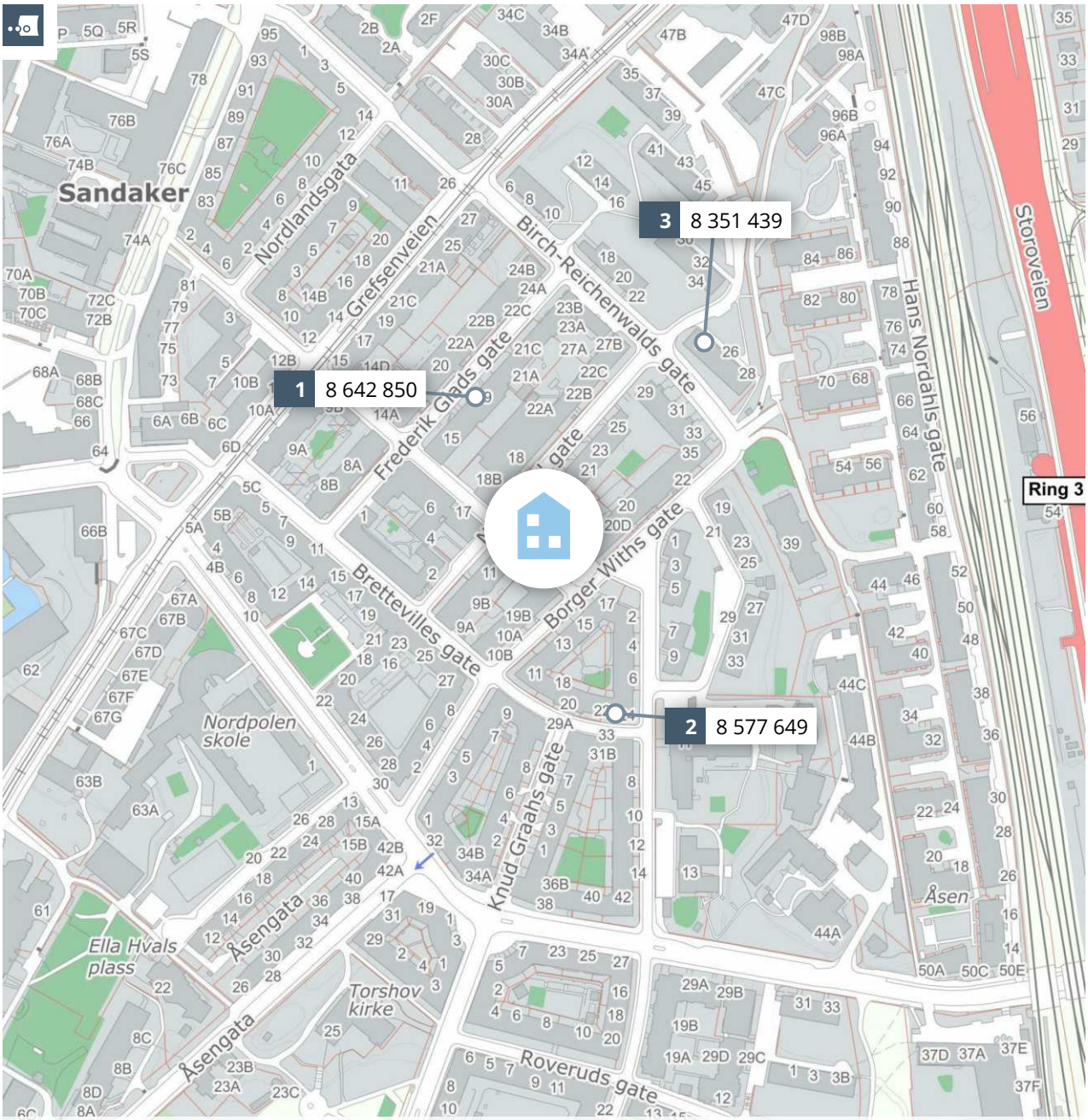
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL
NILS HUUS' GATE 17



Meglers verdivurdering

NILS HUUS' GATE 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 03.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Huus' gate 17, 0482 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1969

GNR 224 BNR 280 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

8 390 000

4 680	8 394 680	101 084
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	4 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	5 645
Formue	157 734
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frederik Glads gate 19 75 m² 1980 5. etg 3 sov	08.08.2025	8 000 000	**8 450 000**	192 850	8 642 850	**115 238**
2	Brettevilles gate 24 86 m² 1926 3. etg 1 sov	16.05.2025	8 500 000	**8 500 000**	77 649	8 577 649	**99 740**
3	Birch-Reichenwalds gate 24 86 m² 1948 1. etg 2 sov	10.11.2025	7 490 000	**8 175 000**	176 439	8 351 439	**97 110**

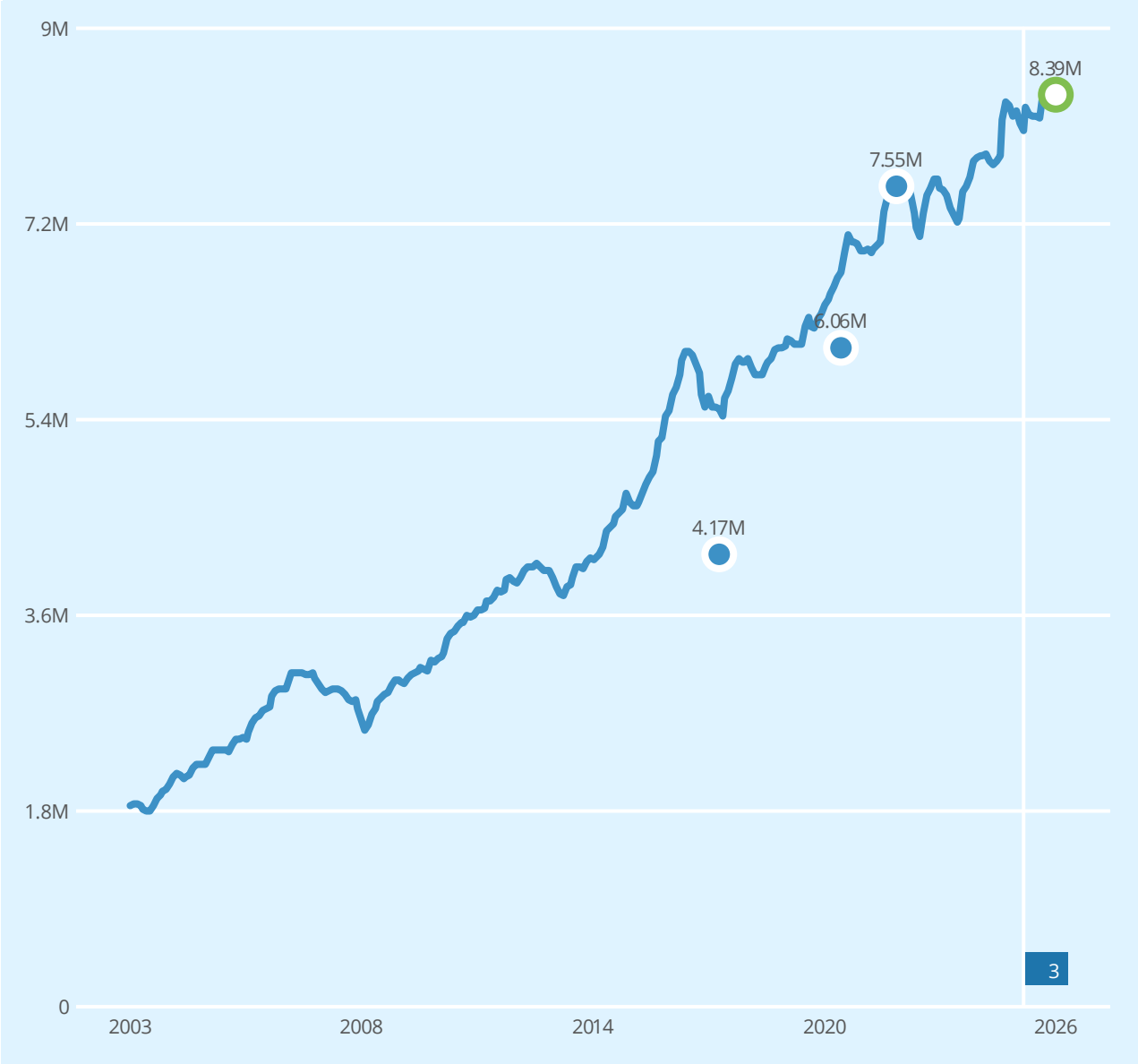
Moderne og lekker 4-roms hjørneleilighet med god internbeliggenhet i byggets 3. etasje. Leiligheten ligger i et sentralt nabolag Sandaker, med kort avstand til skoler, buss, tog og kort vei til Oslo sentrum med alle fasiliteter.

Nyoppusset i 2021 med gulv, malte vegger, bad, kjøkken, separat toalett m.m. Boligen har en tidsriktig stil med moderne fargepalett. Her kan det nevnes bl.a. storformatfliser på bad og toalett, påkostet og lekkert kjøkken, mørke innvendige dører og lister, Elko Pluss stikk og belysning m.m.

Inneholder en lys og innbydende stue med utgang til solrik vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Delikat kjøkken i mørk stil i åpen løsning m/integrerte hvitevarer, lekkert bad og separat WC samt tre meget tiltalende soverom. Gode lagringsmuligheter med flotte plassbygde skap i entré og soverom, samt bod i kjeller.

Mulighet for leie av garasjeplass etter venteliste.
Heis i bygget.

Historiske omsetninger

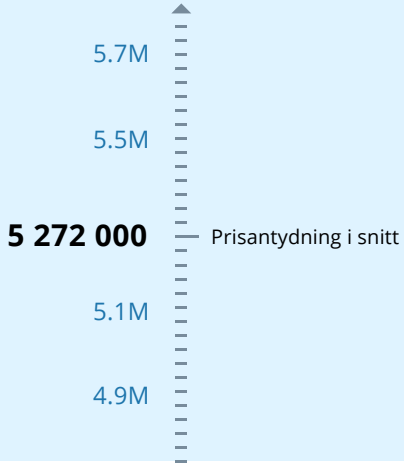


1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.03.2022	25.05.2022	04.07.2022	7 590 000	7 500 000	50 000	7 550 000
17.12.2020	17.12.2020	18.01.2021	-	6 000 000	55 261	6 055 261
28.10.2017	07.11.2017	11.01.2018	4 250 000	4 100 000	69 000	4 169 000

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 4 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

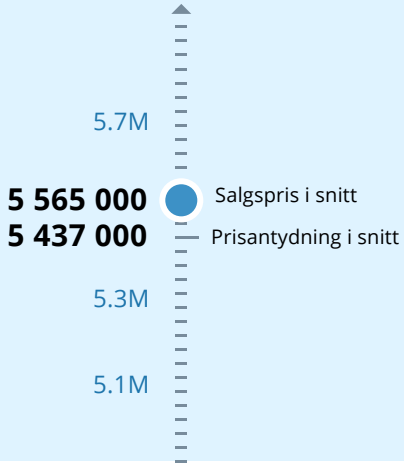


Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

43
leiligheter solgt

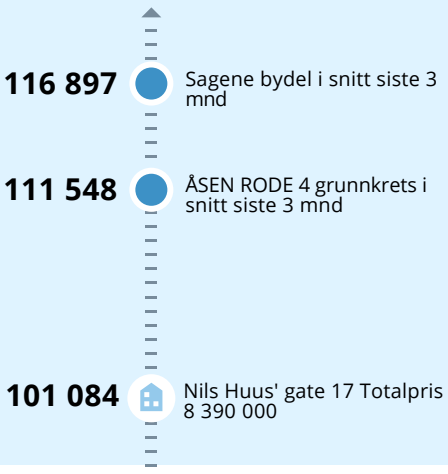


Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Nils Huus' gate 17, 0482 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1969 | BRA-i: 83 m²

Norske Boligrapporter NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 27.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

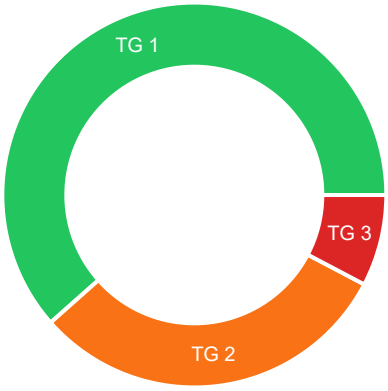
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 3 – Store eller alvorlige avvik (1)

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 3. etasje)

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet.

TG 2 – Vesentlige avvik (4)

Vinduer

Det er registrert punktert isolerglass i ett soverom.

Balkong/terrasse ol.

Det er registrert høy slitasje på rekkverkskonstruksjonen.

Avtrekk (Bad - 3. etasje)

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.

Helse, miljø og sikkerhet (2)

Rekkverk og håndløper

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2011.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert punktert isolerglass i ett soverom.
  Konsekvens: Tetningen mellom glasslagene er ikke tett, slik at isolerende gass er redusert og fuktig luft har kommet inn. Dette gir kondens eller slør mellom glassene som ikke kan fjernes ved vask, og medfører noe redusert isolasjonsevne. Forholdet påvirker i hovedsak utsikt og energieffektivitet. Utskiftning av glassenheten må påregnes for å gjenopprette normal funksjon.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2001.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,97 meter.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert høy slitasje på rekkverkskonstruksjonen.
  Konsekvens: Slitasjen er større enn det som normalt forventes, og tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes innen rimelig tid for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 25 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Toalettrom - 3. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 3

Ventilasjon: Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet.
  Konsekvens: Fuktig luft blir da ikke fjernet effektivt, og kan bli stående i rommet over tid. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, og kan føre til redusert holdbarhet eller fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer. Utbedring anbefales.

Kostnadsestimat for utbedring

Under 20 000 kr

Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av vinylbelegg.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Nei

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Installasjon av sikringer og opplegg for elektrisk anlegg i leiligheten.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
87 m²	83 m²	4 m²	-	7 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1969)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	4 m²	-	4 m²	-
3. etasje	83 m²	-	-	83 m²	7 m²
Sum Leilighetsbygg	83 m²	4 m²	-	87 m²	7 m²

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, Entré, Tre soverom, Gang

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Felles varmtvann, ifølge eier.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,46 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Produsent: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2022	Oppussing av nytt bad. Kommentar: Utført som egeninnsats av forrige eier. Det er fremvist fakturakopi på arbeid utført av rørlegger.	Nei
2022	Nytt kjøkken. Kommentar: Utført som egeninnsats av forrige eier.	Nei
2022	Lagt nye overflater i alle rom.	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Nils Huus' gate 17, 0482 OSLO

Matrikkel: 301-224/280/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 19

Eier adkomstdokumenter: Askild Bryn og Firoza Yussupova Bryn

Hjemmelshaver: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Kunde: Firoza Yussupova Bryn

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260125
Addresse	Nils Huus' gate 17		
Postnr.	0482	Sted	OSLO
Selgers navn	Askild Bryn		
Selgers navn	Firoza Yussupova Bryn		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

28.05.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
A B
F Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ og ufaglært

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

Tidligere eier Andreas Ydstebø totalrenoverte leiligheten i 2022. Rørarbeidene er utført av Rørlegger og Boligkonsulenten AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Andreas Ydstebø er snekker og har utført; vegger, gulv, membran, og flisearbeid

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Vedlagt følger fakturaer fra Rørlegger og Boligkonsulenten AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Av Andreas Ydstebø; Kun produkter fra Schonox- HA systemet er benyttet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Av Andreas Ydstebø; Kun produkter fra Schonox- HA systemet er benyttet

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

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

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

Andreas Ydstebø med SMS-Electro AS byttet hele det elektriske anlegget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer SMS-electro AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fasade males april/mai 2026 i regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har oversikt

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elinstallatør Jan Olimb fra Gulbrandsen & Olimb.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

to mindre avvik; en lyspære i gangen som lyste svakt. Utbedret. Jording til vaskemaskin på bad er ikke sjekket

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Styret melder om svak ventilasjon enkelte steder og er under vurdering for forbedring

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Styret innstallert elbilladere

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nesberget AS. Styret har dokumentasjon

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var utfordringer med støy hos naboen som var plagsomt i en periode. Styret håndterte dette. Styret, naboer og siste leietaker melder om at det ikke har vært noe problemer de siste årene. Ellers ikke noe hverken med naboer eller nabolaget.

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Snekkerarbeidene ble utført av tidligere eier og snekker Andreas Ydstebø.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.05.2026

Signert av *Askild Bryn*

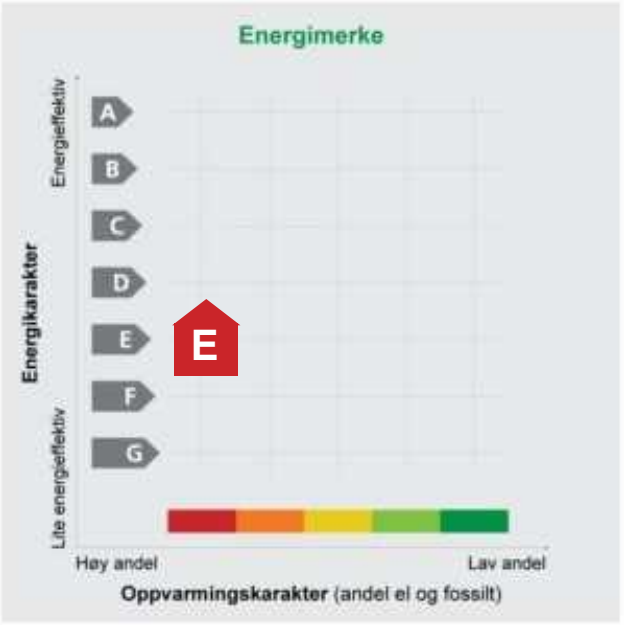
Signert av *Firoza Yussupova Bryn*

Initialer selger:
A B
F Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Huus' gate 17
Postnr	0482
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	280
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80655452
Bolignr.	H0303
Merkenr.	daa686b9-37a0-4a35-9ac4-7cb9830f4f93
Dato.	30.03.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELNA MARIE GJERTSEN HAUKELAND



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260125 . Vår ref.: 0387-1-303 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	NILS HUUSGT. 17 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948152258
Andelseier:	Bryn, Firoza Yussupova
Medeier:	Bryn, Askild
Leilighetsnummer:	303
Adresse:	Nils Huus' Gate 17, 0482 OSLO
Andelsnummer:	19
Gnr.	224
Bnr.	280
Borettsinnskudd:	Kr. 24 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208460854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	138 707,00
Innfrielsesdato:	30.03.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 654,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 654,55	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	399,-
Fradragsberettigede kostnader:	553,-
Annen formue:	157 734,-
Gjeld:	32 041,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208460854
Restsaldo:	4 680,25
Kapitalkostnader:	403,59
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 680,25,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	

Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 387
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Inkalling

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Forslag til vedtak
Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 109.816,-

Sak 6

Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

§ 16 – Ansvar for vann- og avløpsrør

1. Borettslagets ansvar:

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

2. Andelseierens ansvar:

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

3. Skader og konsekvenser:

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

4. Krav til arbeid på installasjoner:

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

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

Sak 7
Vedtektsforslag oppussing

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

§ 17 Oppussing og bygningsmessige endringer

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

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

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

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

og teknisk forskrift, TEK17).

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

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

Forslag til vedtak

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

Sak 8

Ny husordensregel (Grilling på balkong)

Forslag fremmet av:
Ivan Tran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

HUSORDENSREGEL 15

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Husordensregel 15 vedtas som fremstilt i saksbeskrivelsen.

Sak 9
Matboden

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Matboden – forslag til videre prosess

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

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

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

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

Sak 10
Endring av §11 i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Sak 11

Maling av fasaden

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Mal bygget i annen farge enn i dag.

Forslag til vedtak 2

Mal i samme farge som i dag.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Marius Gulbrandsen

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

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

- Gwendolen Mcnamee

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

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

- Birger Engelsrud Andrésen

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

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

- Man Hoang Nguyen

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

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

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

- Anders Kise

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

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

- Kari Rese Magnetun

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

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

- Amanda Njøten

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

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

Vedlegg

1. Styrebistand AS - tilbud om styrebistand.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Innledning

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

Styrets arbeid

Administrasjon

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

Kommunikasjon

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

Vedlikeholdsarbeid

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

Leverandører og tjenestetilbud

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

Spesielle uforutsette hendelser

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

Beboeraktiviteter

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

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Budsjett

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

Fremtidsplaner

Planlagte tiltak

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

Mulige fremtidige tiltak

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

Styret søker nytt medlem

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 19.02.2025
Styret i Borettslaget Nils Huusgate 17

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 500**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

STYREBISTAND

Borettslaget Nils Huusgate 17
v/ styret

11.04.2025

Tilbud på leie av Styremedlem

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

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

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

Tilbudet er forutsatt et arbeidende styre.

Kandidat til vervet:

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

Honoraret inkluderer følgende:

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

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

STYREBISTAND

Fordeler med å velge Styrebistand fra Boligforvalterne.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.25
Selskapsnummer: 387 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 109.816,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsforslag oppussing

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Ny husordensregel (Grilling på balkong)

Husordensregel 15 vedtas som fremstilt i saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Matboden

Etablere et utredningsteam for bedre utnyttelse av matboden.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av §11 i vedtektene

Endre §11 til å si juni måned.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Maling av fasaden

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Mal bygget i annen farge enn i dag.
- [ ] Mal i samme farge som i dag.

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Marius Gulbrandsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Gwendolen Mcnamee

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Birger Engelsrud Andrésen
- [ ] Man Hoang Nguyen

Første varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Anders Kise

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Kari Rese Magnetun

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Amanda Njøten
- [ ] Bjørn Dragisa Bazler

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 387
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anders Kise og Sofie Øiestad velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fornying av vann og avløpsrør

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

1. - Lengst levetid, men svært kostbart.

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

2. - Rimeligere og mindre inngripende.

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

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

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

Sak 5

Valg av nye farger på fasaden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1
Bygget males i Lively Red.

Forslag til vedtak 2
Bygget males i Peach Sky.

Vedlegg
1. bakgård.pdf
2. sammenlkninger.pdf

Sak 6
Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

Forslag fremmet av:
Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

- Når de plasseres på gressplener blir gresset ødelagt.

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

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

Forslag til vedtak

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

Alternativ 1 (styrets forslag):

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

Alternativ 2:

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

Styrets innstilling

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 7

Stenge hele bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 8

Etablering av lekehjørne i bakgården

Forslag fremmet av:
Birger Engelsrud Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Original



Lively Red



Peach Sky



Original vs Lively Red



Original vs Peach Sky



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.10.25
Selskapsnummer: 387 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Kise og Sofie Øiestad velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fornying av vann og avløpsrør

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av nye farger på fasaden

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Bygget males i Lively Red.

☐ Bygget males i Peach Sky.

Sak 6 Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

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

☐ For plassering og bruk av isekker i fellesområdene

☐ Mot plassering og bruk av isekker i fellesområdene

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Alternativ 1 vedtas.

☐ Alternativ 2 vedtas.

Sak 7 Stenge hele bakgården

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Etablering av lekehjørne i bakgården

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

BORETTSLAGET NILS HUUS GT 17 - 19

VEDTEKTER

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

Lagets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 4.

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

§ 5.

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

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

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

§ 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.

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

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

§ 8.

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

§ 9.

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

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

Funksjonstiden for det kommunalt oppnevnte styremedlem bestemmes av Oslo Kommune.

Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

§ 10.

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

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

§ 11.

Generalforsamlingen er lagets øverste myndighet.

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

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

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

§ 12.

I den ordinære generalforsamling behandles følgende saker:

1. Konstituering.
2. Årsmelding til styret

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

§ 13.

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

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

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

§ 14.

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

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

§ 15.

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

HUSORDENSREGLER

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

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

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

3. Vern om plener og beplantninger.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

14. Oppussing og renovering

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

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

STYRET

BESKYTTET

Ordensregler for garasjeanlegget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Proconet

Dato: 28.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531417

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 280

Vi viser til bestilling av 20260427 for NILS HUUS? GATE 17.

GNR. 224 BNR. 280

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1883.

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

1456 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

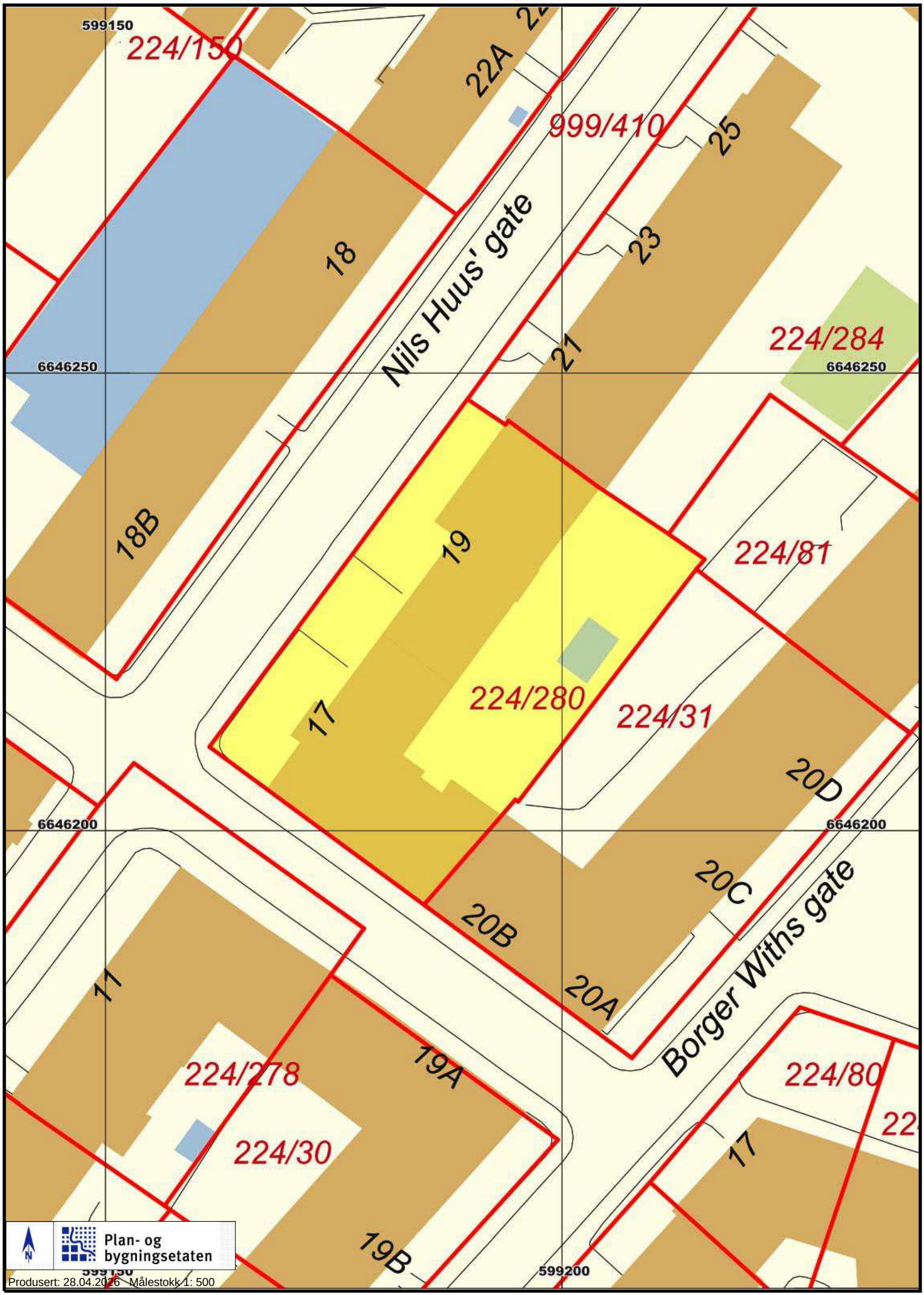
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

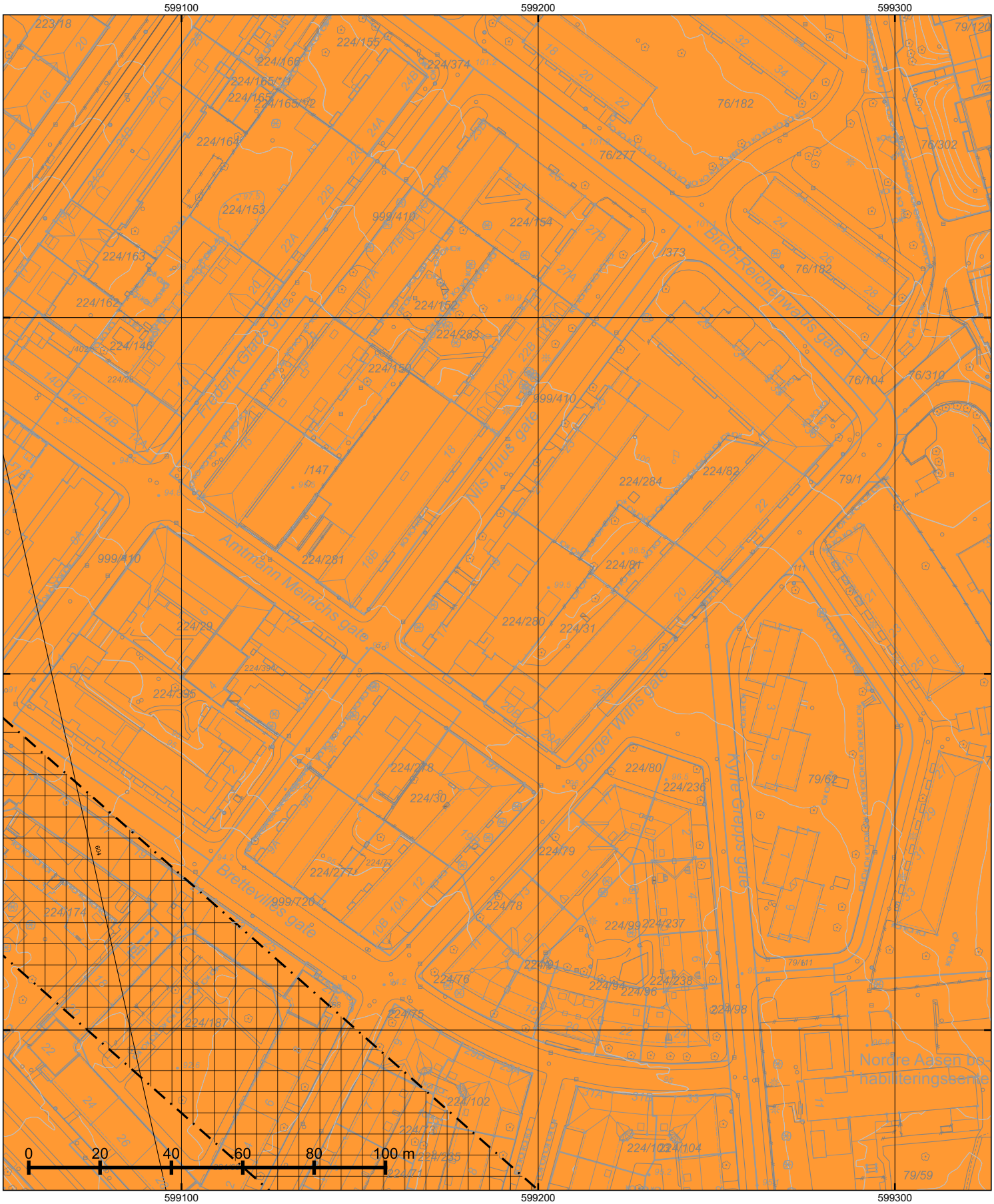
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


599150
224/150
22A
999/410
25
23
18
Nils Huus' gate
21
224/284
6646250
6646250
18B
19
224/81
17
224/280
224/31
20D
6646200
6646200
20C
20B
20A
Borger Withs gate
11
224/278
19A
224/80
224/30
17
19B
599200
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 28.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

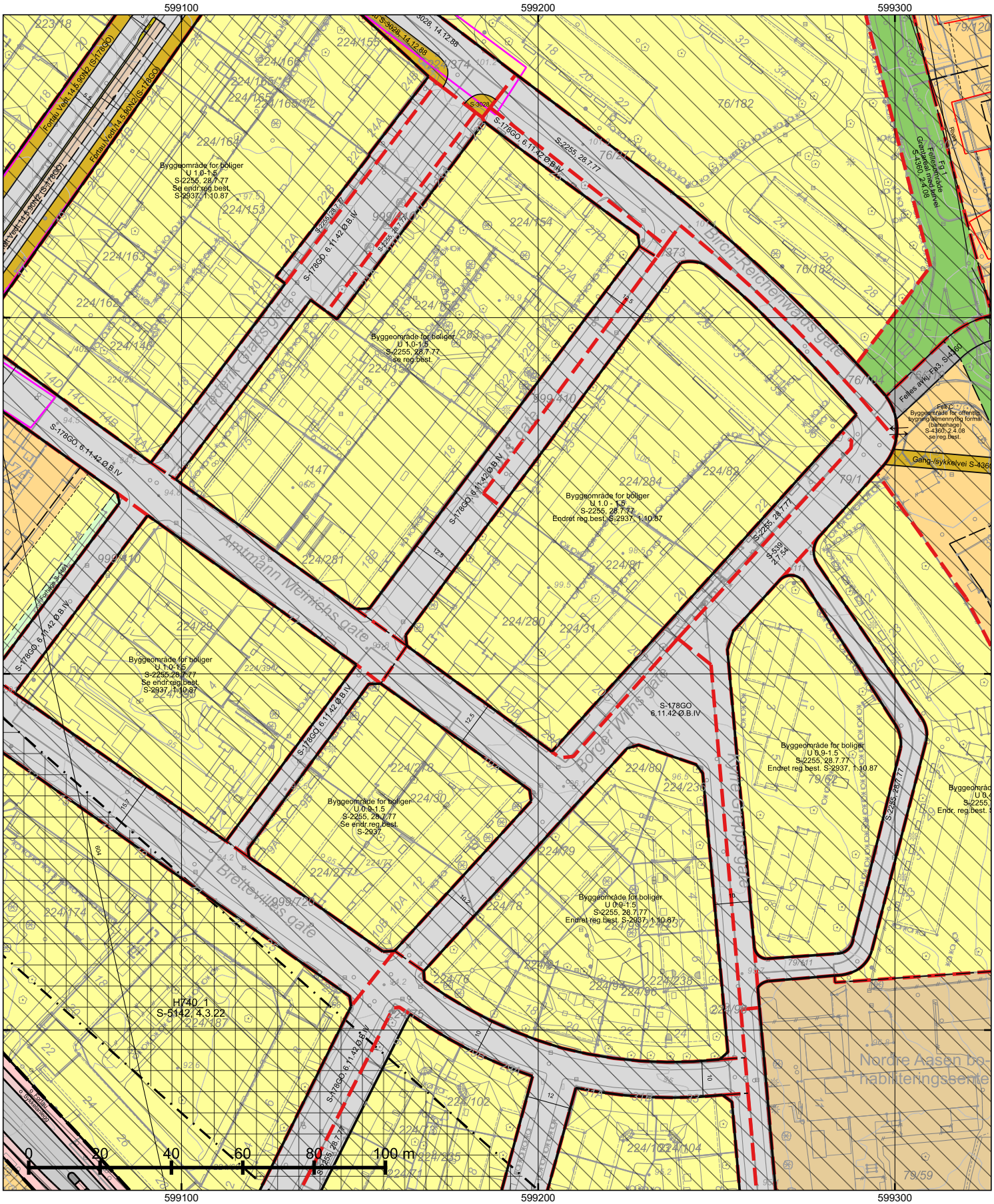
Reguleringskart

– 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: 156787/ 86531417
Adresse: Nils Huus' gate 17
Gnr/Bnr: 224/280
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: 27.04.2026

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: 156787/ 86531417

Deres ref.:

Adresse: Nils Huus' gate 17

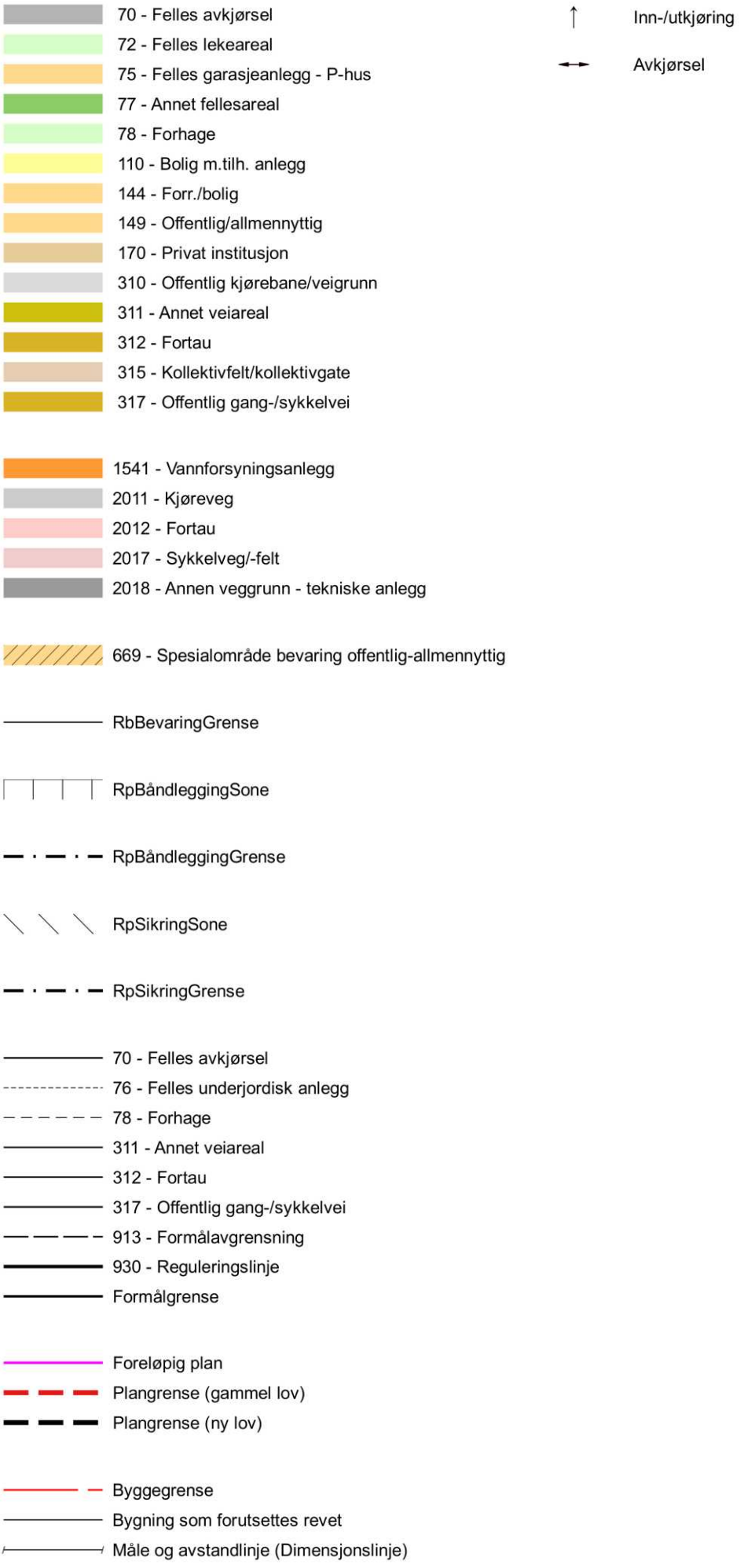
Kommentar:

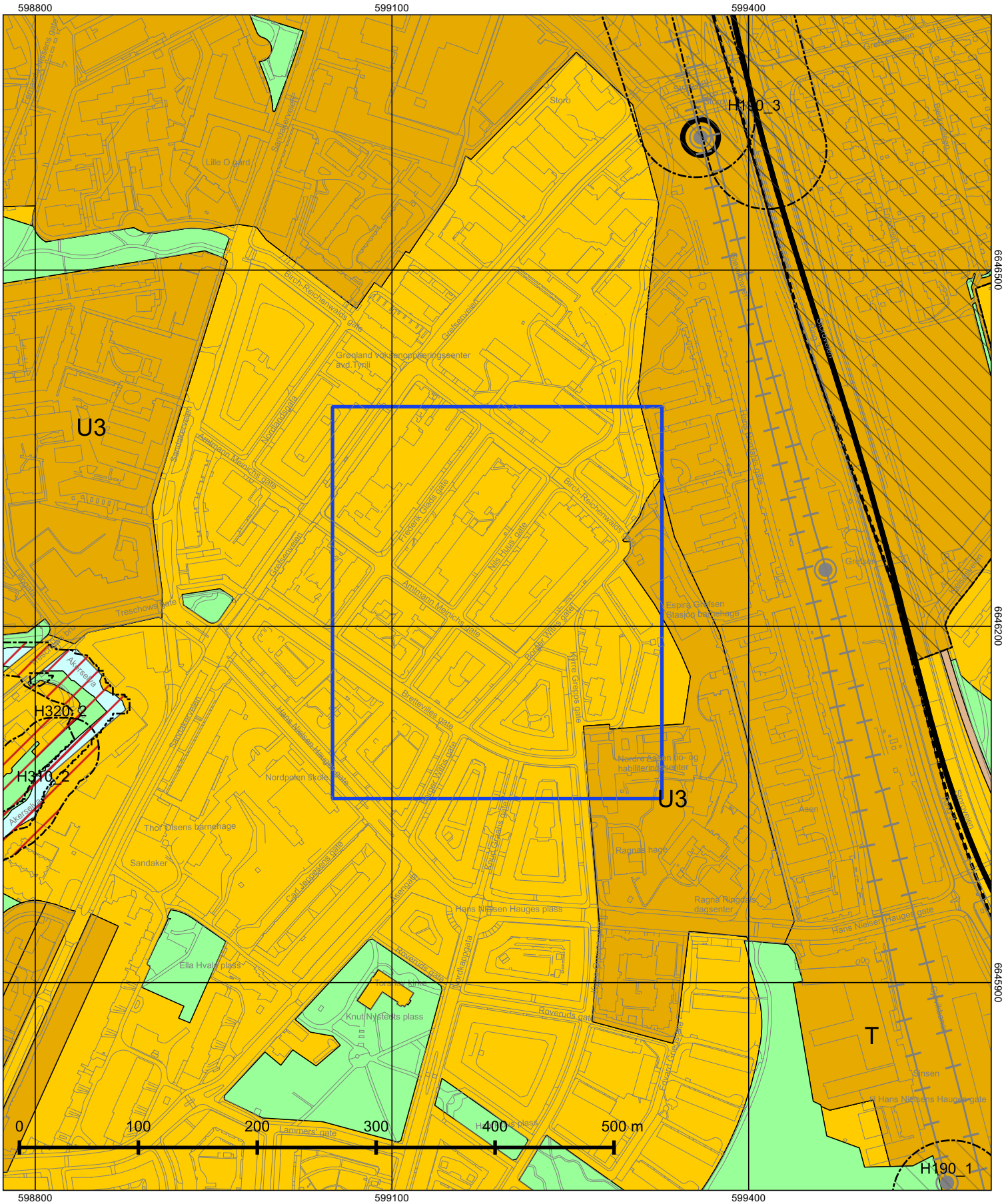
Gnr/Bnr: 224/280

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: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156787/86531417
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

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

GH/AG

KOPI

Oslo, den 4.3.74

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Nils Huus gate 17 - 19

Journalnr.
67/1556

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.2.74

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

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

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

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernveien 9, OSLO 6

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
XXXXX
G.Heber
overingeniør

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ny kledning av fasade i 1.et.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nils Huus gt. 17/19	17/19 Nils Huus gt.	75/2740

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1
Odlo 1

Ansvarshavende

Dato

3.februar 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bemerkning

Arbeidet er utført uten at byggetillatelse er gitt.

R. Magnussen

Bygningsinspektør

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Overbygg av garasjenedkjørsel for sykkeloppstilling

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nils Huus gate 17-19		78/1444

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag,
Hammersborg torg 1,

Oslo 1.

Ansvarshavende

KH/BP

Dato
1. desember 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K. Hansen

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

SH. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANDRESEN OG SØNN AS
Refstad allé 1
0586 OSLO

Dato: 26.06.2020

Deres ref.: SONNY DAHL Vår ref.: 202004645-10 Saksbeh.: Karine Ladehaug Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NILS HUUS` GATE 17	Eiendom:	224/280/0/0
Tiltakshaver:	Boligbygg Oslo KF	Adresse:	Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	ANDRESEN OG SØNN AS	Adresse:	Refstad allé 1, 0586 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Nils Huus` gate 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk, mottatt 24. juni 2020.

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.

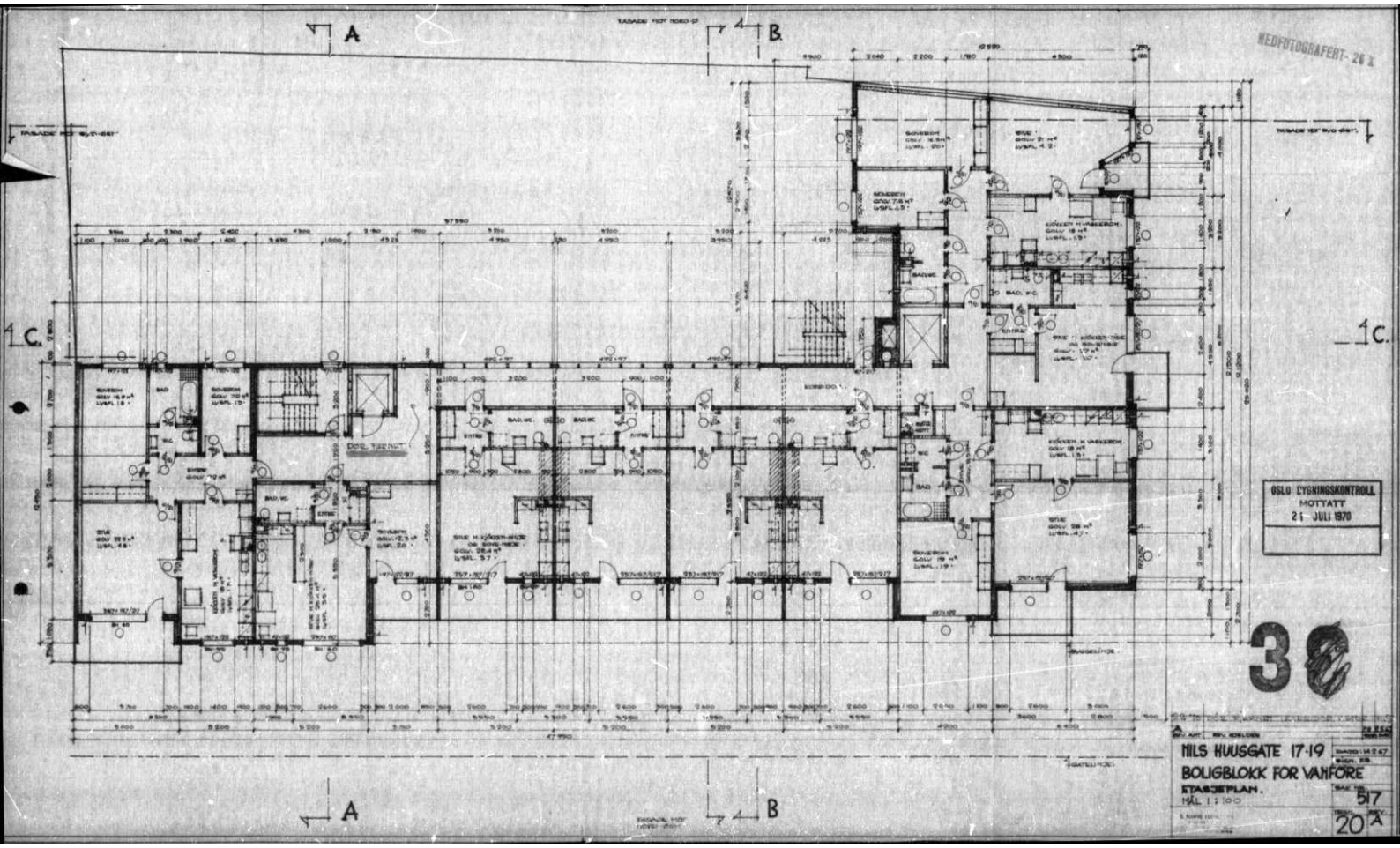
Klagefristen er tre uker

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
3-ukersaker

Karine Ladehaug - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Boligbygg Oslo KF, Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO


A
B
1C.
OSLO LYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 JULI 1970
NILS HUUSGATE 17-19
BOLIGBLOKK FOR VANFØRE
ETASJEPLAN.
MÅL 1:100
5/7
20
A

nr. 20958/1969 Ffhj. hr. 25 -
avskrift 7/11

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Gnr. 224 Bnr. 280.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vanföres Boligselskap A/S

av eiendommene Nils Huus gate 17 og 19

som tilsammen er

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

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

§ 2.
Festetiden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Bolighus i samsvar til vedtatt regulering

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

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

§ 6.
Trær, hage m. v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

ekd 20958 – 7/11-69 Utlevert 13/9-1976.
Nils Huusgd. 17.

Gnr. 224 Bnr. 280.

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

Oslo, den 9. september 1976.

1. Borettslaget
Nils Huusgt. 17 Oslo 4
John Rövik
E Tangen

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

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

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

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

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 6/11 69

Som fester:
Vanføres Boligselskap A/S
T. H. Haan

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Rolf Willumsen
Laila Kollbrek

Rich. Andvord, Oslo

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nils Huus' gate 17, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 280, andelsnr. 19 i NILS HUUSG 17 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
121260125

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
