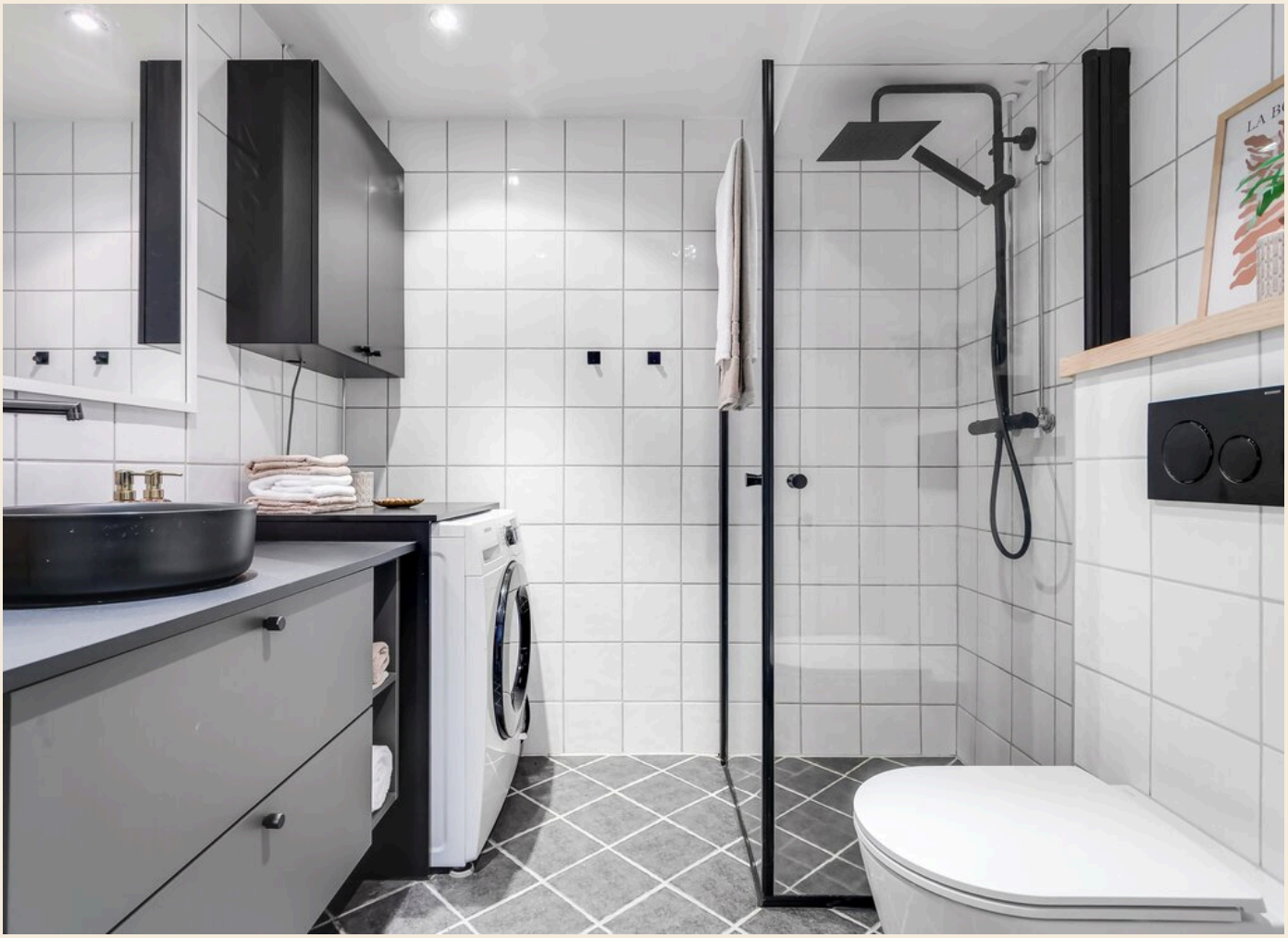


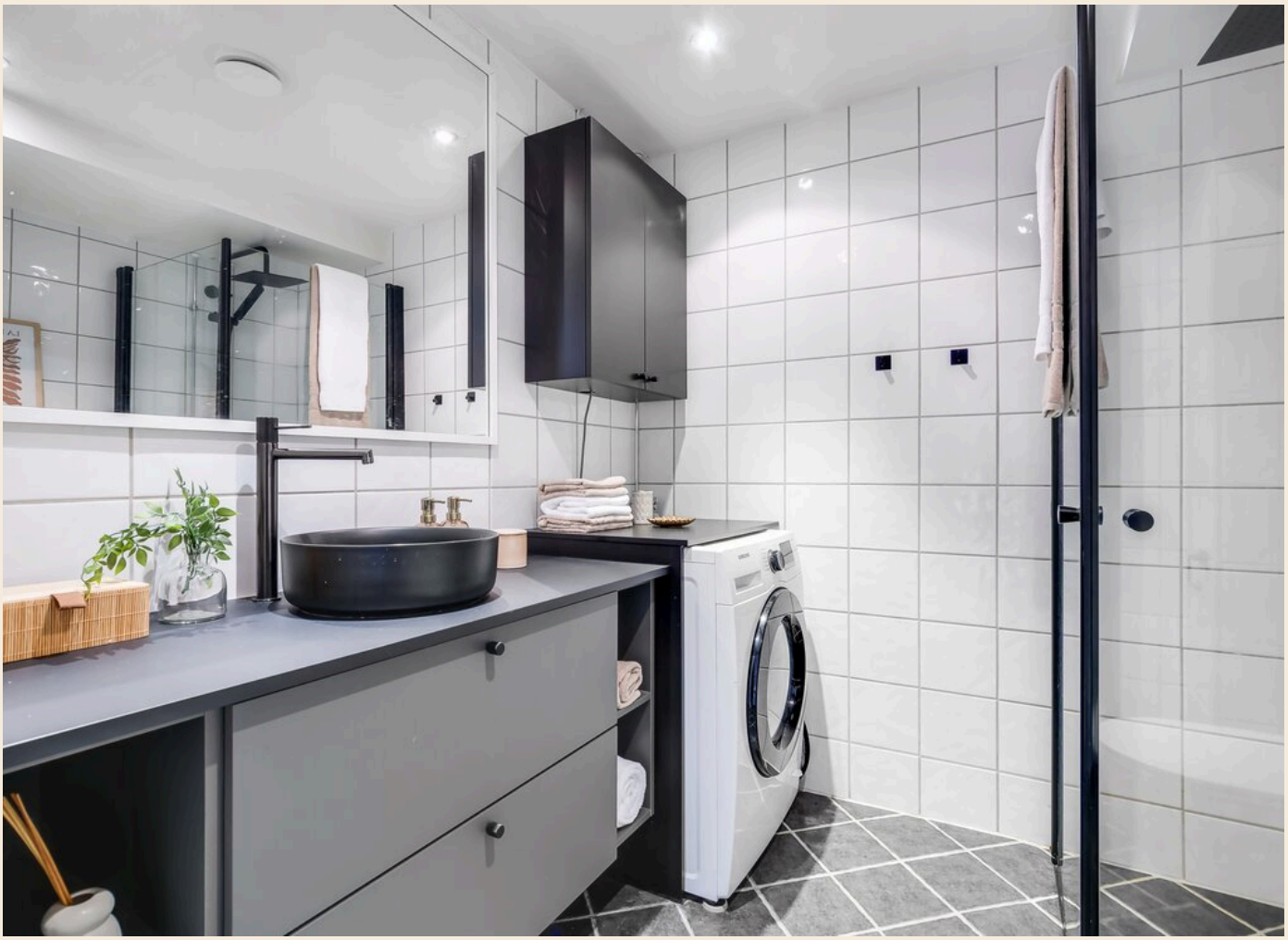




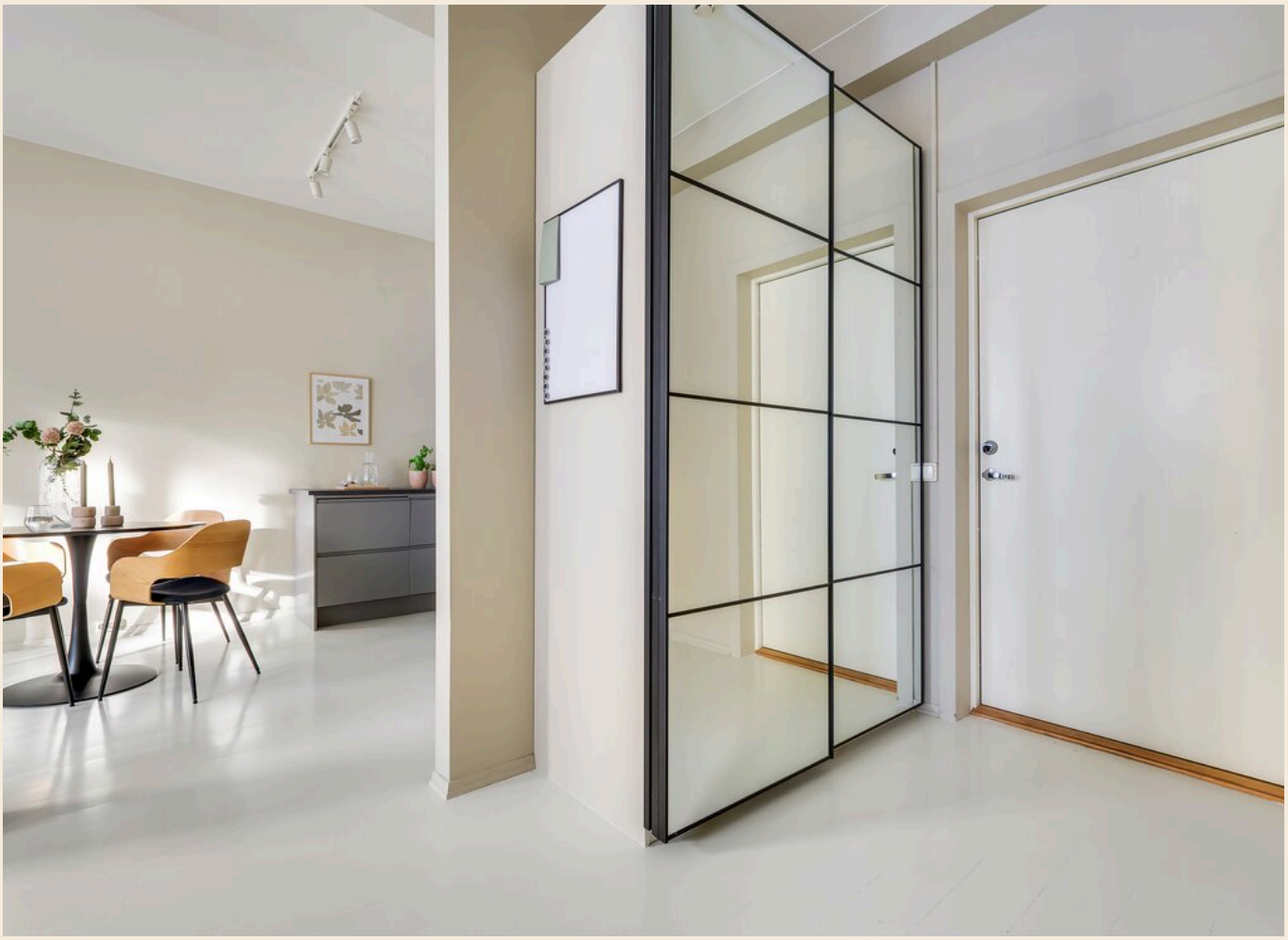






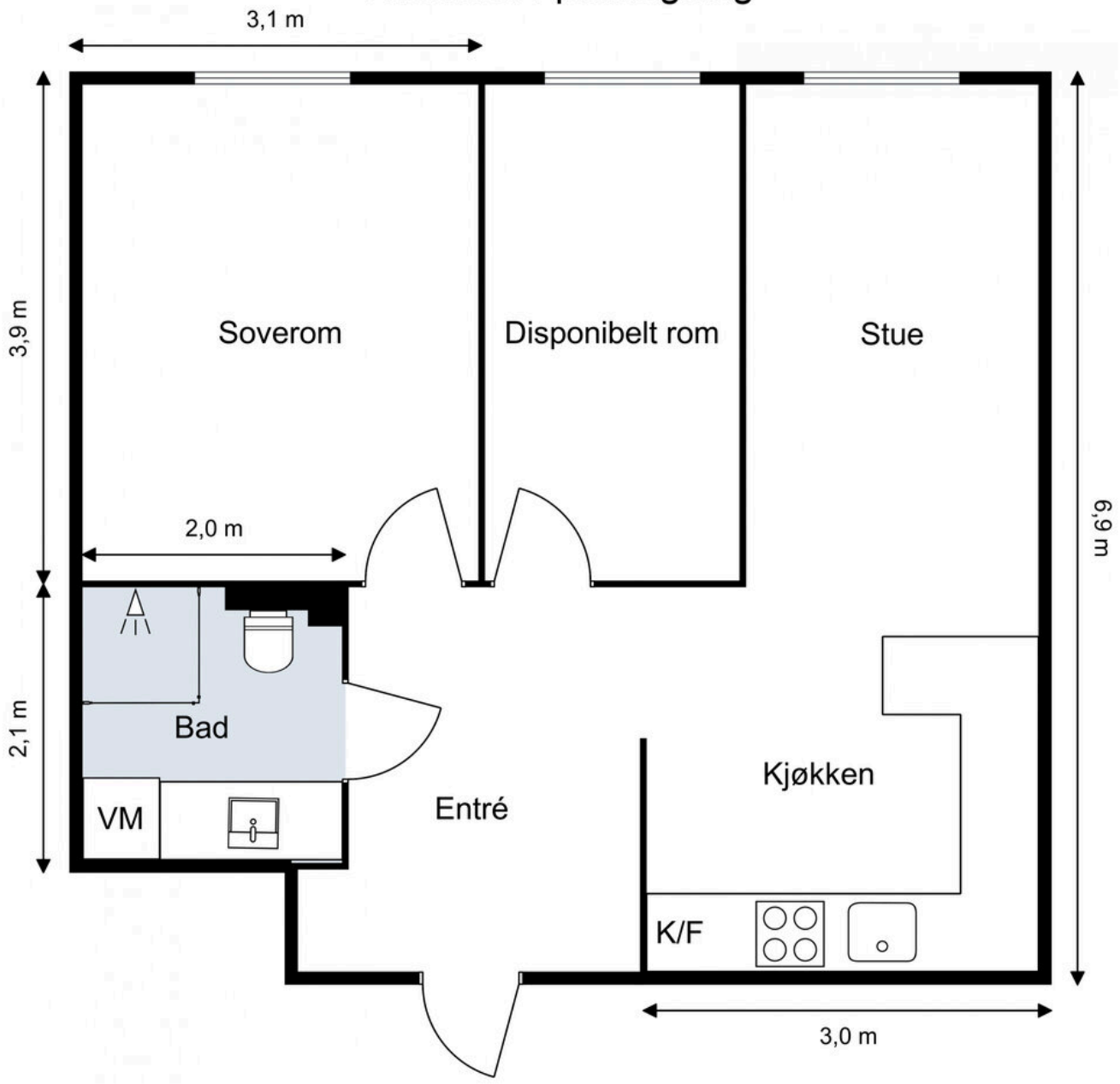






Nils Huus' gate 6, 0482 Oslo

Alternavtiv plantegning



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0011/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nils Huus' gate 6, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 29 i Oslo kommune
Andelsnr 103 i Nils Huus gate 4-6 Borettslag, org.nr. 988871834

Selger
Duy Quoc Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
181 122,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 981 122,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 982 502,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 992 002,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1891

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 56 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 1.etasje og består av: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en bod i samme etasje som boligen.

Standard
Entré
Velkommen inn i denne lyse og innbydende entréen! Her er det god plass til oppheng av ytterklær i tilhørende skyvedørsgarderobe. Veggene er malt i en og lun og behagelig farge som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten.

Kjøkken
Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate fra 2022. Innredningen består av nedfelt vaskekum, kjøkkenplater på vegg over benkeplate, integrerte hvitevarer og vannstoppsystem. Det er montert kjøkkenventilator over kokeplass.

Stue
Lys og delikat stue med store, klassiske vinduer som sikrer rikelig med naturlig lys. Stuen har en god størrelse og tilbyr plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord.

Soverom
Rommet er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe. De store vindusflatene sikrer gode lysforhold i rommet.

Bad
Pent flislagt bad med elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant, dusj med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt mur.
Gulv med malte bord/parkett.
Takhøyden i stuen ble målt til 2,91 m.

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
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet Toalett. Arbeid utført av Fornebu rør AS.

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: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Omfattende renovering av fasade m/nye vinduer i 2017. Arbeid utført av Administrert av borettslaget. Oppussing av oppganger utført i 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet toalett, og oppkobling av ny vask på kjøkken.
Arbeid utført av Fornebu rør AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppdatering og oppgradering av ventilasjon i borettslaget i 2025.

Feil og mangler:
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært rapportert dårlig trekk i noen leiligheter i borettslaget etter oppdatering av ventilasjon. Dette problemet gjelder ikke i H0106.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er problemer på fasaden med murpuss som faller av. Dette er delvis en reklamasjonssak, og det gjenstår å se hva som dekkes av forsikring og hva borettslaget må bekoste selv. Derfor er det uklart hvilke økonomiske konsekvenser dette får for borettslaget og/eller den enkelte andelseier.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Problemer med utvendig fasade.

Offentlige forhold:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, fra takstrapport i 2024. Ny takstrapport skal komme i 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? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Felleskostnadene øker med 10 % fom. 1. februar 2026. Dette er for at borettslaget skal være i stand til å møte varslede økninger i faste kostnader fra våre

leverandører. I tillegg øker beløpet for internett med 9 kr per måned.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Bodd i litt over 1.5 år. Det har generelt vært lite behov for mye vedlikehold og retting av feil.

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

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:

Bygningen ble bygget i 1891, da som næringsbygg. Omgjort til boliger i 2005. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.
Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til stedlige masser. Grunnmur antas å være naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i murverk/teglstein, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjons med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater el. (ikke besiktiget)

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad
Overflater vegger og himling
Svertesopp er registrert
Det registreres flere hull etter tidligere innredninger e.l og svertesopp i silkonfuger, samt sprekt sementfug ved innredning. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.
Konsekvens/tiltak
Svertesopp bør fjernes ved rengjøring, evt utskifting av silikonfuger. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Overflate gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.
Konsekvens/tiltak
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Ved oppussing av bad bør fallforhold utbedres.

Sluk,membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risiko for fuktbelastning i eldre våtrom.

Ventilasjon
Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks spalte/ventil ved dør. Det registreres svært liten luftespalte under dørblad.
Konsekvens/tiltak
Luftespalten ved døren bør økes. Dette kan gjøres ved evt kappe dørbladet eller sette inn ventil i døren.

Tekniske installasjoner
Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Mer en halvparten av forventet brukstid på kobberrør er overskredet. Det registreres noe irr på kobberrør.
Konsekvens/tiltak
Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plustelig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsør
Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør.
Konsekvens/tiltak
I forbindelse med oppgraderinger av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det registreres mangelfull tillluft.
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble på det meste målt 65 mm igjennom stuen. Større avvik kan ikke utelukkes, da det ble målt på tilfeldige steder.
Konsekvens/tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater. Kostnadsestimat er satt ved oppretting av gulv i entré, kjøkken og stue. Dette er gulv som henger sammen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt bak dusjhjørne da det ikke var tilgang på befaringsdagen.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 543,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Felleskostnader drift 3 062
Avdrag felleslån 277
Renter IN-lån 2 037

Avdrag IN-lån -125
Renter IN-lån -2 037
Renter IN-lån 1 085
Avdrag IN-lån 286
Renter IN-lån -476
Avdrag IN-lån 1 673
Avdrag IN-lån -1 672
Renter felleslån 158
Tilleggsytelser: Internett 275

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, internett, felles forsikringer, styrehonorar m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 314 249,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 256 996,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect er leverandør av Internett i borettslaget.

Borettslaget

Om borettslaget
Nils Huus gate 4-6 Borettslag består av 53 andeler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.
- Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79326417. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.
- Andelseiere som har bolig med direkte utgang til felles takterrasse, kan disponere inntil 6 kvadratmeter av fellesarealet som direkte grenser til egen bolig, til eget bruk.
- Det er to felles sykkelboder på bakkeplan.
- Borettslaget het tidligere Amtmann Meinichs gate 15.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 04.02.26
Vi er i siste fase med å bytte ut ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsanlegget er ikke helt optimalt i alle enheter, fram til arbeidet er ferdigstilt. Trolig ila. Q1 i 2026.
Det er mulig at det av estetiske årsaker blir et fasadeoppussingsprosjekt i år. Vi får i disse dager bistand fra Usbl til å innhente tilbud. Vi vet enda ikke kostnadsomfanget av dette, og det vil i tilfelle bli finansiert med et mindre låneopptak fordelt på andelene etter størrelsebrøk.
Dette vil i så fall besluttes ved avstemning på kommende generalforsamling. Det blir muligens et låneopptak ifb. med fasadeoppussing. Vi vet ennå ikke omfanget, og det må stemmes over under GF, men vi ser for oss maks låneopptak på 2 MNOK - fordelt etter brøk på de 53 andelseierne.
Økning i felleskostnader på 10% f.o.m. februar 2026. For å møte generell prisøkning.
Noen få beboere har rapportert om at de har observert sølvkre os skjeggkre. De har fått bekjempet dette via innboforsikring/skadedyr firma.

Vedlikeholdshistorikk:
2024:
- Oppgradering av det elektriske anlegget, inkl. oppgraderte kurser i sikringsskap og ny belysning i fellesområdene både inne og ute
- Gammel søppelløsning med containere i innvendig bod/søppelrom erstattet med søppelbrønn som er nedgravd på gateplan. Vi deler ny søppelløsning med våre naboer i Det Glade Kvartal II Borettslag
- Nytt calling-anlegg i Nils Huus' gate 6
- Byttet låser på inngangsdørene, gått over til systemnøkler og elektroniske nøkkelbrikker. Hoveddør i nr. 6 har også fått elektrisk døråpner

2023:
- Nytt calling-anlegg i Nils Huus' gate 4
- Ny fiberløsning og bredbåndsleverandør

Vedlikehold/prosjekter for 2025:
- Utskifting av inngangsdør i nummer 6.
- Oppussing av alle oppganger og trappeløp. Noen av dørene inn til leilighetene i nummer 4 skal også hengsles om, da disse slår innover og må snus for å møte gjeldende brannkrav.
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg (Ventilasjonskanaler inn til leilighetene ble også renset, samt utskifting av ventiler).

Følgende ble vedtatt på generalforsamlingen 2025:
5.2 Oppdatering av vedtekter - postkasser

5.3 Oppdatering av vedtekter - styresammensetning

5.4 Innmeldt sak fra beboer: Nytt vindu i H0406

5.6 Innmeldt sak fra beboer: Smekklås inn til boder
Styret er positiv til dette, og vil innhente tilbud på dette

hvis generalforsamlingen stemmer dette gjennom.

Følgende ble tatt til orientering på generalforsamlingen 2025:
5.7 Til orientering: Oppussing av fellesarealer

5.8 Til orientering: Fasade – situasjonen må kartlegges
Styret ønsker å kartlegge hvorfor situasjonen har blitt som den har blitt, og kommer til å kople på tidligere styre og Usbl - med håp om å finne ut hva som er neste og beste steg i saken.

5.9 Til orientering: Ventilasjonsanlegg - situasjonen må kartlegges
Styret kartlegger hva et slikt arbeid vil koste og når på året det bør gjøres. Vi håper og tror borettslaget har tilstrekkelige økonomiske midler for å gjennomføre det nevnte arbeidet uten å ta ytteligere låneopptak.

5.10 Til orientering: Rekkverk i utendørs trapp skal etableres
Før vinteren 2025/2026 vil styret sørge for å etablere rekkverk på midten av utetrappen som går ned mot Frederik Glads gate. Dette er et tiltak for å sikre tryggere atkomst til/fra eiendommene.

5.11 Til orientering: Dugnad våren 2025

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 181 122,-pr. 01.02.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12114185068, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 123
Saldo per 01.02.2026: 26 707 071
Andel av saldo: 143 387
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 30.09.2056)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 112 514
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 112 137
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12133888576, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 01.02.2026: 12 991 651
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.09.2041)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 487 719
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 482 748
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmeside.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 120,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på 732 229,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på 992 078,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnader må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, dersom det ikke er til ulempe for de andre brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79326417

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 296 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontorer til boliger datert 07.05.10

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr
202212601
Saken gjelder
Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48

Saksnr
202214970
Saken gjelder
Detaljregulering - Hans Nielsen Hauges gate
Sakstype
Detaljregulering

Byggesaker:
Frederik Glads gate 8 A - fasadeendringer
Saksnummer
202513232

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

301/224/29:
07.01.1860 - Dokumentnr: 924272 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29 Snr:1

05.10.1860 - Dokumentnr: 924271 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29 Snr:1

28.02.1862 - Dokumentnr: 917868 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29 Snr:1

05.11.1864 - Dokumentnr: 919467 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29 Snr:1

04.07.1975 - Dokumentnr: 513240 - Bestemmelse om bebyggelse
ang. utsalgskiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29 Snr:1

25.03.1980 - Dokumentnr: 505776 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Lysverker
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29 Snr:1

28.05.1982 - Dokumentnr: 505502 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29 Snr:9

11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:394
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

04.11.1859 - Dokumentnr: 900108 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

17.03.1951 - Dokumentnr: 913854 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Bretevillesgt 12
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:29 Snr:1

24.08.1977 - Dokumentnr: 514864 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 826/5853
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 389/5853
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 805/5853
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 115/5853
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 471/5853
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 815/5853
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 393/5853
Snr: 8
Formål: Næring
Sameiebrøk: 823/5853
Snr: 9
Formål: Næring
Sameiebrøk: 391/5853
Snr: 10
Formål: Næring
Sameiebrøk: 825/5853
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2004 - Dokumentnr: 27502 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 826/5853
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 389/5853
Seksjon:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 805/5853
Seksjon:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 115/5853
Seksjon:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 471/5853
Seksjon:
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 815/5853
Seksjon:
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 393/5853
Seksjon:
Snr: 8
Formål: Næring
Sameiebrøk: 823/5853

Seksjon:
Snr: 9
Formål: Næring
Sameiebrøk: 391/5853
Seksjon:
Snr: 10
Formål: Næring
Sameiebrøk: 825/5853

11.02.2005 - Dokumentnr: 9744 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:394

11.02.2005 - Dokumentnr: 9745 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:395

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

11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:395
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.

11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:394
Best. vedrørende balkonger.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten

11.02.2005 - Dokumentnr: 9746 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:394
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten.

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 811,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 473,- 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 20. februar 2026

Megler
Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Megler 2
Marte Natland Johansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40056260

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 6

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 564 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	4 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 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 2.3 km

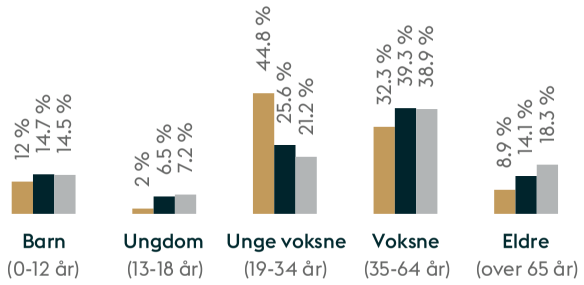
Offentlig transport

Grefsenveien	Linje 11N, 12N	2 min 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Storo	Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	1 min 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Sandakerveien Fus barnehage (1...	64 barn	4 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	4 min 0.4 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	4 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 79/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	10 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Sandaker Treningssenter	2 min
Fresh Fitness Storo	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Nils Huus' gate 6 , 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 29

Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1464 **Referansenummer:** XL1404

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1891, da som næringsbygg. Omgjort til boliger i 2005. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Eier opplyser at det er skiftet kjøkken i 2022.

Andelsleilighet - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1891 som næringsbygg, omgjort til boliger i 2005. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til stedlige masser. Grunnmur antas å være av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i murverk/tegilstein, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt mur. Gulv med malte bord/parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,91 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenplater på vegg over benkeplate. Overskap med lys på undersiden. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

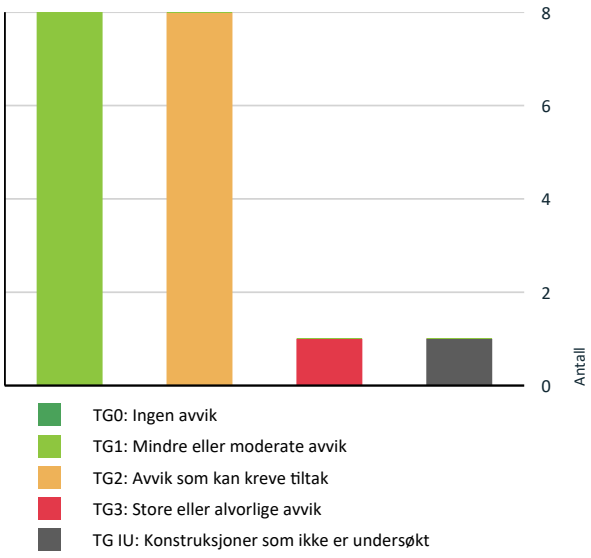
Andelsleilighet

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

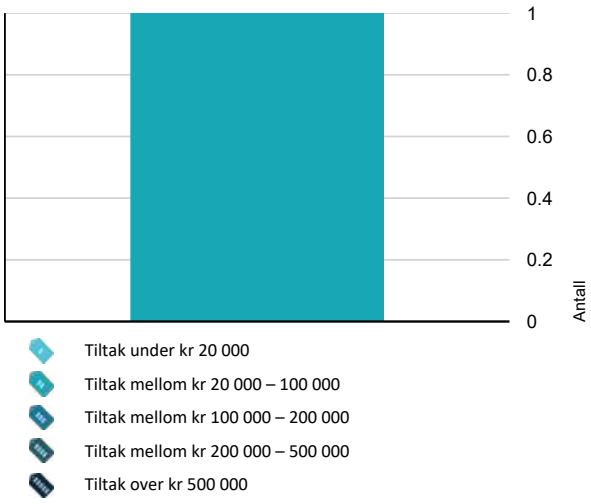
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1891

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass, prod 2017.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1891 som næringsbygg, omgjort til boliger i 2005. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til stedlige masser. Grunnmur antas å være av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i murverk/tegilstein, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt mur. Gulv med malte bord/parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,91 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble på det meste målt 65 mm igjennom stuen. Større avvik kan ikke utelukkes, da det ble målt på tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater. Kostnadsestimat er satt ved oppretting av gulv i entré, kjøkken og stue. Dette er gulv som henger sammen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Det registreres flere hull etter tidligere innredninger e.l og svertesopp i silkonfuger, samt sprekt sementfug ved innredning. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Svertesopp bør fjernes ved rengjøring, evt utskifting av silikonfuger. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Ved oppussing av bad bør fallforhold utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risiko for fuktbelastning i eldre våtrom.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det registreres svært liten luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftespalten ved døren bør økes. Dette kan gjøres ved evt kappe dørbladet eller sette inn ventil i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 2/3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjhjørne da det ikke var tilgang på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenplater på vegg over benkeplate. Overskap med lys på undersiden. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerstokker er plassert i himlingen på bad.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på kobberrør er overskredet. Det registreres noe irr på kobberør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Støpejern avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det registreres mangelfull tillluft.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres. Dette må avklares med borettslag.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i himlingen på badet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringsskap er plassert i entréen. Det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget 02.05.2025. Sak avsluttet.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det er ikke foretatt arbeider på det elektriske anlegget etter el-tilsyn.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

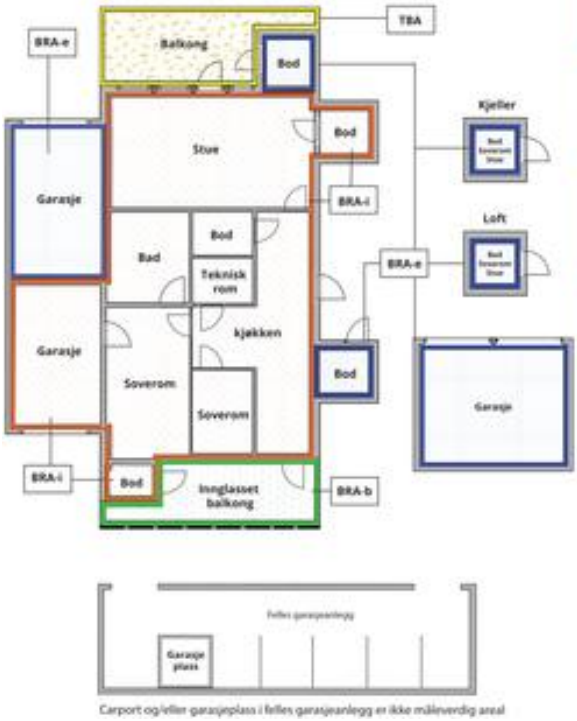
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	50	6		56	
SUM	**50**	**6**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue	Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En bod i samme etasje(1.) på ca. 6 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Duy Quoc Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	29		0	1295.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nils Huus' gate 6, 0482 Oslo

Hjemmelshaver
Nils Huus Gate 4-6 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988871834		BOLIGBYGGELAGET USBL	Duy Quoc Nguyen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
103

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig 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.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nguyen, Duy Quoc	9578-5999-4-3676063	2026-01-15 14:46:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0011/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nils Huus' gate 6, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Duy Quoc Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juni 2024

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: 79326417
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet Toalett. Arbeid utført av Fornebu rør AS.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Omfattende renovering av fasade m/nye vinduer i 2017. Arbeid utført av Administrert av borettslaget. Oppussing av oppganger utført i 2025.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet toalett, og oppkobling av ny vask på kjøkken. Arbeid utført av Fornebu rør AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppdatering og oppgradering av ventilasjon i borettslaget i 2025.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært rapportert dårlig trekk i noen leiligheter i borettslaget etter oppdatering av ventilasjon. Dette problemet gjelder ikke i H0106.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er problemer på fasaden med murpuss som faller av. Dette er delvis en reklamasjonssak, og det gjenstår å se hva som dekkes av forsikring og hva borettslaget må bekoste selv. Derfor er det uklart hvilke økonomiske konsekvenser dette får for borettslaget og/eller den enkelte andelseier.

---

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?

Ja

Beskriv: Problemer med utvendig fasade.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, fra takstrapport i 2024. Ny takstrapport skal komme i 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? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Felleskostnadene øker med 10 % fom. 1. februar 2026. Dette er for at borettslaget skal være i stand til å møte varslede økninger i faste kostnader fra våre leverandører. I tillegg øker beløpet for internett med 9 kr per måned.

---

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

Eventuell kommentar: Bodd i litt over 1.5 år. Det har generelt vært lite behov for mye vedlikehold og retting av feil.

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: 29-0011/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nguyen, Duy Quoc	**2026-01-15**

Identifikasjon

bankID Nguyen, Duy Quoc

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

Boligopplysninger:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag
Nils Huus' gate 6
0482 OSLO

Vår ref.: 945/6106
Type: Borettslag frittstående
Eiere: [redacted] Duy Nguyen

Fødselsdato eier: 03.04.1997
[redacted]

Organisasjonsnr: 988 871 834
Andelsnr: 103

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 543**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 062
	Avdrag felleslån	277
	Renter IN-lån	2 037
	Avdrag IN-lån	-125
	Renter IN-lån	-2 037
	Renter IN-lån	1 085
	Avdrag IN-lån	286
	Renter IN-lån	-476
	Avdrag IN-lån	1 673
	Avdrag IN-lån	-1 672
	Renter felleslån	158
Tilleggsytelser:	Internett	275

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	181 122	Gjeld siste årsoppg.:	181 122
Klient ajourf. lån:	74 247 377,11	Klient gj. s. årsoppg.:	41 544 767

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114185068, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 123
Saldo per 01.02.2026: 26 707 071
Andel av saldo: 143 387
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 30.09.2056)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 112 514
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 112 137
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12133888576, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 01.02.2026: 12 991 651
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.09.2041)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 487 719
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 482 748
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Boligopplysninger:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag
Nils Huus' gate 6
0482 OSLO

Vår ref.: 945/6106
Type: Borettslag frittstående
Eiere: [redacted], Duy Nguyen

Fødselsdato eier: 03.04.1997
[redacted]

Organisasjonsnr: 988 871 834

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 16369426870, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 01.02.2026: 1 846 046
Andel av saldo: 37 736
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2034)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Sigrun Therese Rønbeck
Adresse: Nils Huus' gate 6
Postnr/-sted: 0482 OSLO
Telefon: Mob.: +4793219032
E-post: styret.nilshuus@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	181 122	Andre inntekter:	1 392
Annen formue:	11 120	Utgifter:	39 319		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 032 000
Andelsnr:	103	Partialobligasjonsnr:	103

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1891
Gårds/bruksnr: 224/29
Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1296

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79326417

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0106

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag
Nils Huus' gate 6
0482 OSLO

Vår ref.: 945/6106
Type: Borettslag frittstående
Eiere: [redacted] Duy Nguyen

Fødselsdato eier: 03.04.1997 [redacted]

Organisasjonsnr: 988 871 834

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 10:00
Digital gjennomføring via Min Side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side

Høringsperiode: Fra: 28.04.2025 10:00 Til: 30.04.2025 10:00

Stemmeperiode: Fra: 30.04.2025 13:00 Til: 05.05.2025 13:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 IN-ordning for nyeste låneopptak
- 5.2 Oppdatering av vedtekter - postkasser
- 5.3 Oppdatering av vedtekter - styresammensetning
- 5.4 Innmeldt sak fra beboer: Nytt vindu i H0406
- 5.5 Innmeldt sak fra beboer: Bruk av fellesarealer
- 5.6 Innmeldt sak fra beboer: Smekklås inn til boder
- 5.7 Til orientering: Oppussing av fellesarealer
- 5.8 Til orientering: Fasade – situasjonen må kartlegges
- 5.9 Til orientering: Ventilasjonsanlegg - situasjonen må kartlegges
- 5.10 Til orientering: Rekkverk i utendørs trapp skal etableres
- 5.11 Til orientering: Dugnad våren 2025

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 28.04.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Fordi styrehonorar ikke har blitt oppjustert i tråd med konsumprisindeks på flere år, og på grunn av stor arbeidsmengde for dagens styre, foreslår vi å øke honoraret fra kr. 50.000,- til kr. 70.000,- Styrehonorar vil med den nye honorarsatsen fortsatt ligge godt under gjennomsnittet for borettslag. Styret blir enige om intern fordeling av honoraret. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Øke styrehonorar til kr. 70.000,- per år

Styrets innstilling: Styret mener det er naturlig å øke honoraret.

5. Andre saker

5.1 IN-ordning for nyeste låneopptak

Fom. februar 2025 betaler alle andelseiere for renter og avdrag på det nye felleslånet på kr 2.000.000,- som er tatt opp pga. oppussing av fellesarealer. Det er ikke etablert individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) på dette lånet, da dette var styrets innstilling ved opptak av lånet. Det er uforholdsmessig dyrt å ha en slik ordning på et mindre lån, som i tillegg har kort nedbetalingstid (10 år).

Likevel har noen beboere etterlyst IN-ordning på dette lånet, da de ønsker å innfri lånet heller enn å betale renter og avdrag løpende. Styret velger derfor å fremme saken for avstemming.

På de to andre (store) lånene, er minste innskudd 100.000 kr. På dette mindre lånet vil det være snakk om et mindre innskudd, men lånet på andelen må innfris i sin helhet. Størrelsen på felleslånet står iht. størrelsen på leiligheten, og varierer fra ca. 19.000 kr til ca. 77.000 kr. Se vedlegg for lån per andel (estimat).

Etablering av IN-ordning vil medføre kostnader for borettslaget. Både en engangskostnad på kr 24 100,- eks mva, samt en årlig kostnad på kr 12 600,- eks mva (x 10 år)

Kostnad for eier ved nedbetaling: kr 3 600 inkl. mva.

Styret lar det være opp til generalforsamlingen å beslutte hvorvidt det skal etableres en IN-ordning på det nye felleslånet.

Forslag til vedtak: Å etablere IN-ordning på det nye felleslånet på kr 2.000.000,- med 10 års nedbetalingstid.

Styrets innstilling: Styret har i utgangspunktet tenkt at IN-ordning er ikke er nødvendig, men mener det er opp til generalforsamlingen å avgjøre. Når andelseierne stemmer over saken, er det viktig at de tar stilling til at det tilkommer etableringskostnad på kr 24.100,- eks. mva., samt løpende årlig kostnad på kr 12.600,- eks. mva x 10 år.

5.2 Oppdatering av vedtekter - postkasser

Styret ønsker at postkassene skal ha et ensartet og ryddig uttrykk. For at det skal skje, må det være regler for merking av postkassene, slik at andelseierne er forpliktet til å ha samme type skilt. Ved oppdatering av postkasseskilt eller nyinnflytting må andelseier sikre bestilling av standard postkasseskilt fra den offisielle skiltleverandøren til Posten. Ved nyinnflytting er det gratis å bestille nytt postkasseskilt.

Vi ønsker å oppdatere vedtektene punkt 4-1 ved å legge til et nytt underpunkt: "Andelseieren forplikter seg til å følge borettslagets regler for postkasseskilt, som innebærer at nye skilt skal bestilles hos Postens offisielle leverandør Skilthandelen. Postkasseskilt for navn skal ha hvit bakgrunn og være av størrelsen 9,4 cm x 5,8 cm (BxH). Eventuelle "Nei takk til reklame"-skilt skal også ha hvit bakgrunn og være av størrelsen 5cm x 2 cm (BxH)".

Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer godkjennes

Styrets innstilling: Å godkjenne vedtektsendringen, sånn at reglene for postkasseskilt framgår i vedtektene.

5.3 Oppdatering av vedtekter - styresammensetning

I dagens vedtekter står det:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Videre står det:

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Dagens styre ser at det er vanskelig å samle minst 3 styremedlemmer på alle styremøter. Styret er slik vedtektene er formulert i dag, kun beslutningsdyktige når minst 3 medlemmer er tilstede. Vi ønsker å effektivisere styrets beslutningsdyktighet, og foreslår derfor å endre vedtektene slik at styret består av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Oppdatere vedtektene punkt 8-1 Styret.

Forslag til ny formulering - som er i tråd med minimumskrav til styrer i borettslag:

"(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem."

I praksis vil endringen innebære at styret er beslutningsdyktig når minst to styremedlemmer er tilstede på styremøter, versus dagens krav som krever tre styremedlemmer tilstede. Beslutningsmyndigheten gjelder kun for det som allerede ligger under styrets mandat å beslutte, så i praksis vil det bare bety at at styret blir mer effektivt i sine beslutninger. Det er uansett generalforsamlingen som bestemmer når det gjelder større saker, ref. vedtektene punkt 8-3, underpunkt 2.

Styrets innstilling: Å godkjenne vedtektsendringen, så styret kan ta mer effektive beslutninger.

5.4 Innmeldt sak fra beboer: Nytt vindu i H0406

Vi, eiere av leilighet 406 i Nils Huus Gate 6, ønsker å installere takvindu på loft/hems i leiligheten, slik våre naboer har gjort før oss, for å få bedre luft, lys og ventilasjon. Vi er kjent med følgende vilkår.

- Vi vil innhente nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune før installasjon.
- Vi søke godkjenning fra Byantikvaren, for å sikre at byggets arkitektoniske integritet ivaretas i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Installasjonen vil bli utført av sertifisert entreprenør som skal sørge for overholdelse av TEK17 byggeforskrifter.
- Alle installasjons-, vedlikeholds- og fremtidige reparasjonskostnader vil være vårt ansvar, ikke borettslagene.

Forslag til vedtak: Vi ber om godkjenning fra generalforsamlingen til å installere takvindu i leiligheten, under de vilkår som er oppgitt i beskrivelsen.

Styrets innstilling: Styret foreslår å godkjenne vedtaket, forutsatt at nødvendige tillatelser fra PBA og godkjenning fra BYA innhentes, at arbeid utføres av entreprenør som signerer ansvarserklæring og at enhetseier tar ansvar for og kostnadene knyttet til framtidig vedlikehold av vinduet.

5.5 Innmeldt sak fra beboer: Bruk av fellesarealer

Fellesterrasse:

- Foreslår at det kjøpes inn 3 mindre sittegrupper til fellesterrassen. Slik som det er nå, er det kun en litt større sittegruppe, det føles som lite med tanke på hvor mange som bor i borettslaget.
- I følge vedtektene har 4 av leilighetene på terrassen 6 disponible kvm utenfor døren/terrassedør. Mener derfor at de eiendeler som ansees som privat, holdes innenfor de 6 kvm, dette for å frigjøre mer plass for øvrige enheter i borettslaget.

Bakgård:

- Foreslår at det kjøpes inn nye sittemøbler, da det som står der er begynt å bli meget slitt.
- Foreslår beplantning i bakgården.

Forslag til vedtak:

- Kjøpe inn møbler til fellesareal - se punkt under meldt sak.
- Rette seg etter regler, som er satt for fellesterrassen.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme mot dette forslaget.

Det står allerede på planen å kjøpe to nye, større sittegrupper til terrassen, da vi mener dette er en hensiktsmessig fordeling av terrasseområdet – som både hensyntar de som som besøker takterrassen og de som har private områder på terrassen. I tråd med vedtak fra tidligere generalforsamling, utreder vi også mulighetene for å ha beplantning på terrassen for å skjerme mellom sittegruppene. Beplantning innebærer imidlertid at vi må installere vannkran på takterrassen, ellers blir det umulig med vanning. Så vi utreder kostnadene knyttet til dette. Alternativt vil vi vurdere andre skjermingsmuligheter enn beplantning. Det er også utfordringer med at terrassedekket er delt i to langs ytterkanten av terrassen, som gjør møblering vanskelig. Vi vil utrede kostnadene ved å legge nytt, vedlikeholdsfritt dekke som ikke er delt, da dagens dekke begynner å bli slitt.

Når det gjelder sittemøbler til bakgården, så vil vi gjennomføre en avstemning på borettslagets Facebook-gruppe, for å vurdere om dette er et ønske blant majoriteten av beboerne. Dersom det er det, vil vil kjøpe inn nye møbler og sørge for montering ifb. med vårens dugnad.

Når det gjelder beplantning i bakgården, så er styret positive til et slikt initiativ - men vi har ikke økonomiske midler til å få gartner-hjelp til å planlegge eller etablere beplanting. Vi kommer via borettslagets Facebook-gruppe til å undersøke om det er dedikerte beboere som kunne tenke seg å opprette en hagegruppe. Hvis det er mulig å sette sammen en motivert gruppe som vil gjøre en frivillig innsats for å gjøre det hyggeligere i bakgården, og så kan styret bidra med økonomisk støtte til innkjøp av planter, jord og nødvendige redskaper.

5.6 Innmeldt sak fra beboer: Smekklås inn til boder

Dørene inn til bodene i nr. 6 må låses manuelt. Jeg opplever mange ganger når jeg skal inn i boden at døren har stått ulåst. Sikkert fordi mange glemmer å låse etter seg.

Dette føles utrygt med tanke på verdisaker som oppbevares i boden. Spesielt når bodene i tillegg er delt med gitter som gjør det mulig å se hva hver enkelt har i sin bod.

Forslag til vedtak: Installere smekklås på dørene inn til bodene i nr. 6, slik at dørene låses automatisk når de lukkes.

Styrets innstilling: Styret er positiv til dette, og vil innhente tilbud på dette hvis generalforsamlingen stemmer dette gjennom.

5.7 Til orientering: Oppussing av fellesarealer

Styret igangsatte våren 2025 omfattende oppussing og rehabilitering av fellesarealene på begge adresser. Gulv, lister, vegger og dører i alle korridorer og trappeløp blir totaloppusset, og vi får nye postkasser. Arbeidet har gått relativt smertefritt og iht. plan, og arbeidet vil bli ferdigstilt innen uke 20. Vi takker beboerne for tålmodigheten i oppussingsperioden, og ser fram til et godt resultat. Styret er av den oppfatning at beboerne er svært fornøyde både med prosessen og det estetiske løftet fellesarealene får.

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.8 Til orientering: Fasade – situasjonen må kartlegges

Den røde murpussen som ble lagt ifb. med rehabilitering av fasaden i 2017, faller av i stort omfang. Fuktighet og saltutslag er hovedårsakene til problemet, slik styret har forstått det. Styret ønsker å kartlegge hvorfor situasjonen har blitt som den har blitt, og kommer til å kople på tidligere styre og Usbl - med håp om å finne ut hva som er neste og beste steg i saken.

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.9 Til orientering: Ventilasjonsanlegg - situasjonen må kartlegges

Ventilasjonssystemet i bygget vårt er fra 2005 – altså er det 20 år gammelt i år. Da vi i fjor hadde problemer med anlegget, fikk vi beskjed om at systemet er utdatert, og at det framover ikke vil være mulig å få tak i erstatningsdeler. Så anlegget må byttes ut. Anlegget bør samtidig renses og det bør installeres nye baderomsventiler i samtlige enheter, noe som vil være positivt både for inneklima og støy fra anlegget. Styret kartlegger hva et slikt arbeid vil koste og når på året det bør gjøres. Vi håper og tror borettslaget har tilstrekkelige økonomiske midler for å gjennomføre det nevnte arbeidet uten å ta ytteligere låneopptak.

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.10 Til orientering: Rekkverk i utendørs trapp skal etableres

Før vinteren 2025/2026 vil styret sørge for å etablere rekkverk på midten av utetrappen som går ned mot Frederik Glads gate. Dette er et tiltak for å sikre tryggere atkomst til/fra eiendommene.

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.11 Til orientering: Dugnad våren 2025

Styret vil kalle inn til dugnad før 17. mai, følg med på Bonabo og/eller Facebook-gruppa for mer info. Vi tror ikke det er behov for å leie søppelcontainer i år, og at vi heller utsetter den kostnaden til neste år. Ta kontakt med styret hvis du er uenig i denne vurderingen.

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sigrun Therese Rønbeck (2024-2026)

Styremedlem, Anastasia Andreevna Gavrilyuk (2024-2026) - trekker seg grunnet flytting

Styremedlem, Lone Kristine Paulsen Rimstad (2024-2026)

Styremedlem, Håkon Kvalvik Steigen (2024-2026)

Varamedlem, Atle Ose (2024-2025) - trekker seg grunnet flytting

Varamedlem, Karina Jakobsen (2024-2025)

Varamedlem, Kent Ove Rønning Valø (2024-2025) - trekker seg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anastasia Andreevna Gavrilyuk trekker seg grunnet flytting.
I sak 5.3 foreslår styret at vedtektene endret slik at det kun kreves to styremedlemmer. Styret foreslår dermed at det ikke velges inn et nytt styremedlem.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Samtlige varamedlemmer er på valg. Karina Jakobsen stiller til gjenvalg.
I sak 5.3 foreslår styret at vedtektene endret slik at det kun kreves ett varamedlem.
Styret foreslår dermed at kun Karina velges inn som varamedlem.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**627 974**	**650 134**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	732 229	1 486 027
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 380 226	-3 387 565
Endringer i andre langsiktige poster	3 061 022	1 879 378
B. Årets endring disponible midler	**-586 975**	**-22 160**
C. Disponible midler	**40 999**	**627 974**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	514 491	757 530
Kortsiktig gjeld	-473 492	-129 556
C. Disponible midler	**40 999**	**627 974**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 110 530	4 752 262	5 019 323	5 120 703
Sum leieinntekt		**5 110 530**	**4 752 262**	**5 019 323**	**5 120 703**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	5 748	0	0	0
Sum annen inntekt		**5 748**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 116 278**	**4 752 262**	**5 019 323**	**5 120 703**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	7 050	7 050	9 870
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		75 972	101 317	110 500	110 500
Kostnad eiendom/lokale	5	280 841	272 372	291 500	309 600
Kommunale avgifter/renovasjon		372 662	397 742	352 300	439 100
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 875	6 053	35 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	8	905 212	57 238	1 558 500	2 082 000
Revisjonshonorar		6 685	6 385	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		111 337	105 633	111 000	115 700
Andre honorar	9	49 569	45 166	32 000	40 000
Kontorkostnad		577	131	0	0
TV/bredbånd		164 465	273 390	167 000	167 951
Forsikring		274 366	235 310	279 400	312 700
Andre kostnader	10	9 614	1 581	1 000	2 000
Sum kostnad		**2 319 412**	**1 565 305**	**3 007 950**	**3 683 421**
Driftsresultat før IN		**2 796 866**	**3 186 957**	**2 011 373**	**1 437 282**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		509 880	517 155	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 306 747**	**3 704 111**	**2 011 373**	**1 437 282**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		50 511	50 143	0	0
Rentekostnad		2 625 029	2 268 228	2 465 773	2 429 360
Netto finansposter		**2 574 518**	**2 218 085**	**2 465 773**	**2 429 360**
Årsresultat		**732 229**	**1 486 027**	**-454 400**	**-992 078**
Overført til/fra annen egenkapital		732 229	1 486 027	0	0
SUM OVERFØRINGER		**732 229**	**1 486 027**	**0**	**0**

Balanse 2024 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	89 570 000	89 570 000
Sum anleggsmidler		**89 570 000**	**89 570 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		13 312	22 168
Andre kortsiktige fordringer		0	14 653
Forskuddsbetalte kostnader		13 727	25 387
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		487 452	695 322
Sum omløpsmidler		**514 491**	**757 530**
SUM EIENDELER		**90 084 491**	**90 327 530**

Balanse 2024 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		265 000	265 000
Sum innskutt egenkapital		**265 000**	**265 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 489 105	-15 221 334
Sum opptjent egenkapital		**-14 489 105**	**-15 221 334**
Sum egenkapital	**11**	**-14 224 105**	**-14 956 334**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	43 407 608	47 787 835
Borettsinnskudd		29 843 000	29 843 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	30 584 495	27 523 473
Sum langsiktig gjeld		**103 835 103**	**105 154 308**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 493	0
Leverandørgjeld		40 148	47 803
Påløpne renter		412 657	21 210
Annen kortsiktig gjeld		18 194	60 543
Sum kortsiktig gjeld		**473 492**	**129 556**
Sum gjeld		**104 308 596**	**105 283 864**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 084 491**	**90 327 530**
Pantstillelser	13	103 835 103	105 154 308

Sted:_____ Dato:_____

Sigrun Therese Rønbeck
Styreleder

Lone Kristine Paulsen Rimstad
Styremedlem

Håkon Kvalvik Steigen
Styremedlem

Anastasia Andreevna Gavrilyuk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 420 776	1 492 964
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	164 724	27 454
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 621 506	2 268 736
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	903 525	963 108
Sum	**5 110 530**	**4 752 262**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	5 748	0
Sum	**5 748**	**0**

Konto 3999 gjelder kjøp av adgangsbrikker og systemnøkler via Vipps.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**57 050**	**57 050**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 570 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 570 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	89 570 000
Anskaffelsesår :	2009
Antatt levetid i år :	

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring. Forsikringsnr 79326417.Borettslaget består av 53 boligseksjoner

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1296 kvm. G.nr 224, b.nr 29, og utgjør kr 16 122 600 av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	65 354	63 488
6361 Fast renhold	84 660	81 611
6364 Matteleie	15 210	15 017
6390 Søppelløsning med Det Glade Kvartal II Brl.	80 843	100 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	24 603	12 257
6392 Containerleie/tømming	8 538	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 634	0
Sum	**280 841**	**272 372**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 775	6 053
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	100	0
Sum	**4 875**	**6 053**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	440 812	3 249
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	16 405	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 956	20 866
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	166 048	9 972
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6648 Vedlikehold dører og porter	260 992	3 151
Sum	**905 212**	**57 238**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	38 225	32 480
6720 Juridisk honorar	11 344	1 844
6730 Teknisk honorar	0	10 842
Sum	**49 569**	**45 166**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN-ordning samt rådgivningstjenester.
Konto 6720 gjelder advokattjenester ifm. søppelavtale.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 047	0
7770 Betalingskostnader	1 209	1 183
7772 Omkostninger inkasso	576	240
7773 Omkostninger innkreving	2 465	216
7790 Andre kostnader	1 357	0
7795 Husleietap	-40	-57
Sum	**9 614**	**1 581**

Konto 7790 gjelder endring av foretaksnavn.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	265 000	0	265 000
Sum innskutt egenkapital	**265 000**	**0**	**265 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-15 221 334	732 229	-14 489 105
Sum opptjent egenkapital	**-15 221 334**	**732 229**	**-14 489 105**
Sum egenkapital	**-14 956 334**	**732 229**	**-14 224 105**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12133888576**	**12114185068**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2009
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041	30.09.2056
Opprinnelig lånebeløp:	32 375 000	56 895 000
Lånesaldo 01.01:	16 979 984	30 807 851
Avdrag i perioden:	1 897 036	2 483 191
Lånesaldo 31.12:	**15 082 949**	**28 324 660**
Saldo 5 år frem i tid:	11 950 747	26 467 086
Andelssaldo 01.01:	8 411 304	19 112 169
Innbetalt IN i perioden:	1 335 873	2 235 029
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	295 712	153 951
Andelssaldo 31.12:	**9 451 465**	**21 193 247**
Sum pantegjeld for lån:	**24 534 414**	**49 517 907**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114185068	1	1 322 914	1 322 914
	1	1 267 213	1 267 213
	1	1 232 399	1 232 399
	1	1 162 772	1 162 772
	2	1 148 847	2 297 694
	1	1 079 071	1 079 071
	1	1 037 443	1 037 443
	1	1 002 630	1 002 630
	1	988 705	988 705
	1	972 180	972 180
	2	939 966	1 879 932
	1	933 003	933 003
	1	926 040	926 040
	1	922 559	922 559
	1	905 152	905 152
	1	884 264	884 264
	1	870 338	870 338
	2	849 450	1 698 900
	1	795 681	795 681
	1	696 271	696 271
	1	671 901	671 901
	1	640 569	640 569
	1	605 759	605 759
	1	563 685	563 685
	2	539 610	1 079 220
	1	452 576	452 576
	1	259 361	259 361
	1	236 739	236 739
	1	174 068	174 068

Langsiktig gjeld

	1	169 716	169 716
	1	168 880	168 880
	1	156 669	156 669
	1	138 044	138 044
	1	132 299	132 299
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133888576	1	662 008	662 008
	1	621 886	621 886
	1	581 765	581 765
	1	561 704	561 704
	1	531 612	531 612
	3	521 582	1 564 746
	4	501 521	2 006 084
	1	471 430	471 430
	1	461 399	461 399
	3	451 369	1 354 107
	2	411 247	822 494
	1	401 217	401 217
	1	331 004	331 004
	3	320 974	962 922
	1	313 490	313 490
	4	290 882	1 163 528
	3	280 852	842 556
	1	252 772	252 772
	4	230 700	922 800
	1	156 765	156 765
	1	96 660	96 660

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12114185068 har første avdrag 30.03.2025 med kr 86 531	1	1 322 914	1 347
	1	1 267 213	1 290
	1	1 232 399	1 255
	1	1 162 772	1 184
	2	1 148 847	1 170
	1	1 079 071	1 099
	1	1 037 443	1 056
	1	1 002 630	1 021
	1	988 705	1 007
	1	972 180	990
	2	939 966	957
	1	933 003	950
	1	926 040	943
	1	922 559	939
	1	905 152	922
	1	884 264	900
	1	870 338	886
	2	849 450	865
	1	795 681	810
	1	696 271	709
	1	671 901	684

Langsiktig gjeld

1	640 569	652
1	605 759	617
1	563 685	574
2	539 610	549
1	452 576	461
1	259 361	264
1	236 739	241
1	174 068	177
1	169 716	173
1	168 880	172
1	156 669	160
1	138 044	141
1	132 299	135

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	73 992 103
Innskuddskapital	29 843 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**103 835 103**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**89 570 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 29 843 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Nils Huus gate 4-6 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Styreleder	Sigrun Therese Rønbeck (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Håkon Kvalvik Steigen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Lone Kristine Paulsen Rimstad (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Anastasia Andreevna Gavrilyuk (sign.)	02.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nils Huus Gate 4-6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nils Huus Gate 4-6 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: OFOZA-DFBBJ-RUTFF-JBX8T-Z60HO-MLGB8

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OFOZA-DFBBJ-RUTFF-JBX8T-Z60HO-MLGB8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-10 10:06:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OFOZA-DFBBJ-RUTFF-JBX8T-Z60HO-MLGB8

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sigrun Therese Rønbeck
Styremedlem, Anastasia Andreevna Gavrilyuk
Styremedlem, Lone Kristine Paulsen Rimstad
Styremedlem, Håkon Kvalvik Steigen
Varamedlem, Atle Ose
Varamedlem, Karina Jakobsen
Varamedlem, Kent Ove Rønning Valø

Styret i Nils Huus gate 4-6 Borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Nils Huus gate 4-6 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nils Huus gate 4-6 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988871834

Nils Huus gate 4-6 Borettslag består av 53 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nils Huus gate 4-6 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79326417. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

LÅNEKOSTNADER PR. ENHET

usbl

Type lån: Annuitetslån 23.04.2024

GRUNNLAG							
	Lånebeløp	kr 2 000 000,00	Avdragstid (år)	10	Terminbeløp	kr	263 465
	Avdrag 1. år	kr 153 377	Nom. rente	5,65 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr 109 788	Eff. Rente	5,88 %	Termingebyr	kr	75,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

			2 446	kr 2 000 000,00	kr 263 465	kr 65 866	kr 21 955		
Klientnr	Andelsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1 Avdrag	Kapitalkostnader år 1 Renter
945	101	6104	62	kr 50 695	kr 6 678	kr 1 670	kr 557	kr 3 888	kr 2 783
945	102	6105	41	kr 33 524	kr 4 416	kr 1 104	kr 368	kr 2 571	kr 1 840
945	103	6106	50	kr 40 883	kr 5 386	kr 1 346	kr 449	kr 3 135	kr 2 244
945	104	6107	59	kr 48 242	kr 6 355	kr 1 589	kr 530	kr 3 700	kr 2 648
945	105	6108	45	kr 36 795	kr 4 847	kr 1 212	kr 404	kr 2 822	kr 2 020
945	106	6109	52	kr 42 518	kr 5 601	kr 1 400	kr 467	kr 3 261	kr 2 334
945	107	6110	33	kr 26 983	kr 3 555	kr 889	kr 296	kr 2 069	kr 1 481
945	108	6111	28	kr 22 895	kr 3 016	kr 754	kr 251	kr 1 756	kr 1 257
945	109	6112	58	kr 47 424	kr 6 247	kr 1 562	kr 521	kr 3 637	kr 2 603
945	110	6103	32	kr 26 165	kr 3 447	kr 862	kr 287	kr 2 007	kr 1 436
945	111	6102	29	kr 23 712	kr 3 124	kr 781	kr 260	kr 1 818	kr 1 302
945	112	6101	46	kr 37 612	kr 4 955	kr 1 239	kr 413	kr 2 884	kr 2 065
945	113	4101	47	kr 38 430	kr 5 062	kr 1 266	kr 422	kr 2 947	kr 2 110
945	201	6205	62	kr 50 695	kr 6 678	kr 1 670	kr 557	kr 3 888	kr 2 783
945	202	6206	41	kr 33 524	kr 4 416	kr 1 104	kr 368	kr 2 571	kr 1 840
945	203	6207	50	kr 40 883	kr 5 386	kr 1 346	kr 449	kr 3 135	kr 2 244
945	204	6208	59	kr 48 242	kr 6 355	kr 1 589	kr 530	kr 3 700	kr 2 648
945	205	6209	45	kr 36 795	kr 4 847	kr 1 212	kr 404	kr 2 822	kr 2 020
945	206	6210	52	kr 42 518	kr 5 601	kr 1 400	kr 467	kr 3 261	kr 2 334
945	207	6211	33	kr 26 983	kr 3 555	kr 889	kr 296	kr 2 069	kr 1 481
945	208	6212	28	kr 22 895	kr 3 016	kr 754	kr 251	kr 1 756	kr 1 257
945	209	6213	58	kr 47 424	kr 6 247	kr 1 562	kr 521	kr 3 637	kr 2 603
945	210	6204	32	kr 26 165	kr 3 447	kr 862	kr 287	kr 2 007	kr 1 436
945	211	6203	23	kr 18 806	kr 2 477	kr 619	kr 206	kr 1 442	kr 1 032
945	212	6202	23	kr 18 806	kr 2 477	kr 619	kr 206	kr 1 442	kr 1 032
945	213	6201	40	kr 32 706	kr 4 309	kr 1 077	kr 359	kr 2 508	kr 1 795
945	214	4201	50	kr 40 883	kr 5 386	kr 1 346	kr 449	kr 3 135	kr 2 244
945	215	4202	29	kr 23 712	kr 3 124	kr 781	kr 260	kr 1 818	kr 1 302
945	301	6305	62	kr 50 695	kr 6 678	kr 1 670	kr 557	kr 3 888	kr 2 783
945	302	6306	41	kr 33 524	kr 4 416	kr 1 104	kr 368	kr 2 571	kr 1 840
945	303	6307	50	kr 40 883	kr 5 386	kr 1 346	kr 449	kr 3 135	kr 2 244
945	304	6308	59	kr 48 242	kr 6 355	kr 1 589	kr 530	kr 3 700	kr 2 648
945	305	6309	45	kr 36 795	kr 4 847	kr 1 212	kr 404	kr 2 822	kr 2 020
945	306	6310	52	kr 42 518	kr 5 601	kr 1 400	kr 467	kr 3 261	kr 2 334
945	307	6311	33	kr 26 983	kr 3 555	kr 889	kr 296	kr 2 069	kr 1 481
945	308	6312	28	kr 22 895	kr 3 016	kr 754	kr 251	kr 1 756	kr 1 257
945	309	6313	58	kr 47 424	kr 6 247	kr 1 562	kr 521	kr 3 637	kr 2 603
945	310	6304	32	kr 26 165	kr 3 447	kr 862	kr 287	kr 2 007	kr 1 436
945	311	6303	23	kr 18 806	kr 2 477	kr 619	kr 206	kr 1 442	kr 1 032
945	312	6302	23	kr 18 806	kr 2 477	kr 619	kr 206	kr 1 442	kr 1 032
945	313	6301	40	kr 32 706	kr 4 309	kr 1 077	kr 359	kr 2 508	kr 1 795
945	314	4301	50	kr 40 883	kr 5 386	kr 1 346	kr 449	kr 3 135	kr 2 244
945	315	4302	29	kr 23 712	kr 3 124	kr 781	kr 260	kr 1 818	kr 1 302
945	401	6401	68	kr 55 601	kr 7 324	kr 1 831	kr 610	kr 4 264	kr 3 052
945	402	6402	46	kr 37 612	kr 4 955	kr 1 239	kr 413	kr 2 884	kr 2 065
945	403	6403	66	kr 53 966	kr 7 109	kr 1 777	kr 592	kr 4 139	kr 2 962
945	404	6404	48	kr 39 248	kr 5 170	kr 1 293	kr 431	kr 3 010	kr 2 154
945	405	6405	77	kr 62 960	kr 8 294	kr 2 073	kr 691	kr 4 828	kr 3 456
945	406	6406	77	kr 62 960	kr 8 294	kr 2 073	kr 691	kr 4 828	kr 3 456
945	407	6407	94	kr 76 860	kr 10 125	kr 2 531	kr 844	kr 5 894	kr 4 219
945	408	6408	53	kr 43 336	kr 5 709	kr 1 427	kr 476	kr 3 323	kr 2 379
945	409	4401	56	kr 45 789	kr 6 032	kr 1 508	kr 503	kr 3 511	kr 2 514
945	410	4402	29	kr 23 712	kr 3 124	kr 781	kr 260	kr 1 818	kr 1 302

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nils Huus gate 4-6 Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karina Jakobsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 24

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Fordi styrehonorar ikke har blitt oppjustert i tråd med konsumprisindeks på flere år, og på grunn av stor arbeidsmengde for dagens styre, foreslår vi å øke honoraret fra kr. 50.000,- til kr. 70.000,- Styrehonorar vil med den nye honorarsatsen fortsatt ligge godt under gjennomsnittet for borettslag. Styret blir enige om intern fordeling av honoraret. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 70 000,- ble godkjent
Mot: 3 stemmer

5. Andre saker

5.1 IN-ordning for nyeste låneopptak

Forslag til vedtak:
Å etablere IN-ordning på det nye felleslånet på kr 2.000.000,- med 10 års nedbetalingstid.

Styrets innstilling:
Styret har i utgangspunktet tenkt at IN-ordning er ikke er nødvendig, men mener det er opp til generalforsamlingen å avgjøre. Når andelseierne stemmer over saken, er det viktig at de tar stilling til at det tilkommer etableringskostnad på kr 24.100,- eks. mva., samt løpende årlig kostnad på kr 12.600,- eks. mva x 10 år.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt
Mot: 18 stemmer

5.2 Oppdatering av vedtekter - postkasser

Styret ønsker å oppdatere vedtektene punkt 4-1 ved å legge til et nytt underpunkt: "Andelseieren forplikter seg til å følge borettslagets regler for postkasseskilt, som innebærer at nye skilt skal bestilles hos Postens offisielle leverandør Skilthandelen. Postkasseskilt for navn skal ha hvit bakgrunn og være av størrelsen 9,4 cm x 5,8 cm (BxH). Eventuelle "Nei takk til reklame"-skilt skal også ha hvit bakgrunn og være av størrelsen 5cm x 2 cm (BxH)".

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt
Mot: 3 stemmer

5.3 Oppdatering av vedtekter - styresammensetning

Forslag til vedtak:

Oppdatere vedtektene punkt 8-1 Styret.
Forslag til ny formulering - som er i tråd med minimumskrav til styrer i borettslag:

"(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem."

I praksis vil endringen innebære at styret er beslutningsdyktig når minst to styremedlemmer er tilstede på styremøter, versus dagens krav som krever tre styremedlemmer tilstede. Beslutningsmyndigheten gjelder kun for det som allerede ligger under styrets mandat å beslutte, så i praksis vil det bare bety at at styret blir mer effektivt i sine beslutninger. Det er uansett generalforsamlingen som bestemmer når det gjelder større saker, ref. vedtektene punkt 8-3, underpunkt 2.

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 5 stemmer

5.4 Innmeldt sak fra beboer: Nytt vindu i H0406

Forslag til vedtak:
Vi ber om godkjenning fra generalforsamlingen til å installere takvindu i leiligheten, under de vilkår som er oppgitt i beskrivelsen.

- Vi vil innhente nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune før installasjon.
- Vi søke godkjenning fra Byantikvaren, for å sikre at byggets arkitektoniske integritet ivaretas i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Installasjonen vil bli utført av sertifisert entreprenør som skal sørge for overholdelse av TEK17 byggeforskrifter.
- Alle installasjons-, vedlikeholds- og fremtidige reparasjonskostnader vil være vårt ansvar, ikke borettslagene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 0 stemmer

5.5 Innmeldt sak fra beboer: Bruk av fellesarealer

Forslag til vedtak:
Kjøpe inn møbler til fellesareal - se punkt under meldt sak.
Rette seg etter regler, som er satt for fellesterrassen.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling er å stemme mot dette forslaget.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt
Mot: 12 stemmer

5.6 Innmeldt sak fra beboer: Smekklås inn til boder

Forslag til vedtak:
Installere smekklås på dørene inn til bodene i nr. 6, slik at dørene låses automatisk når de lukkes.

Styrets innstilling:
Styret er positiv til dette, og vil innhente tilbud på dette hvis generalforsamlingen stemmer dette gjennom.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 5 stemmer

5.7 Til orientering: Oppussing av fellesarealer

Styret igangsatte våren 2025 omfattende oppussing og rehabilitering av fellesarealene på begge adresser. Gulv, lister, vegger og dører i alle korridorer og trappeløp blir totaloppusset, og vi får nye postkasser. Arbeidet har gått relativt smertefritt og iht. plan, og arbeidet vil bli ferdigstilt innen uke 20. Vi takker beboerne for tålmodigheten i oppussingsperioden, og ser fram til et godt resultat. Styret er av den oppfatning at beboerne er svært fornøyde både med prosessen og det estetiske løftet fellesarealene får.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.8 Til orientering: Fasade – situasjonen må kartlegges

Den røde murpussen som ble lagt ifb. med rehabilitering av fasaden i 2017, faller av i stort omfang. Fuktighet og saltutslag er hovedårsakene til problemet, slik styret har forstått det. Styret ønsker å kartlegge hvorfor situasjonen har blitt som den har blitt, og kommer til å kople på tidligere styre og Usbl - med håp om å finne ut hva som er neste og beste steg i saken.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.9 Til orientering: Ventilasjonsanlegg - situasjonen må kartlegges

Ventilasjonssystemet i bygget vårt er fra 2005 – altså er det 20 år gammelt i år. Da vi i fjor hadde problemer med anlegget, fikk vi beskjed om at systemet er utdatert, og at det framover ikke vil være mulig å få tak i erstatningsdeler. Så anlegget må byttes ut. Anlegget bør samtidig renses og det bør installeres nye baderomsventiler i samtlige enheter, noe som vil være positivt både for inneklima og støy fra anlegget. Styret kartlegger hva et slikt arbeid vil koste og når på året det bør gjøres. Vi håper og tror borettslaget har tilstrekkelige økonomiske midler for å gjennomføre det nevnte arbeidet uten å ta ytteligere låneopptak.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.10 Til orientering: Rekkverk i utendørs trapp skal etableres

Før vinteren 2025/2026 vil styret sørge for å etablere rekkverk på midten av utetrappen som går ned mot Frederik Glads gate. Dette er et tiltak for å sikre tryggere atkomst til/fra eiendommene.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.11 Til orientering: Dugnad våren 2025

Styret vil kalle inn til dugnad før 17. mai, følg med på Bonabo og/eller Facebook-gruppa for mer info. Vi tror ikke det er behov for å leie søppelcontainer i år, og at vi heller utsetter den kostnaden til neste år. Ta kontakt med styret hvis du er uenig i denne vurderingen.

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anastasia Andreevna Gavrilyuk trekker seg grunnet flytting.
I sak 5.3 foreslår styret at vedtektene endret slik at det kun kreves to styremedlemmer.
Styret foreslår dermed at det ikke velges inn et nytt styremedlem.

Vedtak:

Nytt styremedlem ikke valgt

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Samtlige varamedlemmer er på valg. Karina Jakobsen stiller til gjenvalg.
I sak 5.3 foreslår styret at vedtektene endret slik at det kun kreves ett varamedlem.
Styret foreslår dermed at kun Karina velges inn som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Karina Jakobsen for 1 år.

Protokoll for Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Karina Jakobsen (sign.)	05.05.2025



INNKALLING 2025

Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Mandag 23.06.2025 kl. 08:00
Digitalt via Min Side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Tidspunkt: Mandag 23.06.2025 kl. 08:00

Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode:

23.06.2025 fra klokken 08:00 til 11:59

Stemmeperiode:

Fra: 23.06.2025 15:00 Til: 25.06.2025 15:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av styremedlem

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 23.06.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styremedlem

Styremedlem Lone har trukket seg, og det skal dermed velges et nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Forslag til vedtak: Jonas Jevnaker Aass velges for 2 år.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 23.06.2025 kl. 08:00 - Digitalt via Min Side

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nils Huus gate 4-6 Borettslag mandag 23.06.2025 kl. 08:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sigrun Therese Rønbeck

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 18

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av styremedlem

Styremedlem Lone har trukket seg, og det skal dermed velges et nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Jevnaker Aass for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	26.06.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	26.06.2025
Protokollvitne	Sigrun Therese Rønbeck (sign.)	26.06.2025

Vedlikeholdsinstruks for Velux takvinduer
Amtmann Meinichs Gate 15 Borettslag

Styret har jobbet med vedlikeholdsinstrukser i borettslaget og i den forbindelse har vi laget en instruks for andelseiere med Velux vinduer.

Styret har erfart at ved enkle grep og midler kan hver enkelt sameier utføre og sjekke dette selv slik at vi alle prøver å forhindre eventuelle vannskader.

Visuell sjekk minimum 2 ganger i året. Sjekken må utføres senest 15. mars og 15. november.
Denne sjekken består av:
1 Snu rundt vinduene og rengjøre de for eventuelt skitt og smuss
2 Sjekk silikonfuger. Fjerne eventuell løs og gammel silikon, påføre ny silikon der gammel silikon er fjernet.
3 Øvre og nedre aluminiumslist skal man ta av og rengjøre samt ny silikon påføres før list skrus på igjen.
4 Hvis andelseier selv ikke kan utføre dette er andelseier pliktig til å få ordnet dette. Enten ved hjelp av egne kontakter eller borettslagets vaktmester.

Vedtekter

for

Amtmann Meinichs gate 15 borettslag org nr 988 871 834

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. oktober 2005,
sist endret den 19. mai 2010

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Amtmann Meinichs gate 15 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har J. B. Holding rett til å eie en andel.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2)Den enkelte andelseier med Velux takvinduer plikter å følge borettslagets spesifikke vedlikeholdsinstruks for disse takvinduene.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.

Husordensregler for Amtmann Meinichsgt. 15 BRL

Ytre orden
1 Gårdsrom, trappeppgang og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne såsom kasser, innbo, sportsartikler osv. Sykler og kjøretøyer må settes på sted anvist av styret.
2 Enhver forurensing av overnevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
3 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male vinduer på utsiden, male indre vegger og sette opp skilter, parabolantenner eller lignende.
4 Felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

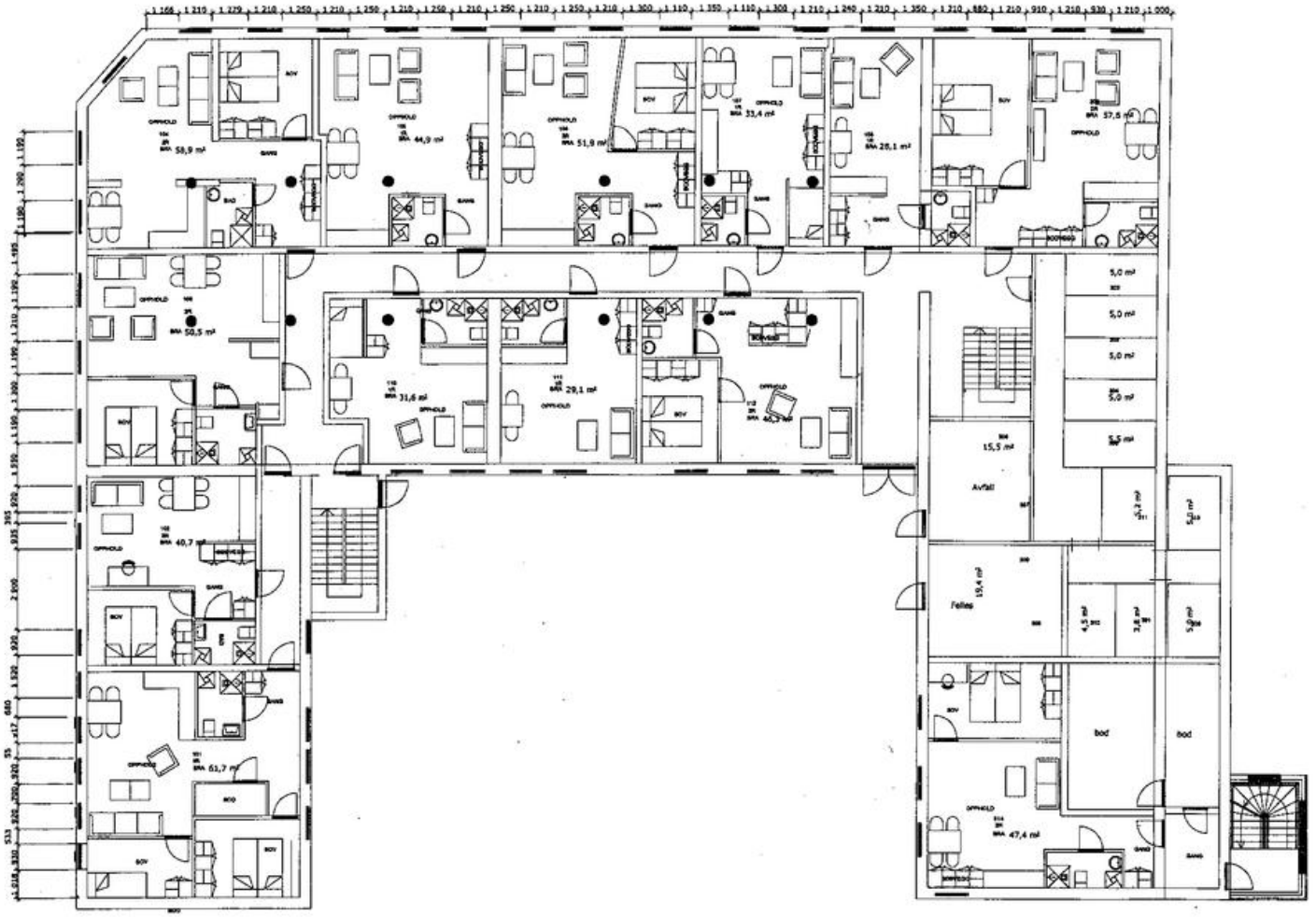
Takterrasse

- Beboerne med direkte utgang får fortsette å ha hagemøbler stilt utenfor glasskyvedørene, for å sikre noe skjerming.
- Det er kjøpt inn 2 sett med sittegrupper, hver med plass til 5 pers.
- Det er ikke tillatt med røyking på terrassen.
- Tidspunktene for rett til bruk av terrassen er søndag-torsdag 09-21 og fredag-lørdag 09-22.
- Det er ikke tillatt å flytte på sittegruppene.
- Ellers har man naturligvis ansvar for å rydde etter seg, og vise skjønn og hensyn til alle naboer.

Fellesrom
5 Fellesrom som takterrasse, gårdsrom og boder benyttes av beboerne etter borettslagets nærmere bestemmelser.
6 Tap av nøkler skal meldes til styret eller forretningsfører omgående.

Indre orden
7 Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong plikter beboere og fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan beboer bli ansvarlig for eventuelle skade.
8 Borring, pianospilling og andre aktiviteter som høres i store deler av bygget skal bare foregå mellom 10.00 og 22.00.
9 Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl 23:00 og 07:00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing tillates ikke.

Andelseierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans huststand og fremleiere eller andre de har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.



12

PLAN1

Prosjekt:	**Amtmann Meinichs gate 15**
Adresse:	Amtmann Meinichs gate 15 0482 Oslo
Eiendom	Gnr: 224 Bnr: 29
Tegning:	PLAN 1. ET
Mål : 1:150	Tegn: BD Dato: 06.02.08

ØSTSIDEN UTVIKLING A/S

Dælenggata 20 0567 OSLO TLF: 22380402 FAX 22385145

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Østsiden Utvikling As
Dælenggata 20
0576 OSLO

Dato: 07 MAI 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200400027-31 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AMTMANN MEINICHS GATE 15	Eiendom:	224/29
Tiltakshaver:	Østsiden Utvikling As	Adresse:	Dælenggata 20, 0576 OSLO
Søker:	Østsiden Utvikling As	Adresse:	Dælenggata 20, 0576 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 15

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Silje Grøvle Ottesen
For enhetsleder Marianne Kaperdal

Thomas Ruyter
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TYREN AS
Angerstveien 38B
1349 RYKKINN

Dato: 28.05.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201306235-36 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS HUUS' GATE 4 - 6	Eiendom:	224/29/0/0
Tiltakshaver:	Amtmann Meinich gate 15 borettslag	Adresse:	c/o USBL, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	TYREN AS	Adresse:	Angerstveien 38B, 1349 RYKKINN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Nils Huus' gate 4 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsombygginger og fasadeendringer, mottatt 04.05.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306235			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		06.11.2012	1/18
Takplan	A10.1.6	10.03.2014	12/6
Snitt B-B	A10.2.1.2	10.03.2014	12/8
Fasade nordvest	A10.3.2	10.03.2014	12/9
Fasade nordøst	A10.3.1	10.03.2014	12/10
Hems	A10.1.5	13.02.2017	27/4
Snitt A-A	A10.3.5	13.02.2017	27/5
Plan 2. etasje	A10.1.2	13.02.2017	29/5
Plan 3. etasje	A10.1.3	13.02.2017	29/6
Plan 4. etasje	A10.1.4	13.02.2017	29/7
Fasade Sydvest	A10.3.3	13.02.2017	29/8
Fasade Sydøst	A10.3.4	13.02.2017	29/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.05.2018 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Amtmann Meinich gate 15 borettslag, c/o USBL, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, steffan.partyka@usbl.no

FRA STADSINGENIØREN.

U.D. No 33. 21. Bilag.

STADSINGENIØREN KRISTIANIA 493 91.

For den paa Grunden No. 13 Fredrik Glads Gade

under 17de Februar d.A. anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Christiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjelkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Christiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende forinden det maa tages i Brug.

Höideforholdet af Fredrik Glads Gades Midtlinie forbi Mats. Nr. 13 bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Bretteviller Gades Nordside til dens Skjæringspunkt med Antmand Meinichs Gades Sydside — førstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 96,8 m., sidstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 94,4 m.

Fortoget kommer langs Grundens Façade til at ligge indtil 10 cm. höiere end Gadens skraades bestemte Midtlinie.

Christiania den 17de Marts 1891

O. H. Amdahl

Hans Lappe

2. 1

KRISTIANIA
5/37 Okt 1891
AFDELING

Overrendt Kr. Afstøbningsdelen med tore-
spørgsel om klokken er i Orden.

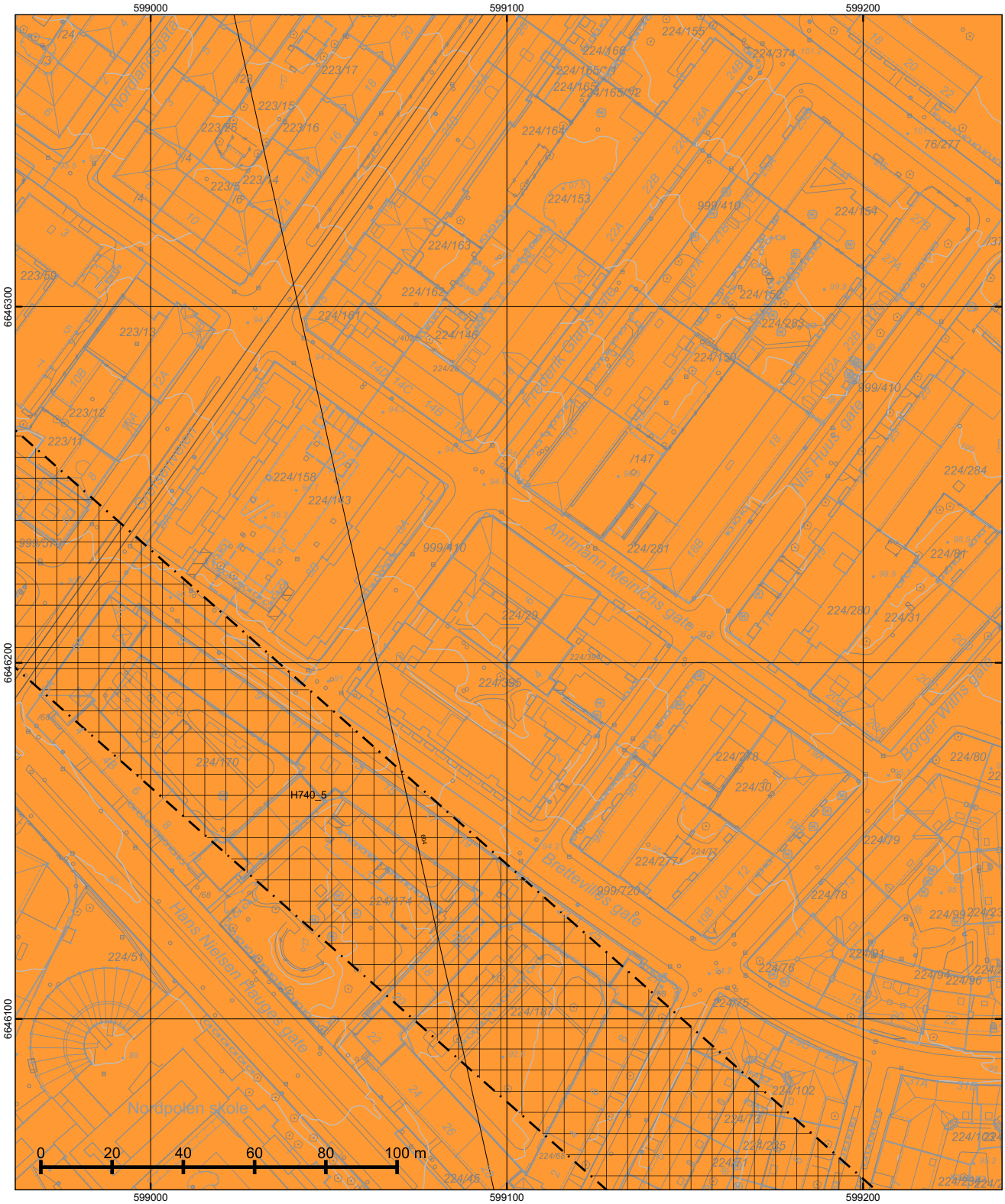
Kristiania 4 September 1891

P. Lange

Tilbagesendes Byggningsinspektøren i
Østre Distrikt med Bemærkning, at
klokken, Mrk: 13 Frisk Glans Gun er
lovlig og funden i Orden.

Kr. dag. Ilte apr. Kontor 5te Sept. 1891

A. Brosbøl.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

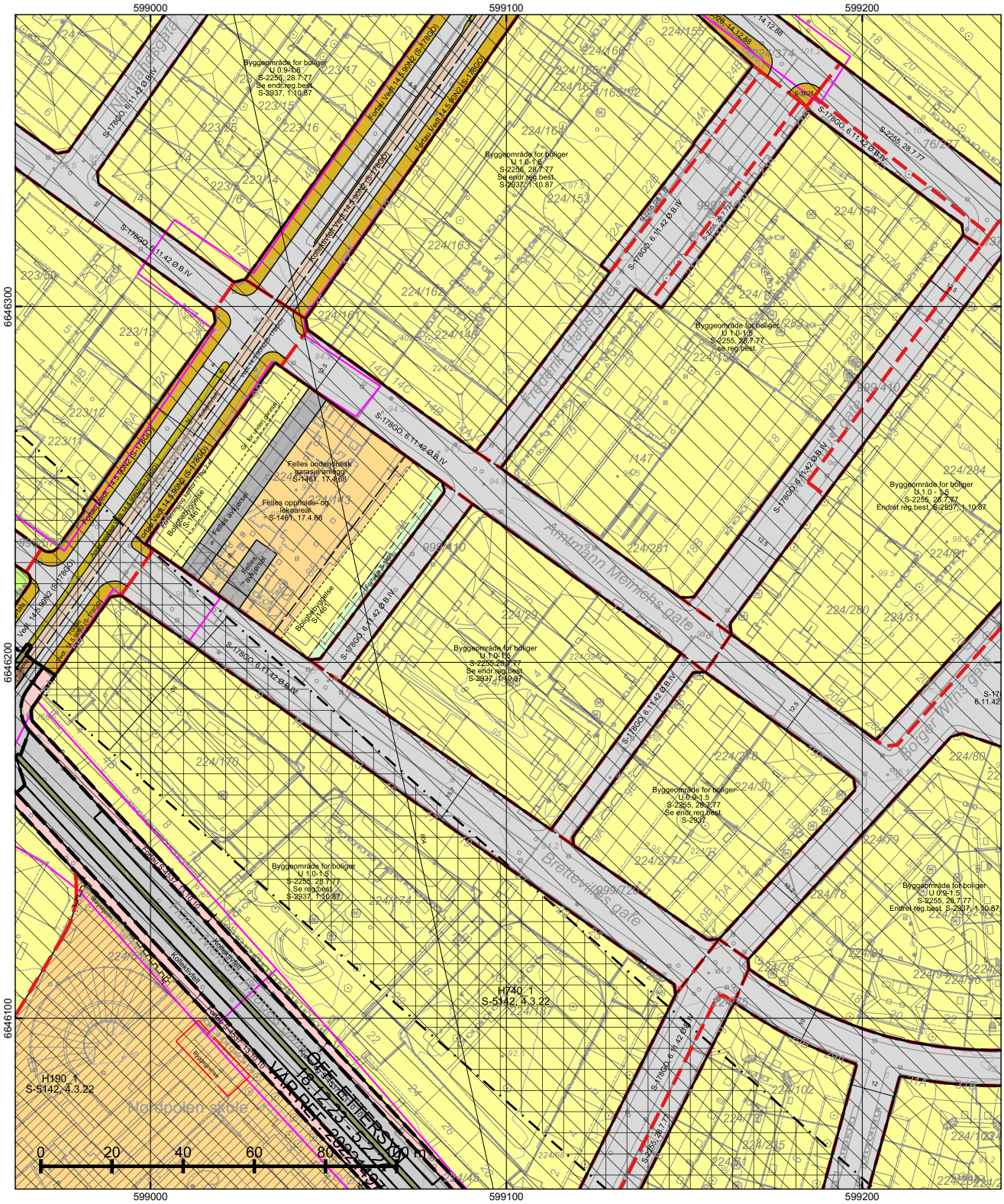
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152382/ 86525884
Adresse: Nils Huus' gate 6
Gnr/Bnr: 224/29

Deres ref.:
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

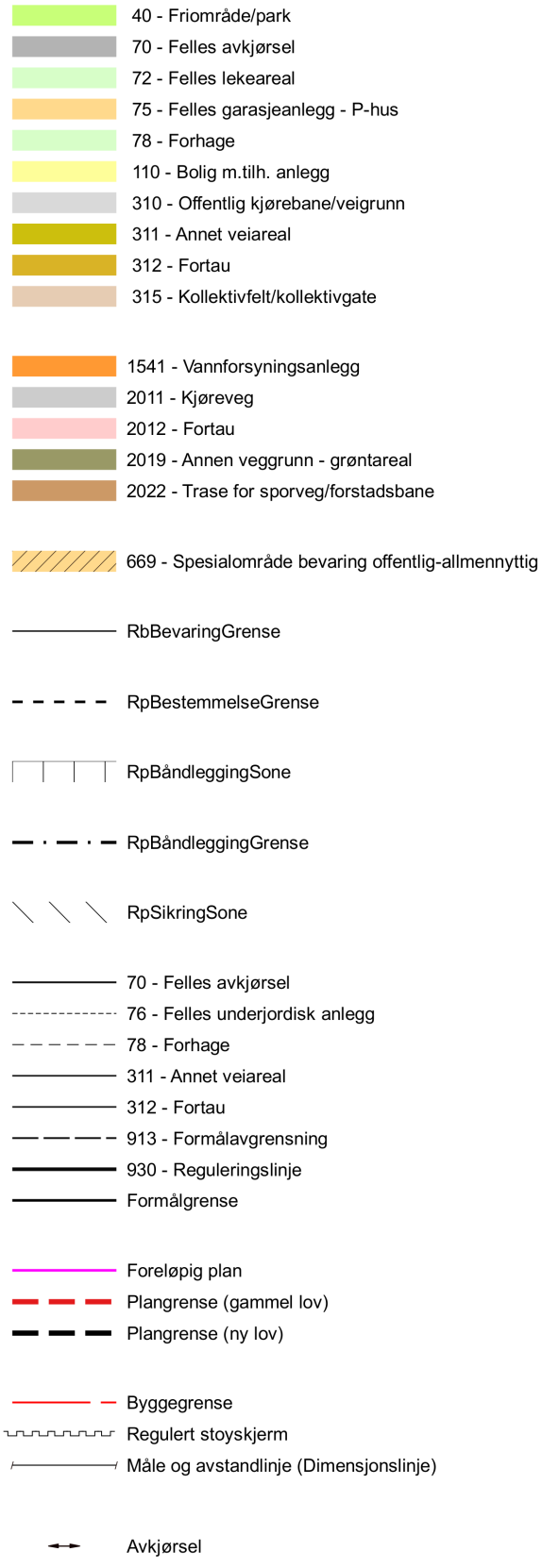
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

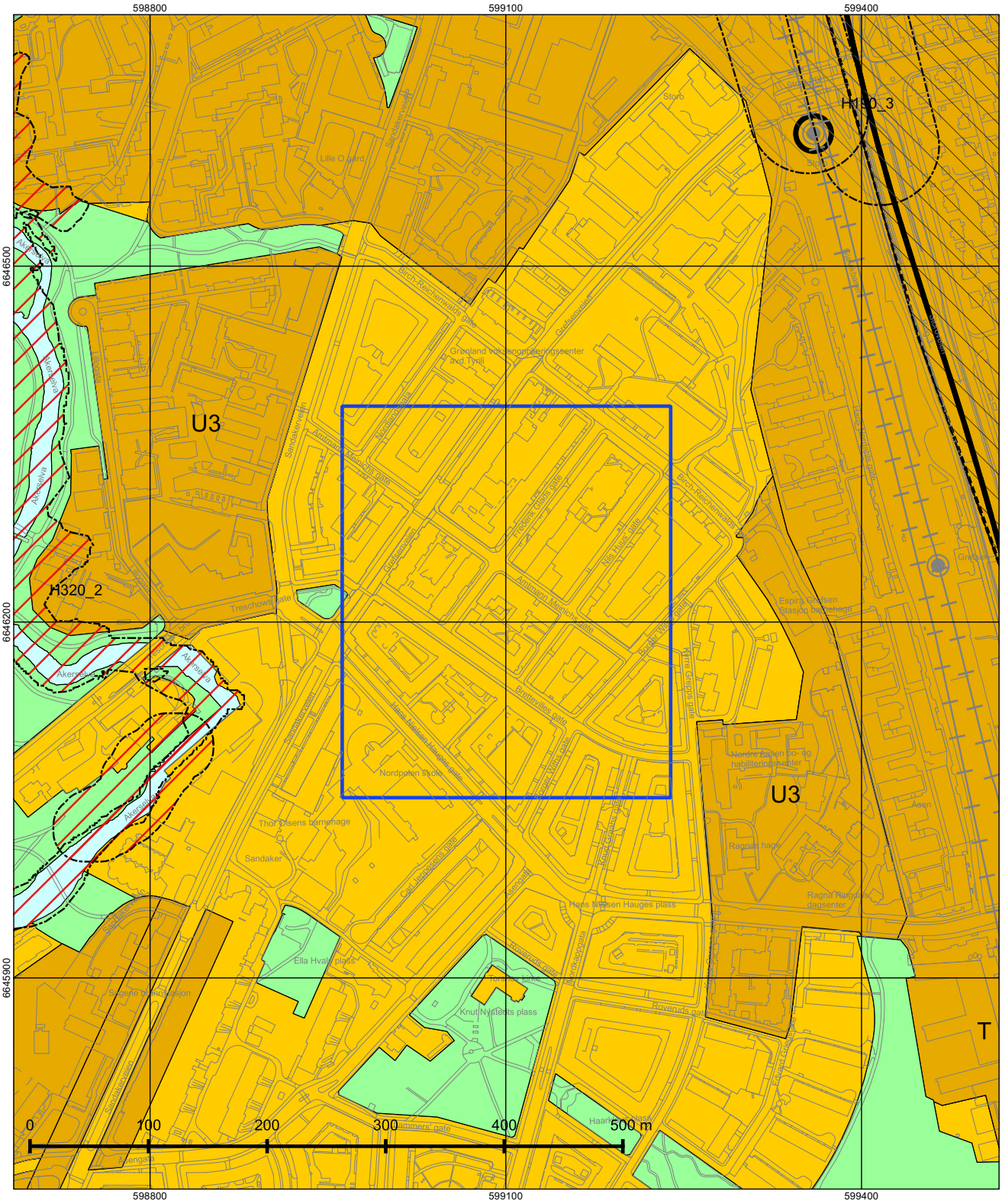
PlottID/Best.nr: 152382/ 86525884
Deres ref.:
Adresse: Nils Huus' gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/29

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152382/86525884
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktoria Furulund Swedhs

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525884
55528/ VISW@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20260130 for NILS HUUS? GATE 6.

GNR. 224 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1891.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1296 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

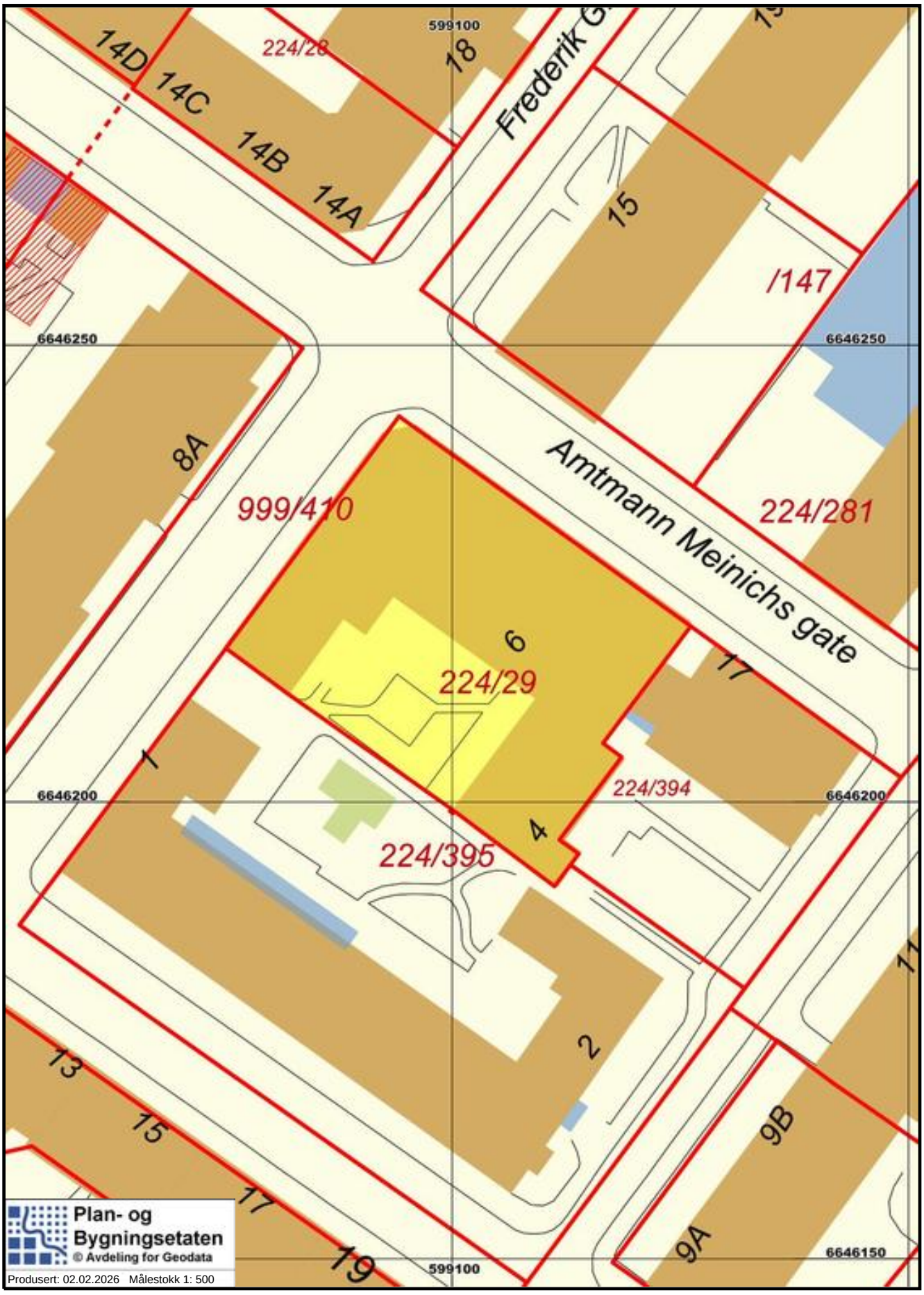
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

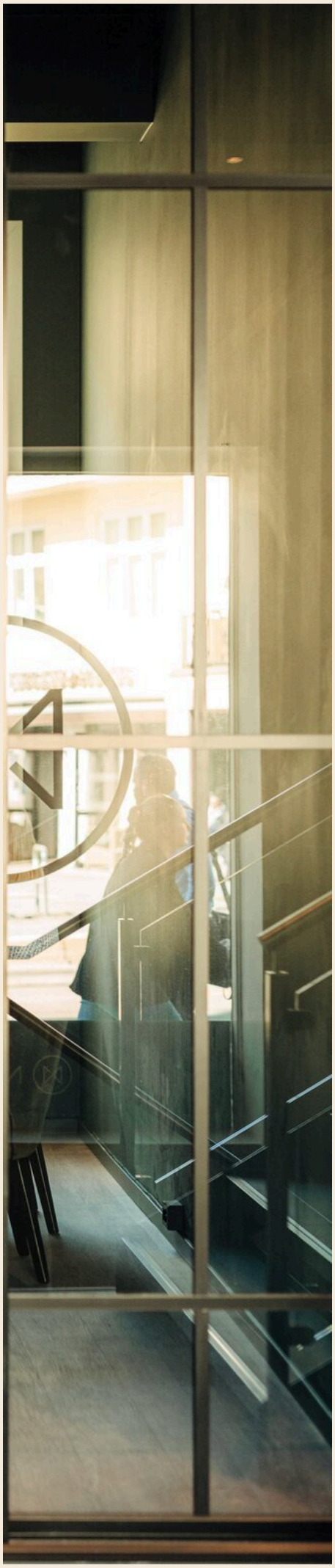

14D
14C
14B
14A
224/28
599100
18
Frederik G
15
/147
6646250
8A
999/410
Amtmann Meinichs gate
224/281
6
224/29
17
1
224/394
6646200
4
224/395
2
13
15
17
19
599100
9B
9A
6646150
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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: 29-0011/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nils Huus' gate 6 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 29 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:

Marita Husum Nilsen

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
m.nilsen@nordvikbolig.no
980 18 030