PRIVATMEGLEREN
PARK

NILS HUUS' GATE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

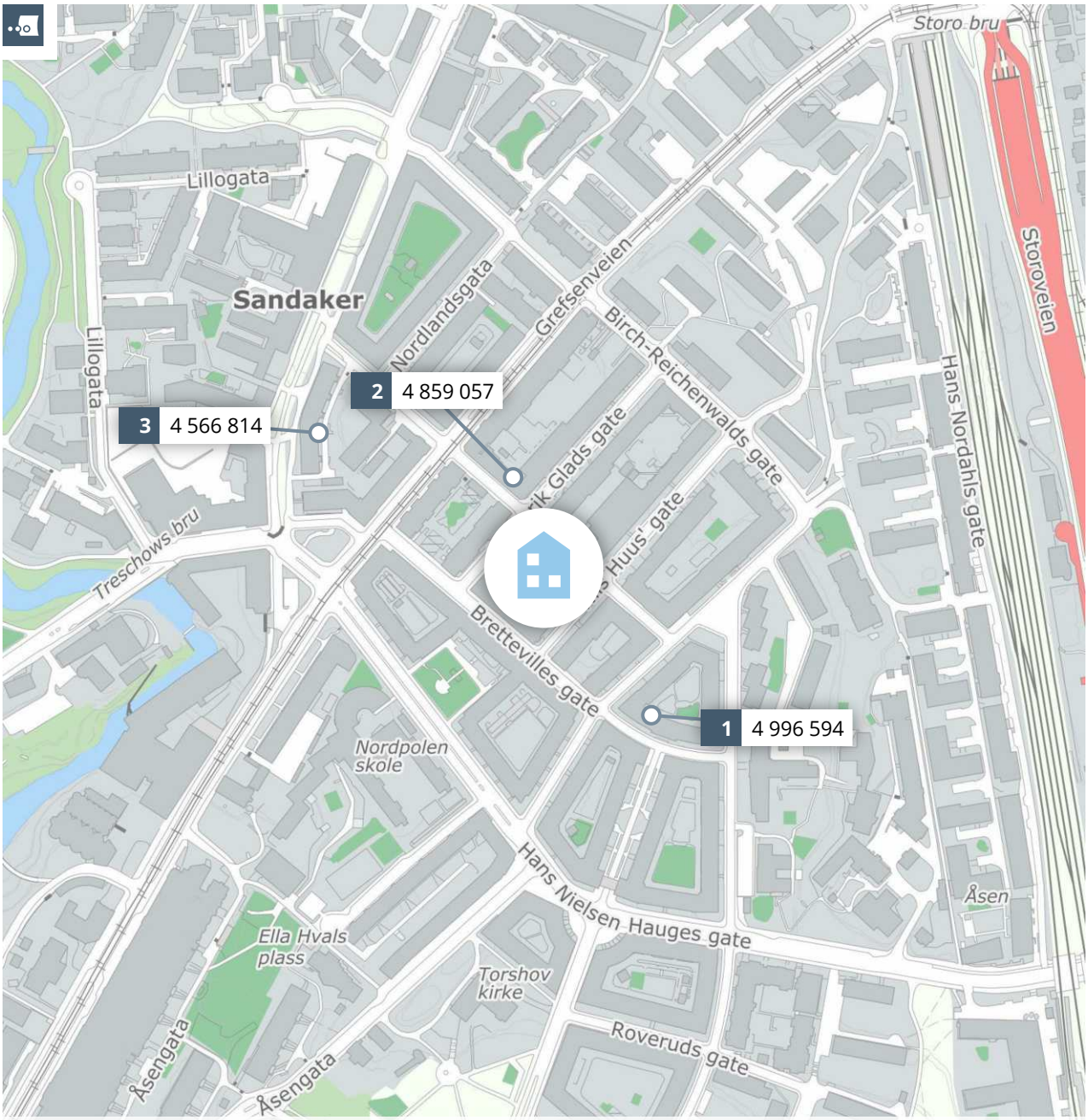
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NILS HUUS' GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.05.2026

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: Frida Harbu Hoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Huus' gate 6, 0482 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1891

GNR 224 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

4 590 000

29 518	4 619 518	115 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	6 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1891

Fellesutgifter	3 074
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brettevilles gate 18 39 m² 1926 1. etg 1 sov	06.01.2026	4 600 000	**4 960 000**	36 594	4 996 594	**128 118**
2 Amtmann Meinichs gate 14 B 41 m² 1903 2. etg 2 sov	11.06.2025	4 850 000	**4 825 000**	34 057	4 859 057	**118 514**
3 Sandakerveien 75 36 m² 1956 5. etg 1 sov	07.10.2025	4 400 000	**4 400 000**	166 814	4 566 814	**126 856**

Lekker 2-roms leilighet med solfylt balkong som vender mot grønn bakgård. Det er gjort oppgraderinger i nyere tid som nye gulv med varmefolie og gjort oppgraderinger på bad. Boligen ligger med en fin intern beliggenhet der soverom vender mot rolig bakgård.

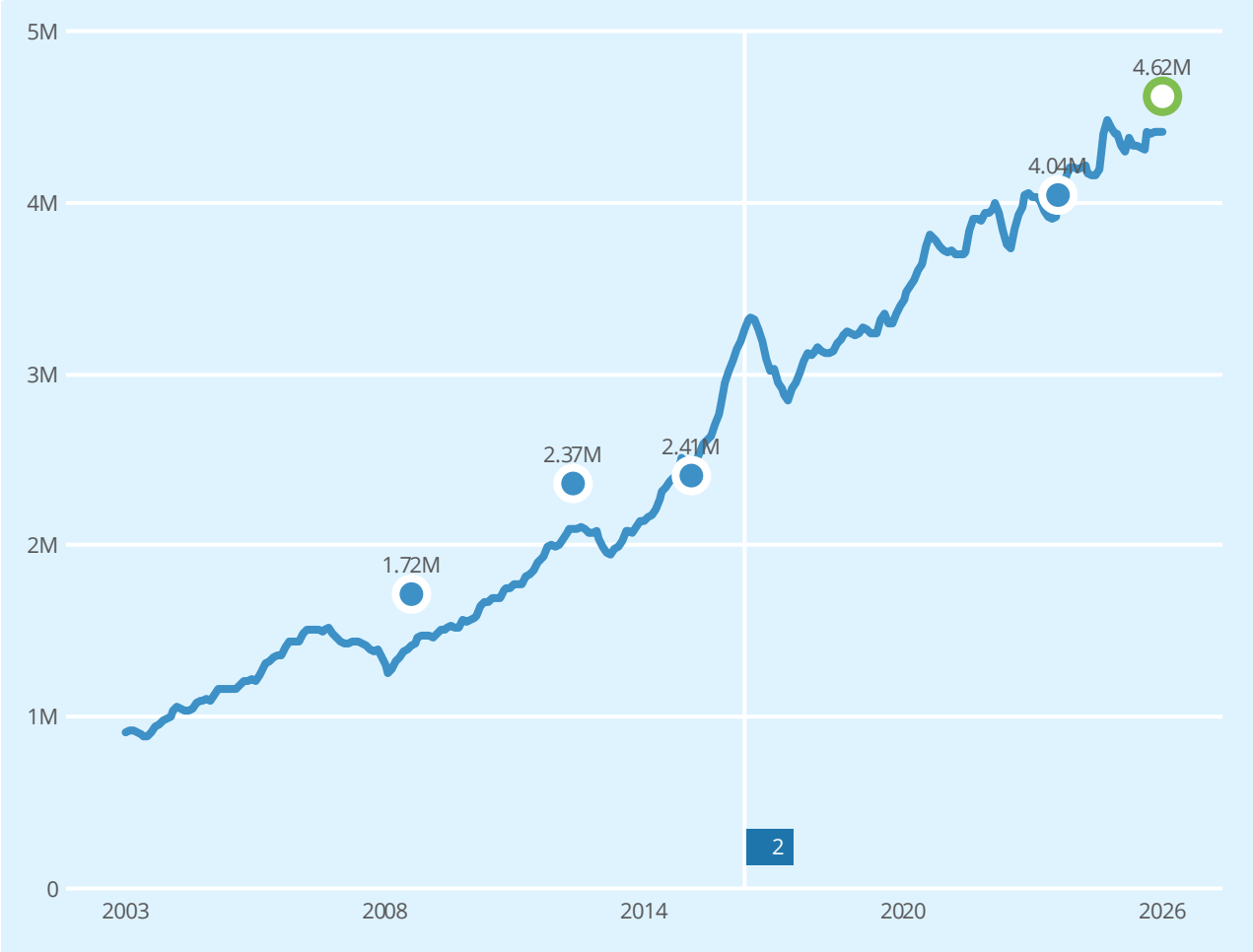
Dette er en lys og pen 2-roms andelsleilighet hvor alle rom er av god størrelse. Her bor du meget flott til i et populært og sentralt boligområde på Sandaker/Torshov. Du vil her enkelt kunne nyte godt av byens fasiliteter ved hjelp av den gode tilknytningen til offentlig kommunikasjon. Borettslagets tomt er pent opparbeidet med grøntarealer og flere sitteplasser. Det er muligheter for å benytte seg av felles takterrasse.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.01.2024	23.01.2024	01.03.2024	2 500 000	2 400 000	1 643 510	4 043 510	3
26.09.2015	05.10.2015	06.01.2016	1 000 000	1 020 000	1 392 010	2 412 010	
12.02.2013	21.02.2013	26.03.2013	550 000	975 000	1 392 000	2 367 000	
29.05.2009	11.06.2009	17.07.2009	350 000	325 000	1 392 000	1 717 000	
04.06.2007		04.06.2007	-	450 000	-	450 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Nåværende eier har gjort oppgraderinger som å male leiligheten, microsement på bad, bytte servant og dusj, samt legge nytt gulv med varmefolie.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 4 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 507 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

43
leiligheter solgt

5.5M
5 399 000 Salgspris i snitt
5 277 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 847 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

115 500 Nils Huus' gate 6 Totalpris 4 620 000

111 842 ÅSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Nils Huus' gate 6 , 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 29
Andelsnummer 313

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1881 **Eiendomsverdi ref nr:** UB2132

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Medansvarlig



Morten Kjønniksen
mk@norges-takst.no
900 24 343

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 2 boder i gang 3 etasje på ca. 3 kvm hver, merket med nr. 301.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser (beboer parkering).

Andelsleilighet - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer ble tilfeldig kontrollert/funksjonstestet. Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.
Bygningen har malt brannklasifisert hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør med 2-lags glass.
Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.
Balkong utenfor stue/kjøkken i stål og betong.
Størrelse 4 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett fra 2024 iflg. eier. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Støpt dekke på grunn og etasjeskillere av betong.
Det ble målt høydeforskjell på 6 mm. på stue/kjøkken.
Det ble målt høydeforskjell på 7 mm. på soverom.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM Gå til side

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Baderom fra 2006 har ny slett innredning, benkeplate, servantbolle på benk og dusjdører fra 2024.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Det ble påført mikrosement i 2024 iflg. eier.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4- 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.
Opplegg for vaskemaskin og toalett fra 2006.
Boligen har mekanisk avtrekk via et felles avtrekkssystem for borettslaget. Dette innebærer sentralstyrt ventilasjon som betjener flere boenheter.
Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.
Fuktsøk:
Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Multi Living kjøkken fra 2023, har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er installert vannstoppsystem.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Røranlegget er ikke utført som rør-i-rør-system med avrenning til sluk ved lekkasje.
Fordelerstokker er plassert i himling på baderom. Fordelerskap er ikke montert. Ved lekkasje kan vann føre til skader på himling og veggkonstruksjon.
Stoppekran er montert under kjøkkeninnredning. Tilgang forutsetter demontering av sokkel, noe som gir dårlig tilgjengelighet ved behov for rask avstengning.
Synlige avløpsrør er av plast.
Det er ikke tilfluft til boligen.
Varmtvannstanken er montert i kjøkkenbenk og antas å være på ca. 120 liter fra 2010.
Det gjøres oppmerksom på at det er vanskelig tilgang til varmtvannsbereder.
Automatisk lekkasjesikring på varmtvannstank.
Boligen har røykvarslere med varsling til borettslaget iflg. eier.
Skrusikringer med skap i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med gangveier, plen, sittegrupper og busker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

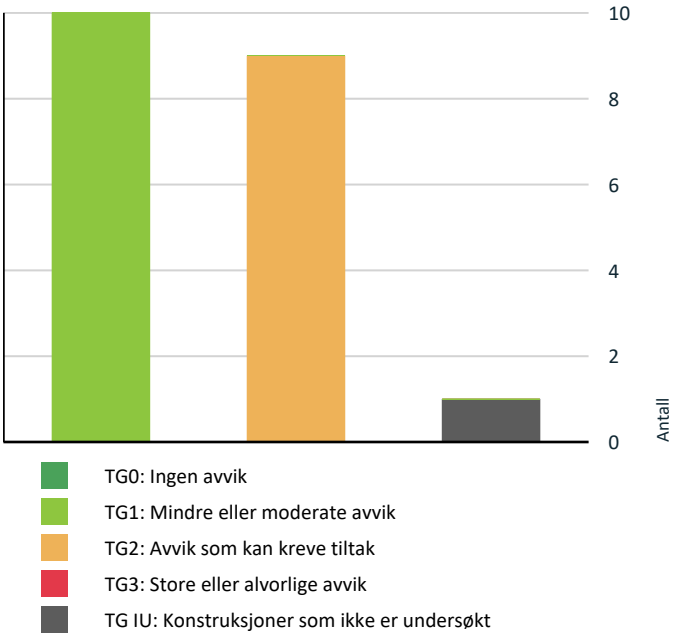
Andelsleilighet

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.
Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1891

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt servantskap og servant bolle, dusjveggen og lagt mikrosement på gulv. Rettet opp gulv og lagt ny parkett med varmefolie i stue/kjøkken og soverom,
2023	Modernisering	Nytt kjøkken

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer ble tilfeldig kontrollert/funksjonstestet. Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt brannklasifisert hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør med 2-lags glass.
Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong utenfor stue/kjøkken i stål og betong.
Størrelse 4 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bom i fliser på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig, men forholdet bør overvåkes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett fra 2024 iflg. eier. Veggene og tak ble malt i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Støpt dekke på grunn og etasjeskillere av betong.
Det ble målt høydeforskjell på 6 mm på stue/kjøkken.
Det ble målt høydeforskjell på 7 mm på soverom.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysninger om registrering i enhetsregisteret for Nils Huus gate borettslag 4-6 i 2005.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Skyvedørsgarderobe på soverom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysninger om registrering i enhetsregisteret for Nils Huus gate borettslag 4-6 i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Membran er på slutten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det ble påført mikrosement i 2024 iflg. eier.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4- 15 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysninger om registrering i enhetsregisteret for Nils Huus gate borettslag 4-6 i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fall mot sluk. Fallet er kontrollert med streklaser ved sluk og utvalgte punkter i gulvet. Stedvis er fallet lite, og vann blir liggende igjen etter dusjing enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser om at dette ikke oppleves som noe praktisk problem. Våtrommet fungerer med dette avviket.



Det blir liggende igjen noe vann etter dusjing.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysninger om registrering i enhetsregisteret for Nils Huus gate borettslag 4-6 i 2005.

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusj.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom fra 2006 har ny innredning, benkeplate, servantbolle montert på benkeplate og dusjdører i glass fra 2024.
Opplegg for vaskemaskin og toalett fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysninger om registrering i enhetsregisteret for Nils Huus gate borettslag 4-6 i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Røropplegg i servantskap.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk via et felles avtrekkssystem for borettslaget. Dette innebærer sentralstyrt ventilasjon som betjener flere boenheter.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.
Fuktsøk:
Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Multi Living kjøkken fra 2023, har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro.
Det er installert vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvak.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Det var krav til komfyrvakt på oppføringspunktet.
Komfyrvakt må monteres.



Røropplegg i kjøkkenbenk

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber med plastkappe.
Røranlegget er ikke utført som rør-i-rør-system med lekkasjeavledning til sluk.
Fordelersystem er plassert i himling på baderom, tett fordelerskap er ikke montert.
Stoppekran er montert under kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Innvendige vannledninger er utført i kobber med plastkappe.
Røranlegget er ikke utført som rør-i-rør-system med lekkasjeavledning til sluk.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk som gir noe vanskelig tilgang, da sokkel må demonteres.
Det er registrert noe irr på vannrør i himling på baderom.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vanskelig tilgang til stoppekran medfører lengre avstengningstid, som gir økt skadeomfang ved en eventuell lekkasje.
Ved en eventuell lekkasje på fordelerstokk vil kunne medføre vannskader på himling og tilstøtende veggkonstruksjoner.



Røropplegg kjøkken og brannslukkningsapparat.



Stoppekran under kjøkken (mot vegg)

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke tilfluft til boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er montert i kjøkkenbenk og antas å være på ca. 120 liter og produsert i 2022.
Det gjøres oppmerksom på at det er vanskelig tilgang til varmtvannsbereder.
Automatisk lekkasjesikring på varmtvannstank.
Kobling av bereder ble ikke kontrollert grunnet vanskelig tilgang.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere med varsling til borettslaget iflg. eier.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skrusikringer med skap i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Det er ikke utført totalrehabilitering av el. anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iflg. eier. Iflg. eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Iflg. eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iflg. eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Iflg. eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

Generell kommentar

Eier opplyser om at det er utført tilsyn og eventuelle feil er rettet.



Elskap, plassert i entré.



Kursoversikt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

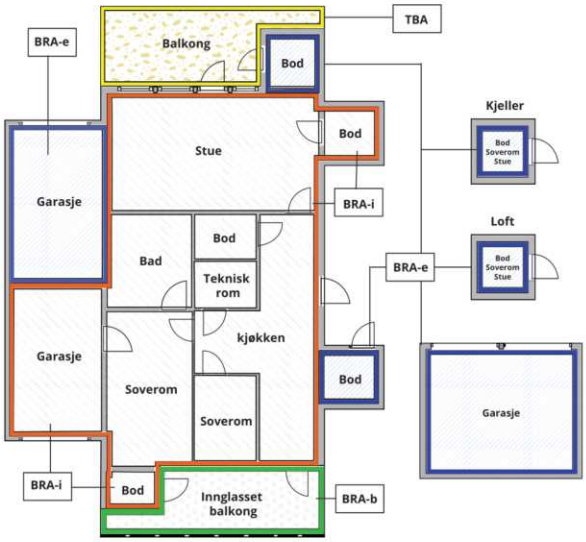
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	40	6		46	4
SUM	**40**	**6**			**4**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue/kjøkken 286 cm.
Takhøyde soverom 286 cm.
Leiligheten disponerer to boder i felles gang i 3. etasje hvor begge er på ca. 3 kvm.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under tilbygg/modernisering.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Håkon Kvalvik Steigen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Nils Huus' gate 6

Hjemmelshaver
Nils Huus Gate 4-6 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
0301/NILS HUUS GATE 4-6 BORETTSLAG	988871834	0301	USBL	Steigen Håkon Kvalvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
313

Kommentar
Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	29.04.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	
3	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UB2132

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260228
Addresse	Nils Huus' gate 6		
Postnr.	0482	Sted	OSLO
Selgers navn	Håkon Kvalvik Steigen		

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?

01.03.24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Opplegg til vaskemaskin og servant, montering av inventar

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Mikrosement på gulv

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:

Bilde av faktura og oppdrag fra daglig leder

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

"Det er lagt varmefolie i forbindelse med nytt gulv. Arbeidet er utført med noe egeninnsats med bistand fra faglært bekjent. Det foreligger ikke samsvarserklæring

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

"Det er lagt varmefolie i forbindelse med nytt gulv. Arbeidet er utført med noe egeninnsats og med bistand fra faglært bekjent. Det foreligger ikke samsvarserklæring

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Foreligger ikke samsvarserklæring

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?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Var ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Samwiet har fått ventilasjonsanlegg (sentral) i 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Energima. Nytt for hele borettslaget

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

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv i 2024, stue/kjøkken og soverom. Foretatt avretting av underlag

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

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

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

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

Beskrivelse:

Saltutslag som påvirker utvendig fasade. Estetisk problem. Mulig erstatningssak mot tidligere arbeid.

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 29.04.2026

Signert av *Håkon Kvalvik Steigen*

Initialer selger:
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag		**Vår ref.:**	945/6301	**Fødselsdato eier:**	05.03.1993
Nils Huus' gate 6		**Type:**	Borettslag frittstående		
0482 OSLO		**Eiere:**	Håkon Kvalvik Steigen		
Organisasjonsnr:	988 871 834	**Andelsnr:**	313		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 074**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 449
	Avdrag felleslån	225
	Renter IN-lån	1 636
	Avdrag IN-lån	-1 317
	Renter IN-lån	-1 636
	Renter IN-lån	5 110
	Avdrag IN-lån	1 317
	Renter IN-lån	-5 110
	Avdrag IN-lån	1 343
	Avdrag IN-lån	-1 343
	Renter felleslån	125
Tilleggsytelser:	Internett	275

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 075**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 449
	Avdrag felleslån	227
	Renter IN-lån	1 639
	Avdrag IN-lån	-1 342
	Renter IN-lån	-1 639
	Renter IN-lån	5 132
	Avdrag IN-lån	1 342
	Renter IN-lån	-5 133
	Avdrag IN-lån	1 362
	Avdrag IN-lån	-1 362
	Renter felleslån	125
Tilleggsytelser:	Internett	275

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	29 518	Gjeld siste årsoppg.:	30 188
Klient ajourf. lån:	73 783 915,36	Klient gj. s. årsoppg.:	41 544 767

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114185068, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 122

Saldo per 29.04.2026: 25 999 782

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 30.09.2056)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 211 511

Boligopplysninger:

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

Vår ref.: 945/6301
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Håkon Kvalvik Steigen

Fødselsdato eier: 05.03.1993

Organisasjonsnr: 988 871 834

3: Fellesgjeld

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 189 358

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 29.04.2026: 12 137 862

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.09.2041)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 404 810

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 382 116

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16369426870, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 29.04.2026: 1 805 084

Andel av saldo: 29 519

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2034)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Sigrun Therese Rønbeck
Adresse: Nils Huus' gate 6
Postnr/-sted: 0482 OSLO
Telefon: Mob.: 93219032
E-post: styret.nilshuus@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	30 188	Andre inntekter:	1 113
Annen formue:	8 896	Utgifter:	1 830		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	348 000
Andelsnr:	313	Partialobligasjonsnr:	313

8: Bygning/eiendom

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

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1295.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79326417

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm

Boligopplysninger:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag	**Vår ref.:**	945/6301	**Fødselsdato eier:**	05.03.1993
Nils Huus' gate 6	**Type:**	Borettslag frittstående		
0482 OSLO	**Eiere:**	Håkon Kvalvik Steigen		

Organisasjonsnr: 988 871 834

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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

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

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



INNKALLING 2026

Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Mandag 27.04.2026 kl. 09:00

Digitalt via Bonabo - Min Side

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

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

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo - Min Side

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
27.04.2026 09:00 - 29.04.2026 09:00

Periode for avstemning
29.04.2026 14:00 - 03.05.2026 14:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 27.04.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Nils Huus gate 4-6 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Obligatorisk låneopptak
- 5.2 Valgfritt låneopptak
- 5.3 Smekklåser til bodområdene
- 5.4 Oppdatering av vedtektene
- 5.5 Innmeldt sak fra Corinne Gjertine Karlsen:

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 70000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Obligatorisk låneopptak

Det er dukket opp flere kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold, enn det vi har budsjettert med. Vi er allerede ca. 200.000 kr i minus iht. årsbudsjett per april 2026. Samtidig er det flere ting som må utbedres, som vi ikke kan vente med. Derfor orienterer styret om at vi ta opp et lån på 700.000 kr for nødvendig vedlikehold. Lån vil som alltid fordeles etter brøk/størrelse på andelene.

Rent administrativt vil vi øke det siste lånet vi tok opp i DNB, og fortsette med samme vilkår - heller enn å etablere et nytt lån.

Lånet vil dekke:

- Utbedring av fuktskader i to leiligheter i 1. etasje
- Blikkbeslag på eksponert mur på tak, som utgjør en HMS-risiko
- Nye brannslukkingsapparater i andelene, det er oppsiktsvekkende mange som ikke har dette
- El-kontroll på det elektriske anlegget, som ikke er gjort på mange år
- Ny dør inn til bolig ut mot takterrasse. Denne er ikke tett, og må byttes
- Nye nødlamper for brann, bytte fra lysstoffrør til LED
- En liten økonomisk buffer for ting som måtte dukke opp. Per nå er vi 200.000 kr i minus.

Forslag til vedtak: Dette er et obligatorisk låneopptak, og skal ikke stemmes over. Styret benytter seg av sitt mandat til å ta denne avgjørelsen, under begrunnelsen nødvendig vedlikehold. Vi anser det som er større økonomisk risiko ved ikke å gjennomføre de nevnte tiltakene, enn å gjøre dem.

5.2 Valgfritt låneopptak

I tillegg til det obligatoriske låneopptaket i punkt 5.1, gjør vi det opp til generalforsamlingen å stemme over om vi skal ta et ytterligere låneopptak for å være i stand til å gjøre mer trivselsorienterte initiativer - herunder noen ting som på relativt kort sikt også vil havne under nødvendig vedlikehold.

Vi foreslår et låneopptak på 400.000 kr for å dekke:

- Nytt terrassedekke på takterrassen. Dette sto i budsjettet for 2026, men her har midlene blitt spist opp av andre kostnader som har dukket opp. Det er tre grunner til at dette foreslås.
    - Nytt dekke vil bli lagt i samme høyde i hele bredden, slik at vi slipper høydeforskjell. Fellesmøbler og plassering av disse lider under denne høydeforskjellen i dag.
    - Terrassedekket er over 20 år gammelt, oppfliset og klart for utskiftning.
    - I forbindelse med utskiftning vil det også være mulig å undersøke den underliggende mebranen, som vi ikke kan få besiktiget uten å ta av dekket. Dette er viktig for å forebygge evt. vannlekkasjer fra terrassen og nedover i bygget.
- Nye dører til alle boliger ut mot takterrassen. Utskiftning av én av dørene vil bli dekket av det obligatoriske låneopptaket i punkt 5.1, men rent økonomisk vil det være hensiktsmessig å ta alle dører samtidig. Endel av dørene her har samme utfordringer med utetthet som den som skal byttes ut, men i mindre grad. Disse dørene har også dørterskler av metall, som fungerer som kuldebroer inn i boligene om vinteren. Det er frost på innsiden av dørene om vinteren, og dette påvirker innetemperaturen i boligene. Hvis vi ikke bytter disse dørene nå, vil det likevel bli et kostnadspunkt snarlig - senest i løpet av et par år.

- Noen beboere har initert å etablere Nils Huus Hagelag. De ønsker å gjøre det hyggeligere i bakgården, med beplantning - blomster og busker. Styret sa seg i utgangspunktet villig til å støtte initiativet økonomisk, ved å kjøpe inn planter og redskaper. Men på grunn av uventede kostnader, er vi dessverre ikke i stand til å støtte dette per nå. En liten støtte vil være mulig å gi, hvis vi tar opp dette ekstra låneopptaket.

Forslag til vedtak: Gi din stemme for/mot å ta opp et tilleggslån på 400.000 kr, for hyggetiltak og for å få gjennomført tiltak som ila. kort tid kommer til å bli nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret vil følge generalforsamlingens bestemmelser.

5.3 Smekklåser til bodområdene

Det er foreslått å installere smekklås til bodområdene. Mange opplever å komme til åpen dør når de skal inn i egen bod, fordi andre ikke har låst etter seg. Nylig har vi for første gang også opplevd innbrudd i bod i 4. etasje.

Forslag til vedtak: Gi din stemme for/mot å innstallere smekklås til bodområdene.

Styrets innstilling: Styret vil følge generalforsamlingens bestemmelser.

5.4 Oppdatering av vedtektene

Ved gjennomgang av leilighetene ifb. med ventilasjonsarbeidet, ble det avdekket avvik. Flere boenheter hadde – som vi mistenkte – feilaktig hadde koplet seg på sentralanlegget med motorisert vifte. Dette fører til ubalanse i anlegget, samt til at det blir luktlekkasje mellom boenhetene (mat, sigarettrøyk, o.l.)

Vi ønsker å vedtektsfeste at det ikke er tillatt å kople seg på sentralanlegget med motorisert vifte. Og at det er andelseiers ansvar å rette opp i dette – både økonomisk og rent fysisk, hvis det er gjort en feilaktig tilkopling.

Dette vil sikre at borettslaget ikke får unødige kostnader til utbedringer, som enkeltbeboere står ansvarlig for.

Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å vedtektsfeste at det ikke er tillatt å kople seg på sentralanlegget med motorisert vifte. Og at det er andelseiers ansvar å rette opp i dette – både økonomisk og rent fysisk, hvis det er gjort en feilaktig tilkopling.

Styrets innstilling: Vi håper generalforsamlingen vil stemme for dette forslaget, slik at vi kan få dette vedtektsfestet.

5.5 Innmeldt sak fra Corinne Gjertine Karlsen:

1. Fordelings nøkkel / siste lån. og garantier. USBL lånet økte betydelig etter to siste oppusinger !firmaer går konkurs og vi sitter uten garantier /fasaden for eksempel Synes lånet skal deles etter størrelse på lelilgheter.

2. Tarassen for alle Beboere ved viduer til veranda må finne seg med mindre sofaer tilpasset arealet. Redusere disse mega store private sofaer/feile møbler som giør felles tarassen ubehagelig tett .Forsøpla med private digre møbla og like digre griller.

FB skal vare åpen arena på godt og vond !Ingen utestenging

Forslag til vedtak: Lånet blir fordelt på størrelse man bor i. For noen bor noen i 1 rom.

Mindre private møbler i terassen

Og at FB gruppen er åpen uten godkjennelse hele tiden, vis det er noe viktig så kan det ta flere timer

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dette forslaget stemmes ned, da det er flere saker under ett vedtak. Vi oppfordret beboer til å sende inn saker enkeltvis, uten at dette er tatt til følge. Videre anbefaler vi beboer å sette seg inn i saker, før de meldes til generalforsamlingen.

1. Fordeling av siste låneopptak er, i likhet med øvrige låneopptak, gjort på bakgrunn av størrelsen på andelene. Mindre andeler betaler mindre, større andeler betaler mer. Det er ingen firmaer som styret har hyret inn til arbeid med verken fasaden eller andre arbeider, som har gått konkurs.

2. Beboere med direkte tilgang til takterrassen har møblert sin rettighetsfestede andel på 6 m2 i tråd med vedtektene. Styret har gjort en oppmåling av møbler som står på terrassen, og kan ikke se at disse overstiger 6 m2 - i tilfelle i så liten grad at det ikke er å anse som et overtramp av den grad beboer beskriver. Møblene er riktignok plassert utover et større areale enn 6m2 hvis man velger å inkludere gangvei i oppmålingen, men styret anser det slik at møblene er plassert på hensiktsmessige steder, på områder som det likevel ikke ville være naturlig å plassere fellesmøbler. I fjor kjøpte styret nye fellesmøbler, nettopp for å gjøre takterrassen hyggeligere og mer tilgjengelig for alle. Vi opplever at takterrassen benyttes hyppig av beboere, og er ikke enige i at terrassen oppleves ubehagelig tett.

3. Vi valgte på et tidspunkt å innføre gjennomgang av innlegg på Facebook-gruppen, i stedet for direkte publisering. Årsaken

til dette, var at kom en rekke usaklige innlegg med utrivelig tone fra et knippe få personer. Fortsatt er det endel innlegg vi velger ikke å slippe gjennom. Vi gir da beboer anledning til å omformulere innlegget sitt mer høflig og konstruktivt – og publiserer gjerne et nytt innlegg som er i tråd med gruppereglene. Vi tenker at vi kan gi det er forsøk å åpne opp dette igjen nå. Så forbeholder vi oss retten til å stenge det igjen hvis det skulle skape unødvendig uro i borettslaget. Når det gjelder hvem som har tilgang til Facebook-gruppen, så holder vi fast med at dette skal være andelseiere, medboere og evt. leietakere. Vi forbeholder oss retten til å "utestenge" familiemedlemmer av de som bor/leier her – selv om innsender i dette tilfellet er misfornøyd med avgjørelsen. Vi antar at dette muligens ligger til grunn for denne innmeldte saken.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sigrun Therese Rønbeck, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jonas Jevnaker Aas, Valgt fra 25.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Håkon Kvalvik Steigen, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Karina Jakobsen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Sigrun Therese Rønbeck skal flytte, og stiller ikke til gjenvalg.

Foreløpig har ingen kandidater meldt seg. Vi oppfordrer beboere til å tenke gjennom om de kan ta dette ansvaret på vegne av fellesskapet – vervet er også honorert.

Forslag til vedtak: Meld din interesse for styrelederververvet! Alternativet er en ekstern styreleder, som koster 100-150.000 kr i året.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Håkon Kvalvik Steigen stiller til gjenvalg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Styret støtter Håkons kandidat, og oppfordrer generaforsamlingen til å stemme for.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Karina Jakobsen er på valg, og det skal velges et nytt varamedlem for en periode på 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**40 999**	**627 974**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	232 886	732 229
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 862 841	-4 380 226
Endringer i andre langsiktige poster	2 118 114	3 061 022
B. Årets endring disponible midler	**488 160**	**-586 975**
C. Disponible midler	**529 159**	**40 999**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	592 518	514 491
Kortsiktig gjeld	-63 359	-473 492
C. Disponible midler	**529 159**	**40 999**

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

Resultatregnskap 2025 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 251 219	5 110 530	5 120 703	5 174 342
Sum leieinntekt		**5 251 219**	**5 110 530**	**5 120 703**	**5 174 342**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	5 748	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**5 748**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 251 219**	**5 116 278**	**5 120 703**	**5 174 342**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	7 050	9 870	9 870
Styrehonorar	3	70 000	50 000	70 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		64 869	75 972	110 500	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	284 560	280 841	309 600	150 000
Kommunale avgifter/renovasjon		425 698	372 662	439 100	438 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 500	6 188	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	46 961	4 875	11 000	7 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 715 993	905 212	2 082 000	507 000
Revisjonshonorar		9 861	6 685	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		115 679	111 337	115 700	121 000
Andre honorar	9	39 760	49 569	40 000	60 000
Kontorkostnad		50	577	0	0
TV/bredbånd		168 650	164 465	167 951	175 000
Forsikring		313 390	274 366	312 700	343 000
Andre kostnader	10	4 666	9 614	2 000	4 000
Sum kostnad		**3 276 506**	**2 319 412**	**3 683 421**	**1 969 370**
Driftsresultat før IN		**1 974 713**	**2 796 866**	**1 437 282**	**3 204 972**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		630 559	509 880	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 605 272**	**3 306 747**	**1 437 282**	**3 204 972**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		68 088	50 511	0	0
Rentekostnad		2 440 474	2 625 029	2 429 360	2 118 891
Netto finansposter		**2 372 385**	**2 574 518**	**2 429 360**	**2 118 891**
Årsresultat		**232 886**	**732 229**	**-992 078**	**1 086 081**
Overført til/fra annen egenkapital		232 886	732 229	0	0
SUM OVERFØRINGER		**232 886**	**732 229**	**0**	**0**

Balanse 2025 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	89 570 000	89 570 000
Sum anleggsmidler		**89 570 000**	**89 570 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		5 492	13 312
Kundefordringer		1 159	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 084	13 727
Innestående konsernkonto og bank		571 783	487 452
Sum omløpsmidler		**592 518**	**514 491**
SUM EIENDELER		**90 162 518**	**90 084 491**

Balanse 2025 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		265 000	265 000
Sum innskutt egenkapital		**265 000**	**265 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 256 218	-14 489 105
Sum opptjent egenkapital		**-14 256 218**	**-14 489 105**
Sum egenkapital	**11**	**-13 991 218**	**-14 224 105**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	41 544 768	43 407 608
Borettsinnskudd		29 843 000	29 843 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	32 702 609	30 584 495
Sum langsiktig gjeld		**104 090 377**	**103 835 103**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 259	2 493
Leverandørgjeld		24 755	40 148
Påløpne renter		20 703	412 657
Annen kortsiktig gjeld		13 642	18 194
Sum kortsiktig gjeld		**63 359**	**473 492**
Sum gjeld		**104 153 736**	**104 308 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 162 518**	**90 084 491**
Pantstillelser	13	104 090 377	103 835 103

Sted:_____ Dato:_____

Sigrun Therese Rønbeck Styreleder	Håkon Kvalvik Steigen Styremedlem	Jonas Jevnaker Aas Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 633 860	1 420 776
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	169 176	164 724
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 423 911	2 621 506
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 024 272	903 525
Sum	**5 251 219**	**5 110 530**

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	0	5 748
Sum	**0**	**5 748**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	50 000
Sum	**79 870**	**57 050**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1295,7 m2. G.nr 224, b.nr 29, og utgjør kr 16 122 600 av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	68 453	65 354
6361 Fast renhold	87 625	84 660
6364 Matteleie	16 768	15 210
6390 Søppelløsning med Det Glade Kvartal II Brl.	100 000	80 843
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 379	24 603
6392 Containerleie/tømming	5 335	8 538
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 634
Sum	**284 560**	**280 841**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	40 189	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 775
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 772	100
Sum	**46 961**	**4 875**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 430 961	0
6602 Vedlikehold VVS	6 142	0
6603 Vedlikehold elektro	0	440 812
6610 Andre vaktmestertjenester	4 847	0
6611 Vedlikehold heiser	18 606	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	16 405
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	20 956
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 604	166 048
6630 Egenandel forsikring	12 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	233 834	260 992
Sum	**1 715 993**	**905 212**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	39 760	38 225
6720 Juridisk honorar	0	11 344
Sum	**39 760**	**49 569**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN-ordning samt rådgivningstjenester.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	4 047
7770 Betalingskostnader	1 206	1 209
7772 Omkostninger inkasso	0	576
7773 Omkostninger innkreving	2 419	2 465
7790 Andre kostnader	545	1 357
7795 Husleietap	496	-40
Sum	**4 666**	**9 614**

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr til Statens Kartverk.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	265 000	0	265 000
Sum innskutt egenkapital	**265 000**	**0**	**265 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-14 489 105	232 887	-14 256 218
Sum opptjent egenkapital	**-14 489 105**	**232 887**	**-14 256 218**
Sum egenkapital	**-14 224 105**	**232 887**	**-13 991 218**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Nødvendig vedlikehold		
Lånenummer:	**16369426870**	**12133888576**	**12114185068**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2016	2009
Rentesats:	5.15 %	5.15 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2034	30.09.2041	30.09.2056
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	32 375 000	56 895 000
Lånesaldo 01.01:	0	15 082 949	28 324 660
Avdrag i perioden:	153 954	2 091 297	1 617 589
Opptak i perioden:	2 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 846 046**	**12 991 651**	**26 707 071**
Saldo 5 år frem i tid:	925 859	9 933 944	24 670 524
Andelssaldo 01.01:	0	9 451 465	21 193 247
Innbetalt IN i perioden:	0	1 546 104	1 202 569
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	373 207	317 569
Andelssaldo 31.12:	**0**	**10 624 362**	**22 078 247**
Sum pantegjeld for lån:	**1 846 046**	**23 616 013**	**48 785 318**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114185068	1	1 303 343	1 303 343
	1	1 248 465	1 248 465
	1	1 214 167	1 214 167
	1	1 145 570	1 145 570
	2	1 131 850	2 263 700
	1	1 063 107	1 063 107
	1	1 022 095	1 022 095
	1	987 797	987 797
	1	974 077	974 077
	1	957 797	957 797
	2	926 059	1 852 118
	1	912 340	912 340
	1	908 910	908 910
	1	891 761	891 761
	1	871 182	871 182
	1	857 462	857 462
	2	836 883	1 673 766
	1	783 910	783 910
	1	685 970	685 970
	1	661 961	661 961
	1	631 092	631 092
	1	596 798	596 798
	1	555 345	555 345
	2	531 627	1 063 254
	1	445 880	445 880
	1	233 237	233 237
	1	171 492	171 492

Langsiktig gjeld

	1	166 381	166 381
	1	154 351	154 351
	1	143 387	143 387
	1	136 002	136 002
	1	130 342	130 342
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133888576	1	637 227	637 227
	1	598 607	598 607
	1	559 987	559 987
	1	511 712	511 712
	3	502 058	1 506 174
	3	482 748	1 448 244
	1	453 783	453 783
	1	444 128	444 128
	3	434 473	1 303 419
	2	395 853	791 706
	1	386 198	386 198
	1	318 613	318 613
	2	308 958	617 916
	1	301 755	301 755
	3	279 994	839 982
	3	270 339	811 017
	1	243 310	243 310
	4	222 064	888 256
	1	150 897	150 897
	1	93 042	93 042
	1	85 682	85 682
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369426870	1	70 944	70 944
	2	58 113	116 226
	1	51 321	51 321
	1	49 812	49 812
	3	46 793	140 379
	3	44 528	133 584
	3	43 774	131 322
	1	42 264	42 264
	1	40 000	40 000
	3	39 245	117 735
	5	37 736	188 680
	1	36 227	36 227
	1	35 472	35 472
	2	34 717	69 434
	3	33 962	101 886
	3	30 944	92 832
	2	30 189	60 378
	3	24 906	74 718
	3	24 151	72 453
	4	21 887	87 548
	3	21 132	63 396
	4	17 359	69 436

Langsiktig gjeld

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

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	74 247 377
Innskuddskapital	29 843 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**104 090 377**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**89 570 000**

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Styreleder	Sigrun Therese Rønbeck (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Håkon Kvalvik Steigen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Jonas Jevnaker Aas (sign.)	19.04.2026

Årsmelding 2025 - Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sigrun Therese Rønbeck
Styremedlem, Jonas Jevnaker Aas
Styremedlem, Håkon Kvalvik Steigen
Varamedlem, Karina Jakobsen

Styret i Nils Huus gate 4-6 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Nils Huus gate 4-6 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Utbedring av utrygge trappetrinn i branntrapp - juni 2025
- Rens av ventilasjonsanlegg - september 2026
- Montert rekkverk i trapp ned mot Frederik Glads gate - oktober 2025
- Kontroll av brannalarmsystem - oktober 2025

Styrets arbeid

Ventilasjon
Styret har gjort en omfattende jobb med ventilasjon dette året. Ventilasjonsrens ble utført og nytt ventilasjonsanlegg ble installert høsten 2025. Det ble avdekket at flere boenheter feilaktig hadde koplet seg på sentralanlegget med motorisert vifte. Disse fikk pålegg om å utbedre dette innen utløpet av året. Det viste seg videre at det nye anlegget ikke økte avtrekkskapasiteten som ønsket. Vi fikk derfor erstattet dette med et nytt og bedre anlegg på nyåret i 2026. For å optimalisere avtrekket, gjorde vi en innbalansering våren 2026, med gjennomgang av hver leilighet vi fikk tilgang til – ikke alle. Dessverre viste det seg at noen boenheter fortsatt ikke hadde utbedret problemet med motorisert vifte. Energima kommer nå til å utbedre dette, i regi av borettslaget – på beboers bekostning. Dette skjer ila. mai måned. Før sommeren vil det bli en ny gjennomgang, for å dekke over også de leilighetene som vi ikke fikk tilgang til sist. Og for å gjøre de endelige justeringene.

Alle skal ha fått bedre ventilasjon etter dette arbeidet. De leilighetene som ligger lengst unna anlegget, særlig boligene i nedre etasje med vinduer ut mot Frederik Glads gate, møter dessverre ikke minimumskravet til avtrekk. Men vi har gjort det vi kan, innenfor begrensningene i det eksisterende systemet, for å imøtegå dette. Blant annet har vi valgt å ha systemet gående døgnkontinuerlig, i stedet for å redusere det om natten.

Vi takker for tålmodigheten som alle har vist. Og ser fram til å ferdigstille dette arbeidet.

Rekkverk i utetrapp
Solid rekkverk ble endelig montert i trappen ned til Frederik Glads gate denne høsten. Styret fikk nabo-borettslaget med på å dele kostnaden, og vi er glade for å ha fått dette på plass slik at vi alle kan gå trygge vintersesonger i møte.

Vaktmestertjenester
Avtalen med tidligere vaktmester er terminert. Styret har i lengre tid vært misfornøyde med tjenesten, og sa opp avtalen 31. desember 2025. Vi tester nå vaktmestertjenester på tilkalling, og er foreløpig fornøyd med løsningen.

Snømåking
Vi klarte oss gjennom vinteren uten snømåkingsavtale – takk til både styremedlemmer og beboere for å ha holdt det snøfritt i gangveier og trapper. Vi vil forsøke å lande en felles avtale om snømåking med nabo-borettslaget for neste sesong.

Rengjøring
Tidligere vaktmester utførte rengjøring i fellesområdene tidligere, og vi har nå byttet til CleanNOR. Vi opplever langt bedre kvalitet på rengjøringen nå, og når vi unntaksmessig har noe å utsette – svarer de raskt og ordner opp.

Fasaden
Styret er i full gang med å kartlegge situasjonen med at murpuss faller av fra fasaden. Det har vært et omfattende arbeid å sette seg inn i saken, gjennomgå e-postkorrespondanse og etterlyse dokumenter/dokumentasjon. Vi har også prøvd å initiere møter med tidligere styreledere/styremedlemmer.

Vi har gjort flere befaringer sammen med fagfolk fra

- Byggteknisk avdeling hos Usbl
- Oslo Byggentreprenør AS, som var utførende entreprenør da arbeidet ble gjort i 2016-2017 og
- Bygg og Malermestertjenesten AS, som tidligere har hjulpet oss med fuktutbedringer i bygget.

<u>Dette er det styret har blitt fortalt:</u>

Pussen faller av, fordi bygget vårt er laget av teglstein – og deler av bygget står rett på steingrunn. Teglsteinen suger opp fukt fra grunnen, og fører til at murpussen slipper tak. Dette er et vedvarende problem, som trolig ikke lar seg løse permanent uten inngripende og kostnadsdrivende tiltak.

Videre har vi fått beskjed om at problemet er utelukkende estetisk. Vi har blitt fortalt at det at murpussen faller av, ikke er til fare for bygget eller konstruksjonen i seg selv. Alle er skjønt enige i at det ikke ser pent ut, og styret har understreket at det estetiske må bevares – fordi dette er av betydning for verdien på boligene våre.

Dette er det styret tenker nå:
Vår hovedbekymring er at det avdekkes flere forhold som ikke fremstår som estetiske, og som medfører betydelige kostnader for borettslaget. Spesielt er det fukt i to boliger i 1. etasje som forsikringen ikke dekker – på grunn av det nevnte fuktoppsuget i bygningskonstruksjonen. Dette er kostnader vi ikke hadde budsjettert med – og som er med på å tvinge fram et obligatorisk låneopptak for nødvendig vedlikehold.

Dette gjør at vi nå stiller en rekke spørsmål til Usbls byggtekniske avdeling, som prosjekterte arbeidet i 2016-2017. Vi har en pågående dialog rundt dette. Styret stiller spørsmål ved flere aspekter av arbeidet: Drenering, forarbeid som ble gjort før pussen ble langt, mengde og type puss som ble lagt, arbeid og vurderinger som ble gjort rundt takarbeid, herunder takrenner og løsninger for vannavrenning som ble valgt – for å nevne noe.

Det er for tidlig å si noe om hvor denne prosessen ender, men styret utelukker ikke at det på sikt kan bli en juridisk prosess rundt dette. Vi stiller oss helt uforstående til at bygget er i en slik forfatning, såpass få år etter at fasaden ble totalrehabilitert. Vi ser for oss at det er naturlig å kreve erstatningsansvar for kostnadene det vil kreve å rette opp i evt. arbeid som ikke er utført med den håndverksmessige kvalitet som er å forvente i et slikt oppdrag.

Vi håper og tror at dialog med Usbl fører fram til en tilfredsstillende løsning. Hvis ikke, er det naturlig å hyre inn et uavhengig byggteknisk konsulentselskap for å gi oss en uhildet vurdering av arbeidet som er gjort, samt anbefaling til hvordan vi skal ta saken videre.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nils Huus gate 4-6 Borettslag mandag 27.04.2026 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karina Jakobsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 24

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 70 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Obligatorisk låneopptak

Forslag til vedtak:

Dette er et obligatorisk låneopptak, og skal ikke stemmes over. Styret benytter seg av sitt mandat til å ta denne avgjørelsen, under begrunnelsen nødvendig vedlikehold. Vi anser det som er større økonomisk risiko ved ikke å gjennomføre de nevnte tiltakene, enn å gjøre dem.

Borettslaget vil ta opp et lån på 700.000 kr for nødvendig vedlikehold. Lån vil som alltid fordeles etter brøk/størrelse på andelene.

Vedtak:
Forslaget ble tatt til orientering

5.2 Valgfritt låneopptak

Forslag til vedtak:

Gi din stemme for/mot å ta opp et tilleggslån på 400.000 kr, for hyggetiltak og for å få gjennomført tiltak som ila. kort tid kommer til å bli nødvendig vedlikehold.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

5.3 Smekklåser til bodområdene

Forslag til vedtak:

Gi din stemme for/mot å innstallere smekklås til bodområdene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.4 Oppdatering av vedtektene

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å vedtektsfeste at det ikke er tillatt å kople seg på sentralanlegget med motorisert vifte. Og at det er andelseiers ansvar å rette opp i dette – både økonomisk og rent fysisk, hvis det er gjort en feilaktig tilkopling.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.5 Innmeldt sak fra Corinne Gjertine Karlsen:

Forslag til vedtak:

Lånet blir fordelt på størrelse man bor i. For noen bor noen i 1 rom.Mindre private møbler i terassenOg at FB gruppen er åpen uten godkjennelse hele tiden, vis det er noe viktig så kan det ta flere timer

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Sigrun Therese Rønbeck skal flytte, og stiller ikke til gjenvalg.

Foreløpig har ingen kandidater meldt seg. Vi oppfordrer beboere til å tenke gjennom om de kan ta dette ansvaret på vegne av fellesskapet – vervet er også honorert.

Vedtak:

Valgt ble: Sebastian Førum for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Håkon Kvalvik Steigen stiller til gjenvalg som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Håkon Kvalvik Steigen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Linda Nordgulen for 1 år.



INNKALLING 2025

Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 IN-ordning for nyeste låneopptak

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Oppdatering av vedtekter - postkasser

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer godkjennes

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

5.3 Oppdatering av vedtekter - styresammensetning

I dagens vedtekter står det:

8-1 Styret

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

Videre står det:

8-3 Styrets vedtak

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall

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

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

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

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

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

5.4 Innmeldt sak fra beboer: Nytt vindu i H0406

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

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

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

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

5.5 Innmeldt sak fra beboer: Bruk av fellesarealer

Fellesterrasse:

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

Bakgård:

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

5.6 Innmeldt sak fra beboer: Smekklås inn til boder

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

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

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

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

5.7 Til orientering: Oppussing av fellesarealer

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.8 Til orientering: Fasade – situasjonen må kartlegges

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.9 Til orientering: Ventilasjonsanlegg - situasjonen må kartlegges

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.10 Til orientering: Rekkverk i utendørs trapp skal etableres

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.11 Til orientering: Dugnad våren 2025

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sigrun Therese Rønbeck (2024-2026)

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

Styremedlem, Lone Kristine Paulsen Rimstad (2024-2026)

Styremedlem, Håkon Kvalvik Steigen (2024-2026)

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

Varamedlem, Karina Jakobsen (2024-2025)

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

Balanse 2024 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

Balanse 2024 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Sigrun Therese Rønbeck
Styreleder

Lone Kristine Paulsen Rimstad
Styremedlem

Håkon Kvalvik Steigen
Styremedlem

Anastasia Andreevna Gavrilyuk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder kjøp av adgangsbrikker og systemnøkler via Vipps.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Konto 7790 gjelder endring av foretaksnavn.

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Langsiktig gjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Nils Huus Gate 4-6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

LÅNEKOSTNADER PR. ENHET

Type lån: Annuitetslån 23.04.2024

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karina Jakobsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 24

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

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

5. Andre saker

5.1 IN-ordning for nyeste låneopptak

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt
Mot: 18 stemmer

5.2 Oppdatering av vedtekter - postkasser

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 3 stemmer

5.3 Oppdatering av vedtekter - styresammensetning

Forslag til vedtak:

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 5 stemmer

5.4 Innmeldt sak fra beboer: Nytt vindu i H0406

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 0 stemmer

5.5 Innmeldt sak fra beboer: Bruk av fellesarealer

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt
Mot: 12 stemmer

5.6 Innmeldt sak fra beboer: Smekklås inn til boder

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 5 stemmer

5.7 Til orientering: Oppussing av fellesarealer

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

Vedtak:

Tatt til orientering

5.8 Til orientering: Fasade – situasjonen må kartlegges

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

Vedtak:

Tatt til orientering

5.9 Til orientering: Ventilasjonsanlegg - situasjonen må kartlegges

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

Vedtak:

Tatt til orientering

5.10 Til orientering: Rekkverk i utendørs trapp skal etableres

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

Vedtak:

Tatt til orientering

5.11 Til orientering: Dugnad våren 2025

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

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

Nytt styremedlem ikke valgt

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Karina Jakobsen for 1 år.

Protokoll for Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2025

Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Mandag 23.06.2025 kl. 08:00
Digitalt via Min Side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

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

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

Tidspunkt: Mandag 23.06.2025 kl. 08:00

Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode:

23.06.2025 fra klokken 08:00 til 11:59

Stemmeperiode:

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Valg av styremedlem

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styremedlem

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sigrun Therese Rønbeck

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 18

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av styremedlem

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

Vedtak:

Valgt ble: Jonas Jevnaker Aass for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for

Nils Huus gate 4-6 Borettslag – org nr 988 871 834

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. oktober 2005,
sist endret mai 2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Nils Huus gate 4-6 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt, dersom det ikke er til ulempe for de andre brukere av eiendommen.

(6) Andelseiere som har bolig med direkte utgang til felles takterrasse,

kan disponere inntil 6 kvadratmeter av fellesarealet som direkte grenser til egen bolig, til eget bruk.

(7) Andelseieren forplikter seg til å følge borettslagets regler for postkasseskilt, som innebærer at nye skilt skal bestilles hos Postens offisielle leverandør Skilthandelen. Postkasseskilt for navn skal ha hvit bakgrunn og være av størrelsen 9,4 cm x 5,8 cm (BxH). Eventuelle "Nei takk til reklame"-skilt skal også ha hvit bakgrunn og være av størrelsen 5cm x 2 cm (BxH)

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.

Husordensregler for Amtmann Meinichsgt. 15 BRL

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

Takterrasse

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

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

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

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

Vedlikeholdsinstruks for Velux takvinduer
Amtmann Meinichs Gate 15 Borettslag

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

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

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

Fra Stadsingeniøren.

D. J. No. 33. 21. Bilag.

Stadskonduktøren 4/3 91. Kristiania

For den paa Grunden No. 13 Fredrik Glads Gade

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

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

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

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

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

Höideforholdet af Fredrik Glads Gades Midtlinie forbi Matr. Nr. 13 bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Bretteviller Gades Nordside til dens Skjæringspunkt med Arnemann Meinichs Gades Sydside — førstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 90,8 m., sidstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 94,4 m.

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

Christiania den 17de Marts 1891

Chr. Sundt

Hans Hoppe

2. 1

KRISTIANIA
1/37 Sept 1891
AFDELING

Overrets Kr. Apotekervæsenets Mandat-
skrivelse om Klokken 12 i Dag.
Christiania 4 September 1891
P. Lange
Tilbagesendes Byggmesterassistenten i
Østre Distrikt med Bemærkning, at
Klokken i Mdt. 13 Fredrik Glads Gade er
besigtiget og funden i Orden.
Chr. dmg. 5te Sept. 1891
A. Bronnum.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Østsiden Utvikling As
Dælenggata 20
0576 OSLO

Dato: 07 MAI 2010

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

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

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Silje Grøvle Ottesen
For enhetsleder Marianne Kaperdal

Thomas Ruyter
saksbehandler

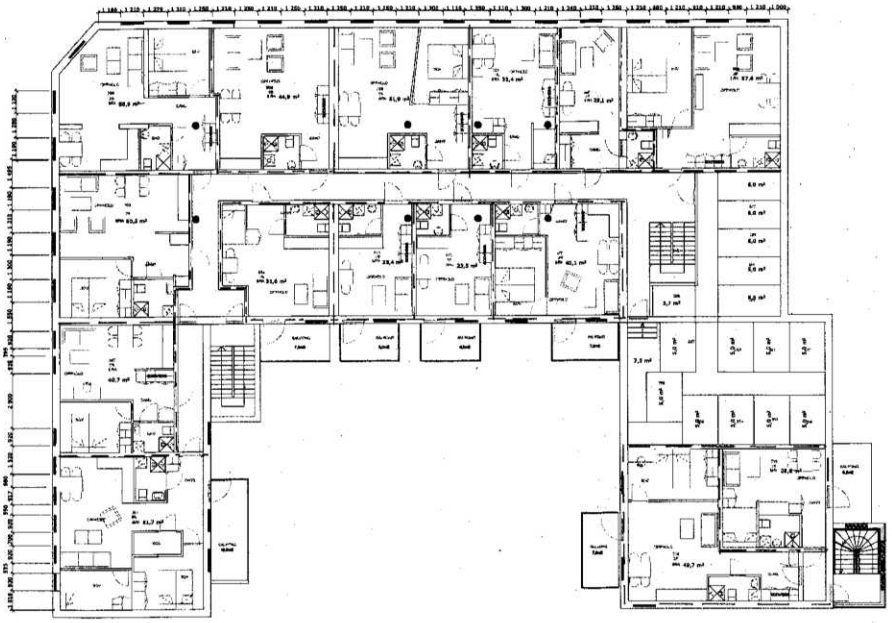
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan 3

14

Prosjekt:	**Amtmann Meinichs gate 15**		
Adresse:	Amtmann Meinichs gate 15 0482 Oslo		
Eiendom	Gnr: 224	Bnr: 29	
Tegn:	**Plan 3**		
Mål : 1:200	**Tegn:** BS.D	**Dato:**	

ØSTSIDEN UTVIKLING A/S
Dælenggata 20 0567 OSLO TLF: 22380402 FAX 22385145

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TYREN AS
Angerstveien 38B
1349 RYKKINN

Dato: 28.05.2018

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

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

Ferdigattest - Nils Huus' gate 4 - 6

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.05.2018 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TUVALU ARKITEKTER AS
Trondheimsveien 2
0560 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.08.2023
Mari Smørgrav	202309525 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	NILS HUUS' GATE 6	Eiendom:	224/29/0/0
Tiltakshaver:	Sigrun Therese Rønbeck	Søker:	TUVALU ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Nils Huus' gate 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av etablering av to takvinduer mottatt 18.08.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202309525			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	02	30.05.2023	1/10
Plan hems	A20-05	30.05.2023	1/13
Takplan	A20-06	30.05.2023	1/14
Fasade nordøst	A230-0-01	30.05.2023	1/15

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sigrun Therese Rønbeck, Bentsebrugata 3, 0476 OSLO

nr. 14864 , 1977
overholdt 24-8

Rixtig avskrift
TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.A.

B E G J Æ R I N G

til

Oslo Byskriverembete, Gamle Byområde

om oppdeling av forretningseiendommen Amtmann Meinichsgt. 15, Oslo, Gamle Byområde i seksjoner.

1. Amtmann Meinichsgt. 15 består av en bygning oppført i 1880. Bygningen består av 4 etasjer uten kjeller. Samtlige seksjoner har adgang W.C. som angitt i vedlagte fordelingsliste og på vedlagte tegninger. Gnr. 224 Bnr. 29
2. Eiendommen med bebyggelse begjæres oppdelt i 10 seksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over lokalene som er tillagt denne i henhold til vedlagte fordelingsliste og vedlagte tegninger.
3. Sameiet har panterettsforbehold, stort kr. 25.000,- i hver seksjon til sikkerhet for dekning av fellesutgifter. Panterettsforbeholdet skal ha prioritet uten opptrinnsrett efter første tinglyste overdragelsessum og sameiet har plikt til senere å vike prioritet for inntil 90% av senere lånetakst avgitt av en av forsikringsrådet godkjent takstmann.
4. Det kreves samtykke for sameiets styre for å erverve en seksjon. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Nåværende hjemmelshavere kan dog selge sin seksjon uten slikt samtykke.
5. Sameierne har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett og heller ikke kan de kreve sameiet oppløst.
6. Ved vesentlig mislighold fra en seksjonseiers side kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte eiendommen.
7. Fordelingsliste. Se særskilt bilag.

Eiendommen tjener ikke til felles bolig for oss og våre ektefeller. Heller ikke er disses eller våre felles ervervsvirke tilknyttet den.

Oslo, 23 august 1977

iflg. generalfullmakt for
Erling Rye Andenæs

Kjell Andenæs

Eva A. Todd

Mads Erik Andenæs

Tor Andenæs

Vi bekrefter at Kjell, Mads Erik, Erling Rye og Tor Andenæs har undertegnet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

D. u. s.

Navn: Liv Algrov
Alder: 24
Adresse: Kjelsåsvn. 105, Oslo 4

Navn: Elisabeth U. Dahl
Alder: 21
Adresse: Lensm. Hiorths Allé 9b
Oslo 6

Fordelingsliste for Amtmann Meinichsgt. 15, Oslo, Gamle byområde

Seksjonsnr.	Lokale nr.	W.C. nr.	Etasje	Brutto Areal m^2	Sameiebrøk
1	101	1 A	1	826	826/5853
2	102	1 A	1	389	389/5853
3	103	1 B	1	805	805/5853
4	104	1 A	1	115	115/5853
5	201	2 A	2	471	471/5853
6	202	2 B	2	815	815/5853
7	301	3 A	3	393	393/5853
8	302	3 B	3	823	823/5853
9	401	4 A	4	391	391/5853
10	402	4 B	4	825	825/5853
				5853	5853/5853

Oslo, 23 august 1977

iflg. generalfullmakt
for Erling Rye Andenæs

Riktig avskrift
TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.A.

Kjell Andenæs

Eva A. Todd

Tor Andenæs

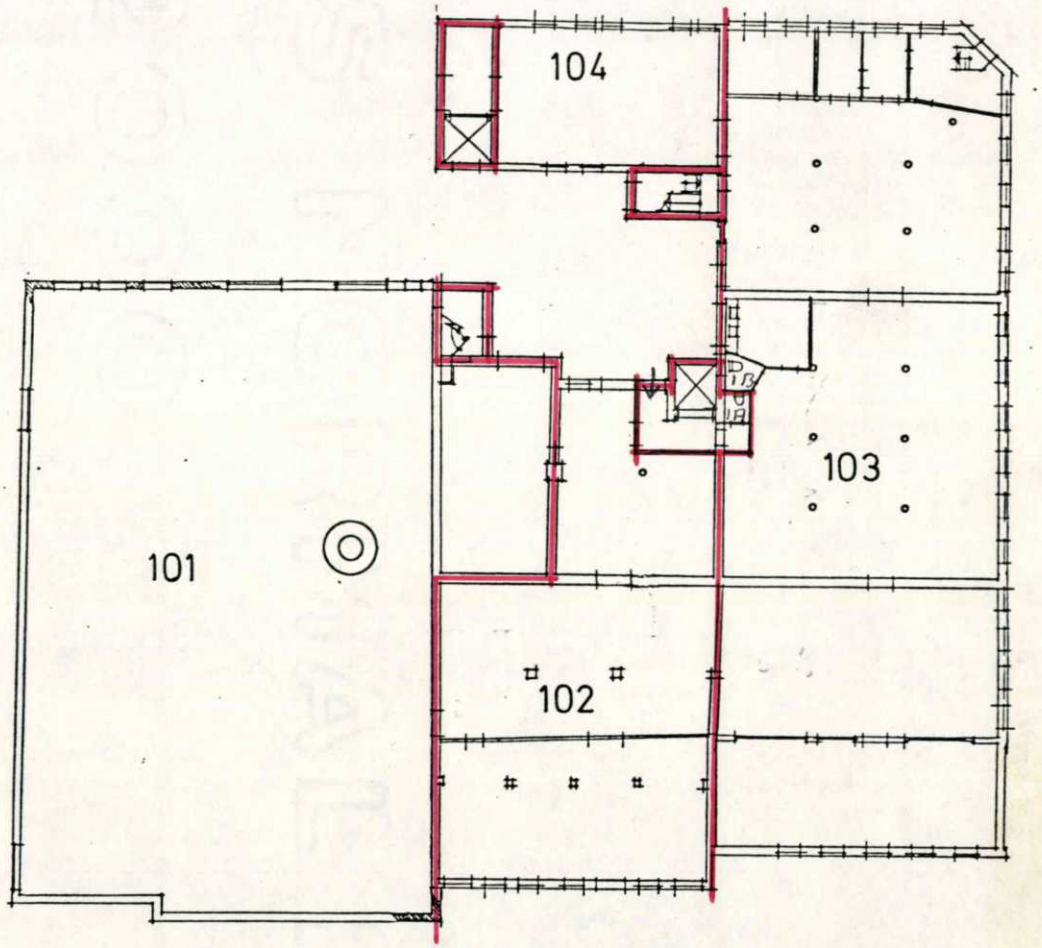
Mads Erik Andenæs

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/514864/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-29 13:57
Side 3 av 14

AMTMANN MEINICHSGT. 15
1. ETASJE

Riktig avskrift

TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.A.



Oslo 23 august 1977
iflg. generalfullmakt
for Erling Rye Andenæs

Kjell Andenæs

Eva A. Todd

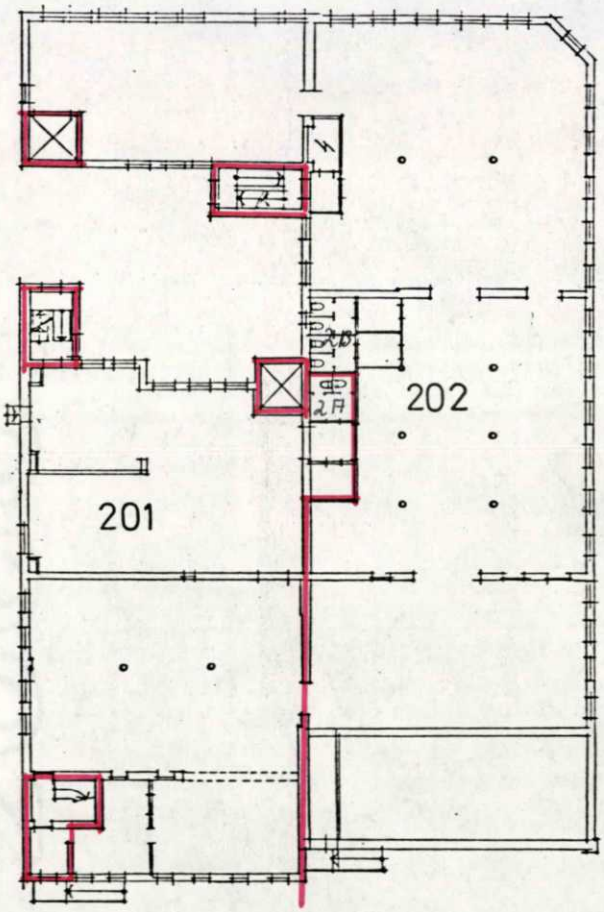
Tor Andenæs

Mads Erik Andenæs

AMTMANN MEINICHSGT. 15
2. ETASJE

Riktig avskrift

TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.A.



Oslo 23 august 1977
iflg. generalfullmakt
for Erling Rye Andenæs

Kjell Andenæs

Eva A. Todd

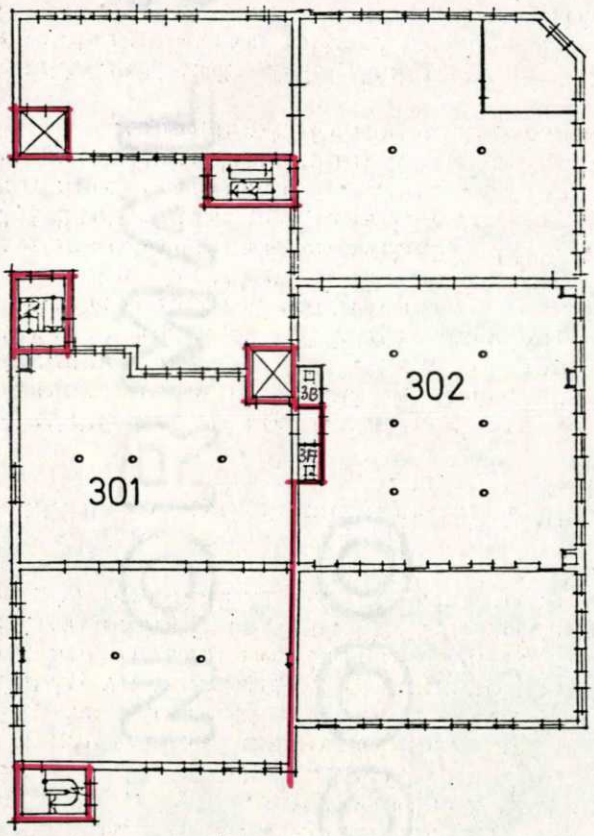
Tor Andenæs

Mads Erik Andenæs

AMTMANN MEINICHSGT. 15
3.ETASJE

Riktig avskrift

TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.A.



Oslo 23. august 1977
iflg. generalfullmakt
for Erling Rye Andenæs

Kjell Andenæs

Eva A. Todd

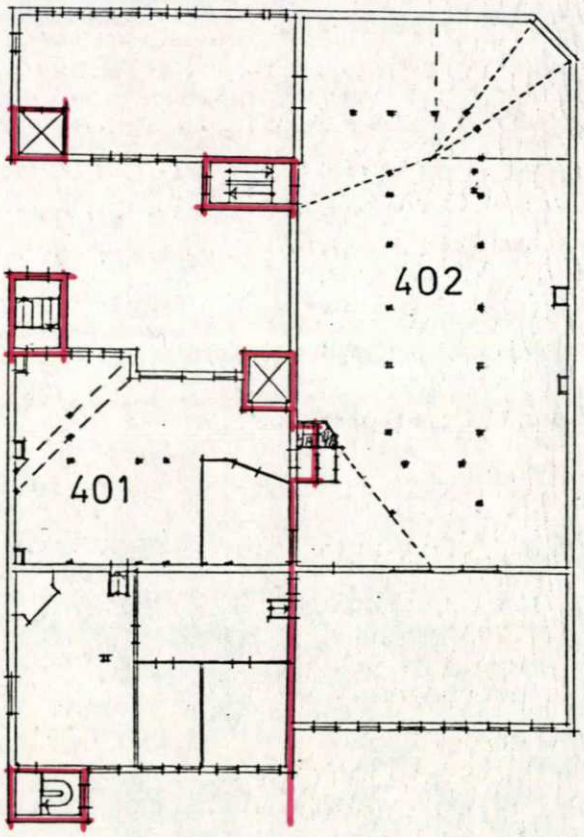
Tor Andenæs

Mads Erik Andenæs

AMTMANN MEINICHSGT.15
4.ETASJE

Riktig avskrift

TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.A.



Oslo 23 august 1977
iflg. generalfullmakt
for Erling Rye Andenæs

Kjell Andenæs

Eva A. Todd

Tor Andenæs

Mads Erik Andenæs

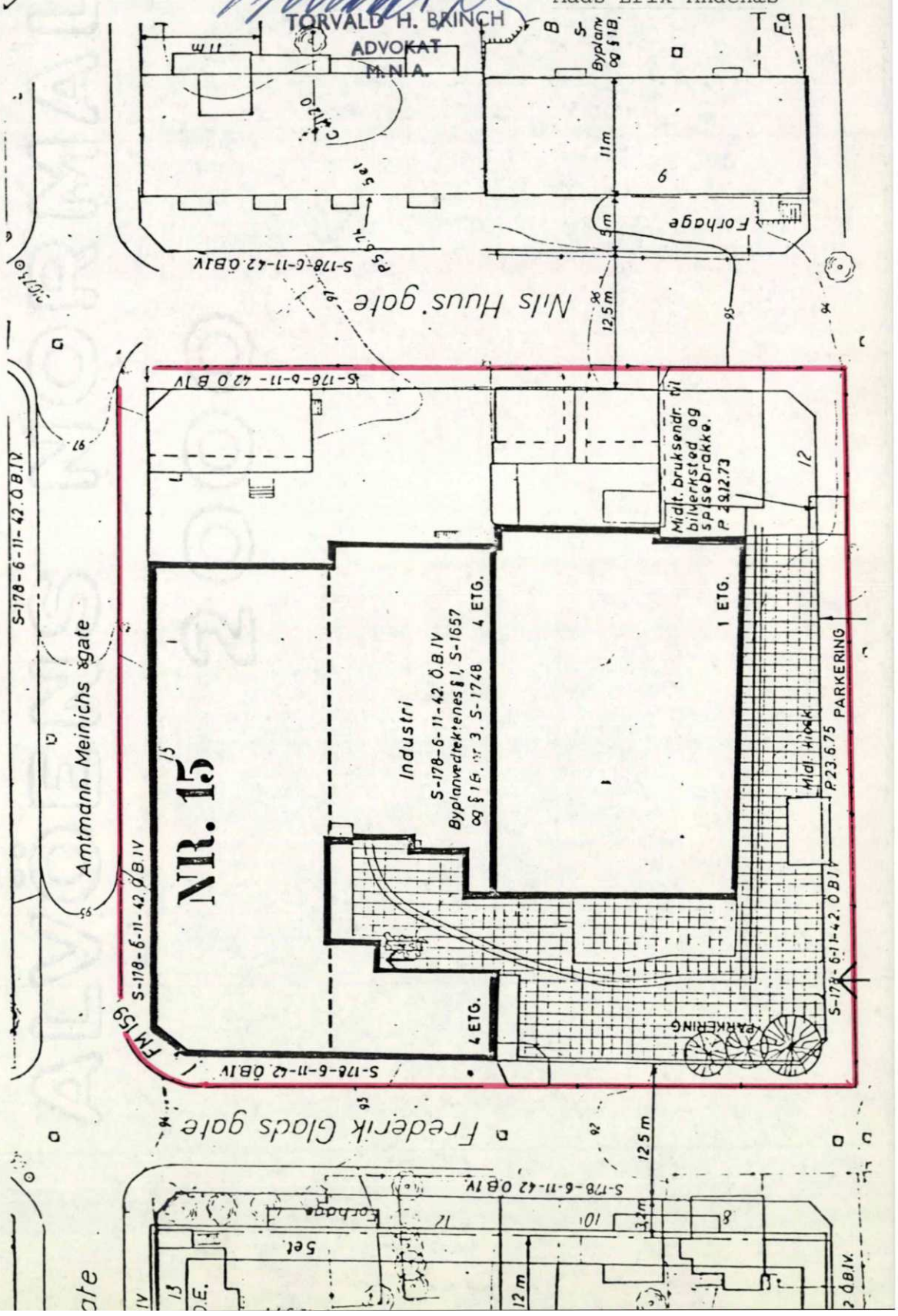
iflg. generalfullmakt
for Erling Rye Andenæs

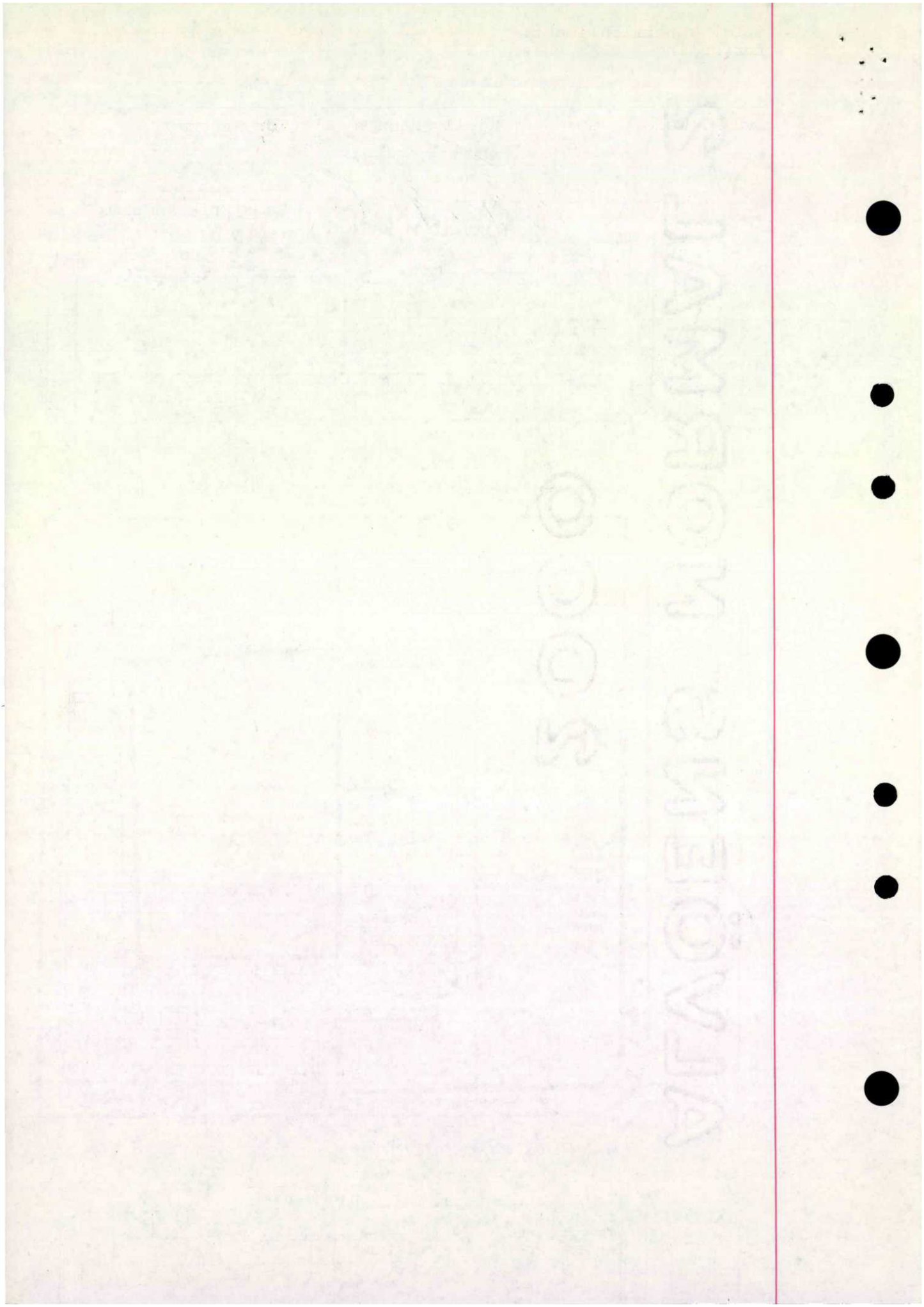
Eva A. Todd | Kjell Andenæs | Tor Andenæs

Riktig avskrift

Mads Erik Andenæs

TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.I.A.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman

Dato: 30.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531716
63733/ TOVELTE

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20260429 for NILS HUUS? GATE 6.

GNR. 224 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1891.

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

1296 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

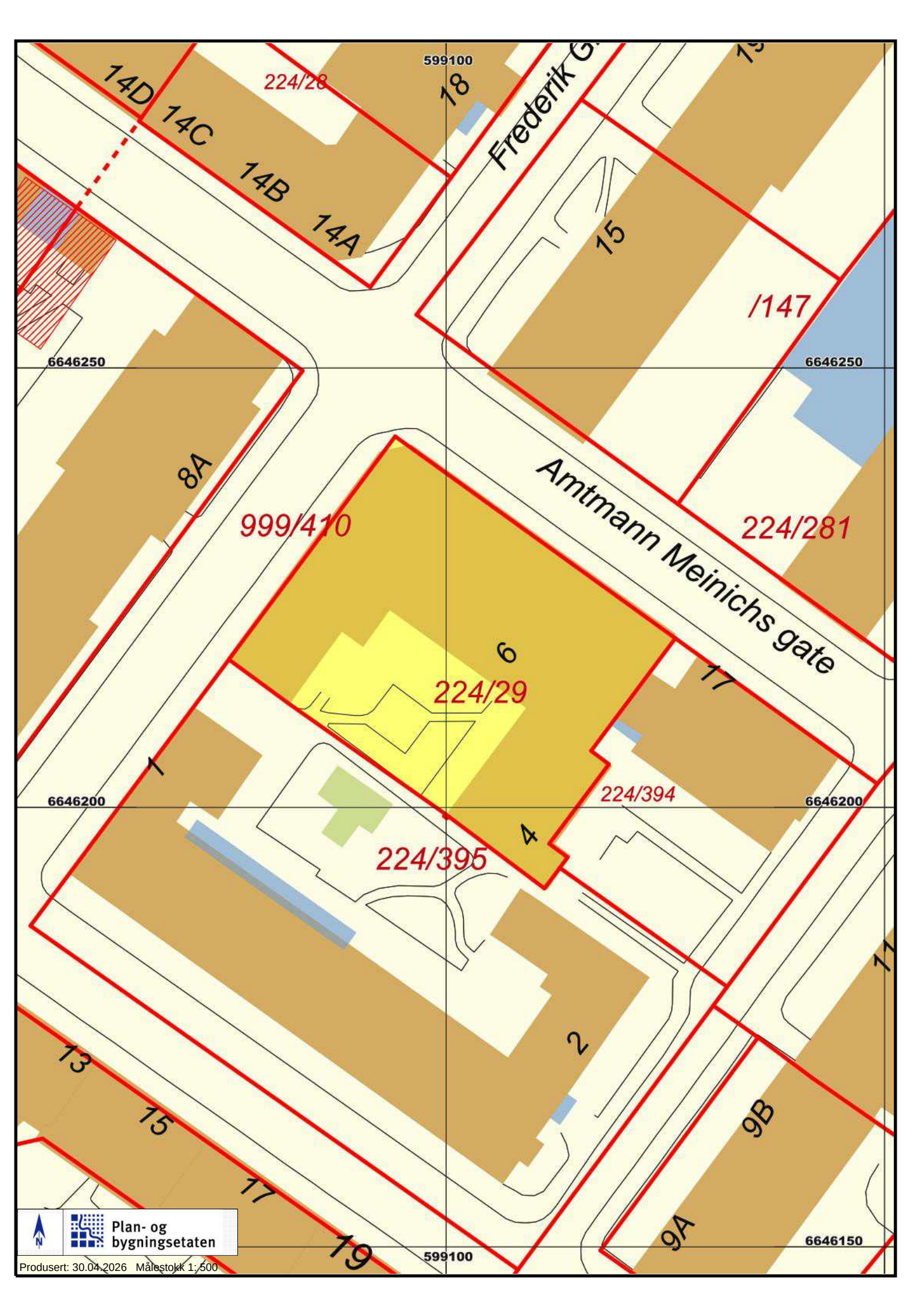
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


599100
224/28
18
14D
14C
14B
14A
Frederik G
15
/147
6646250
6646250
8A
999/410
Amtmann Meinichs gate
224/281
6
224/29
17
1
6646200
224/394
6646200
4
224/395
2
13
15
17
19
599100
9B
9A
6646150
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.04.2026 Målestokk 1:500

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

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

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

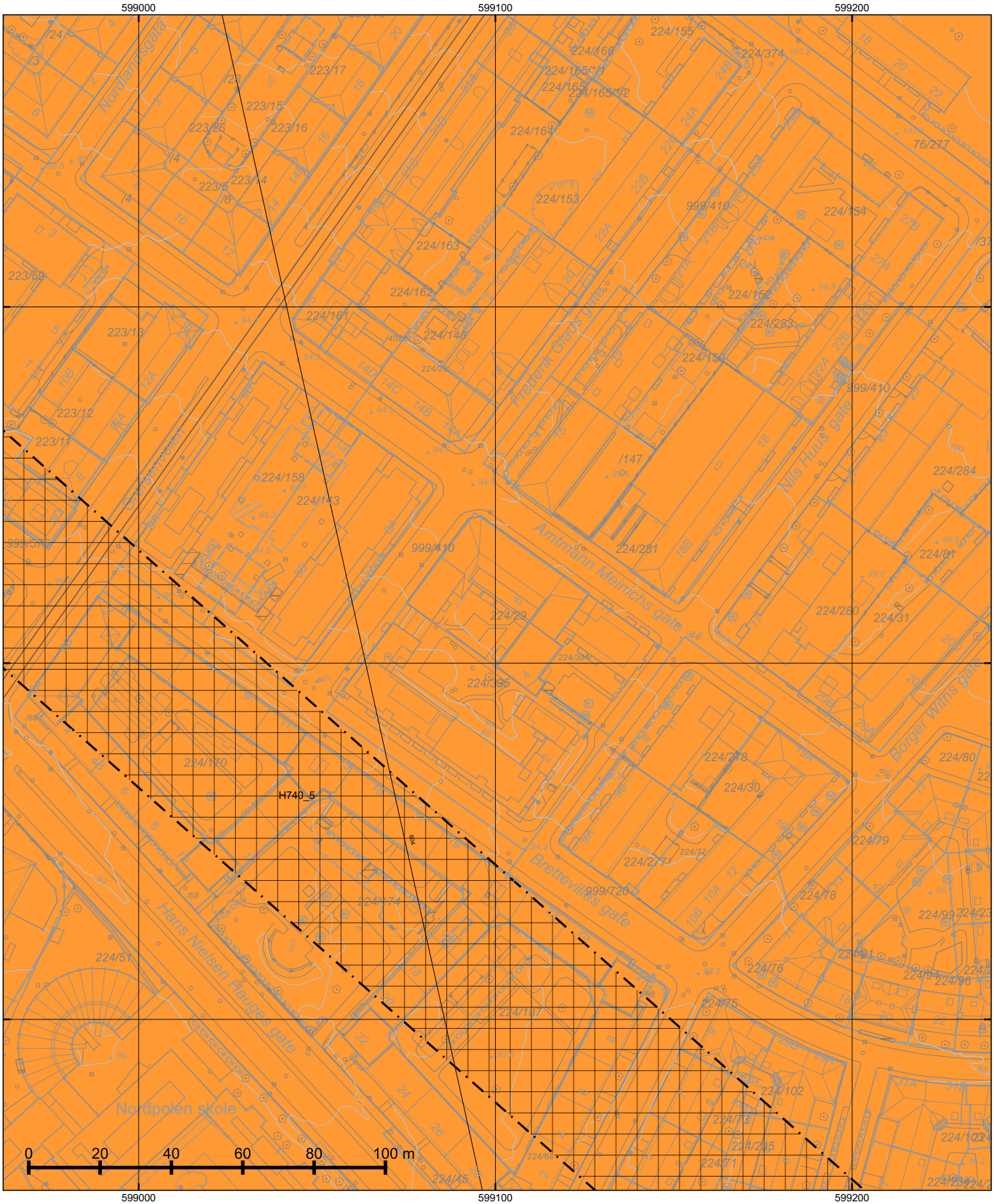
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

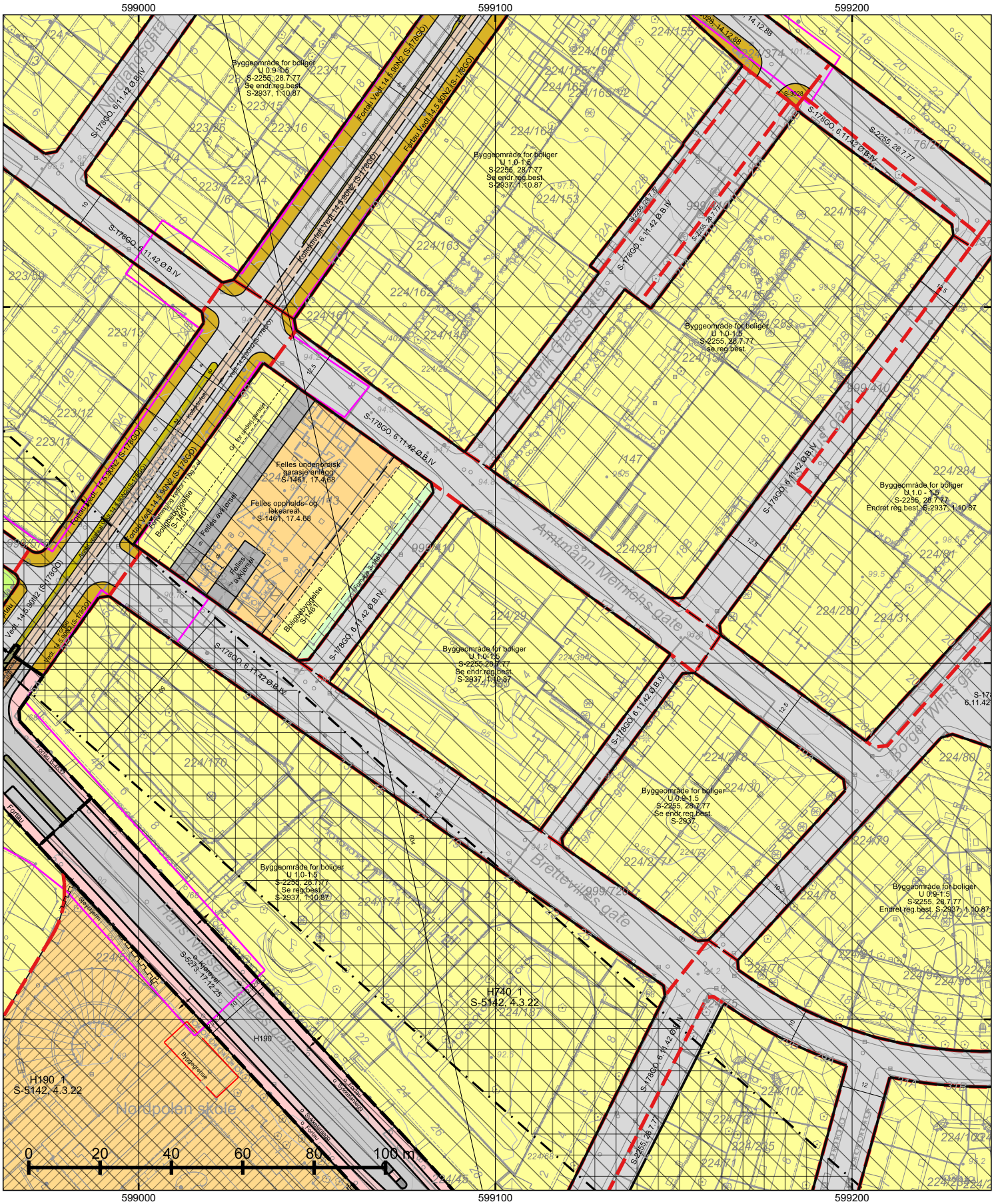
Reguleringskart

– 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: 156983/ 86531716
Adresse: Nils Huus' gate 6
Gnr/Bnr: 224/29
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026

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: 156983/ 86531716

Adresse: Nils Huus' gate 6

Gnr/Bnr: 224/29

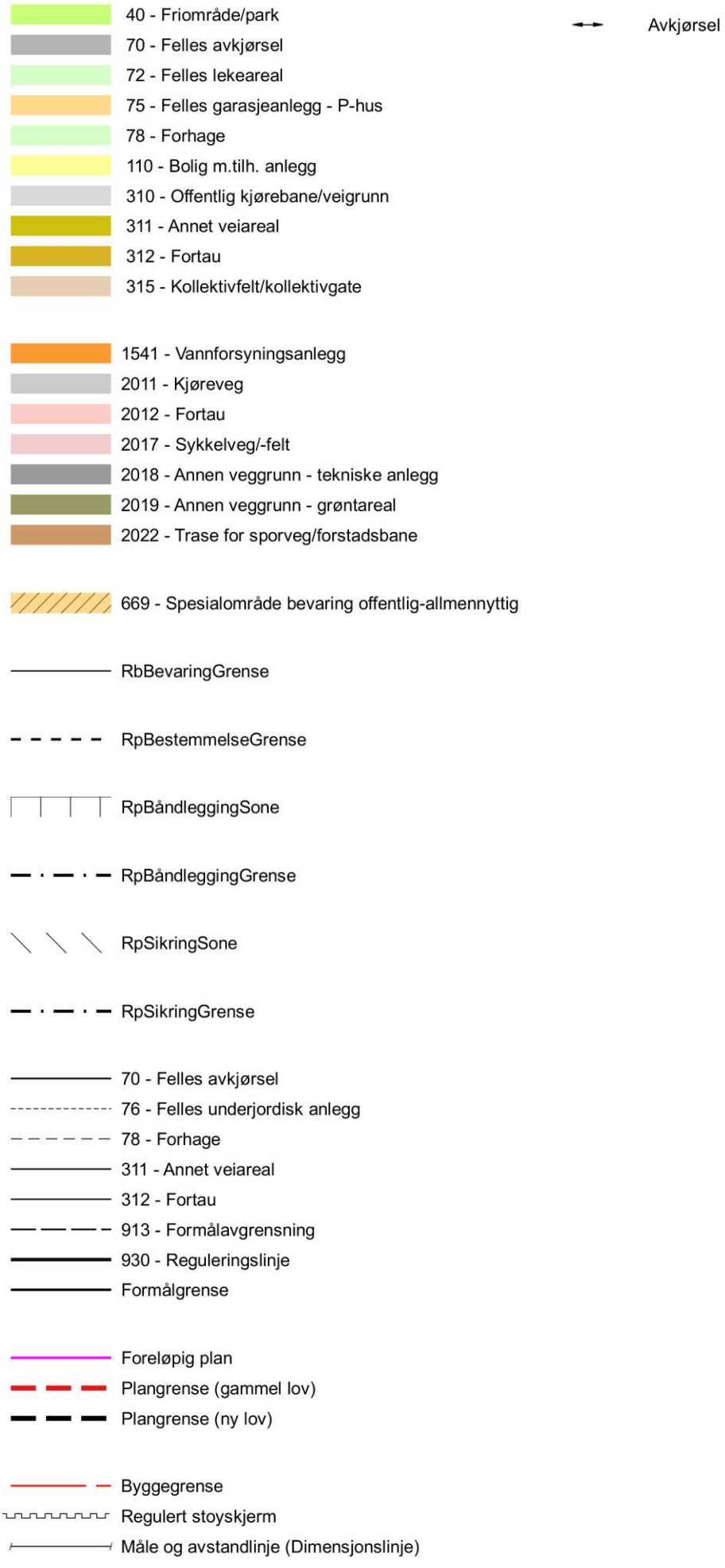
Deres ref.:

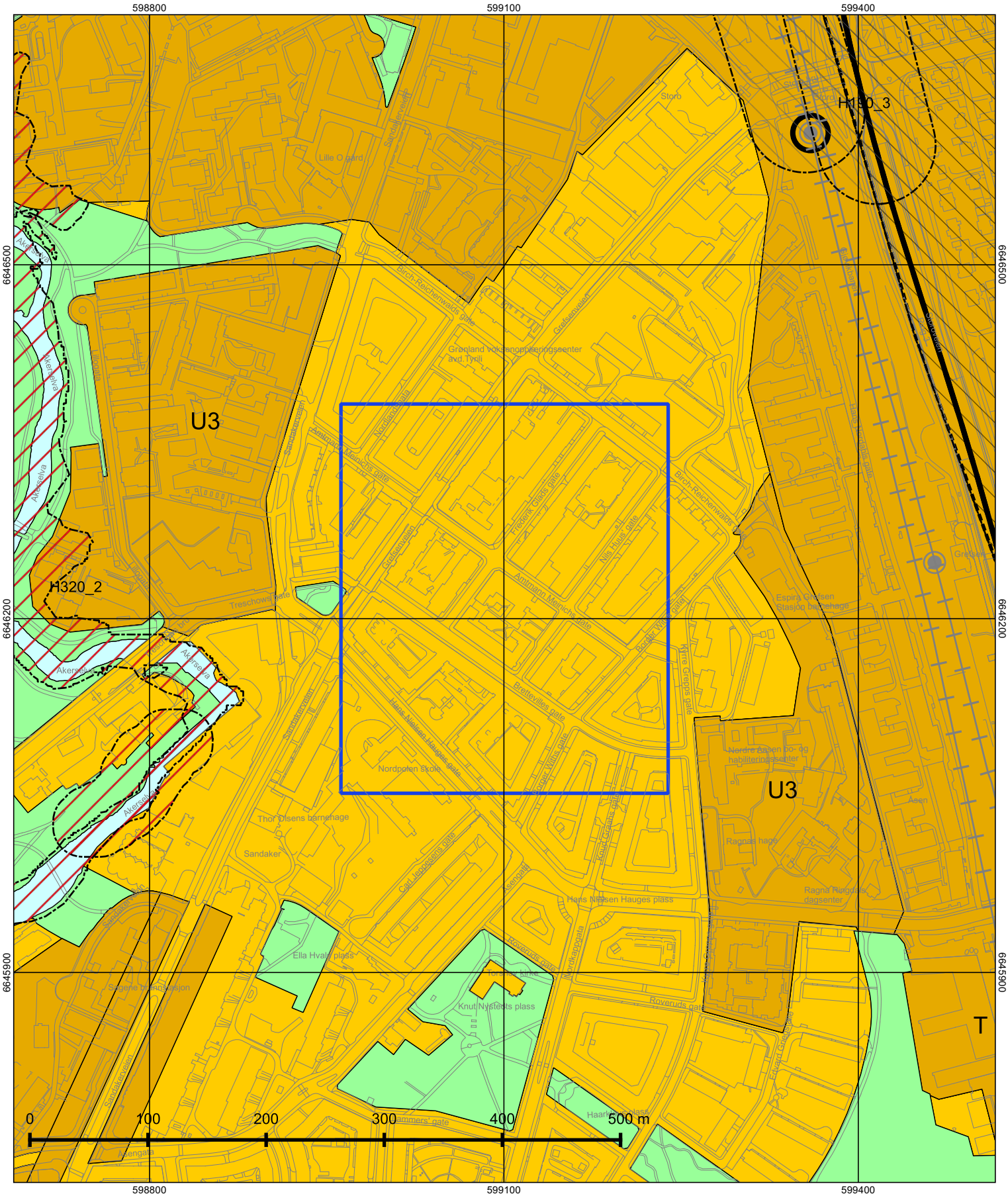
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156983/86531716
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



Nils Huus' gate 6

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 570 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 68 barn	4 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 150 barn	4 min 0.4 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-4 år) 115 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	2 min
Coop Extra Storo	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Apotek 1 Lillo	7 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

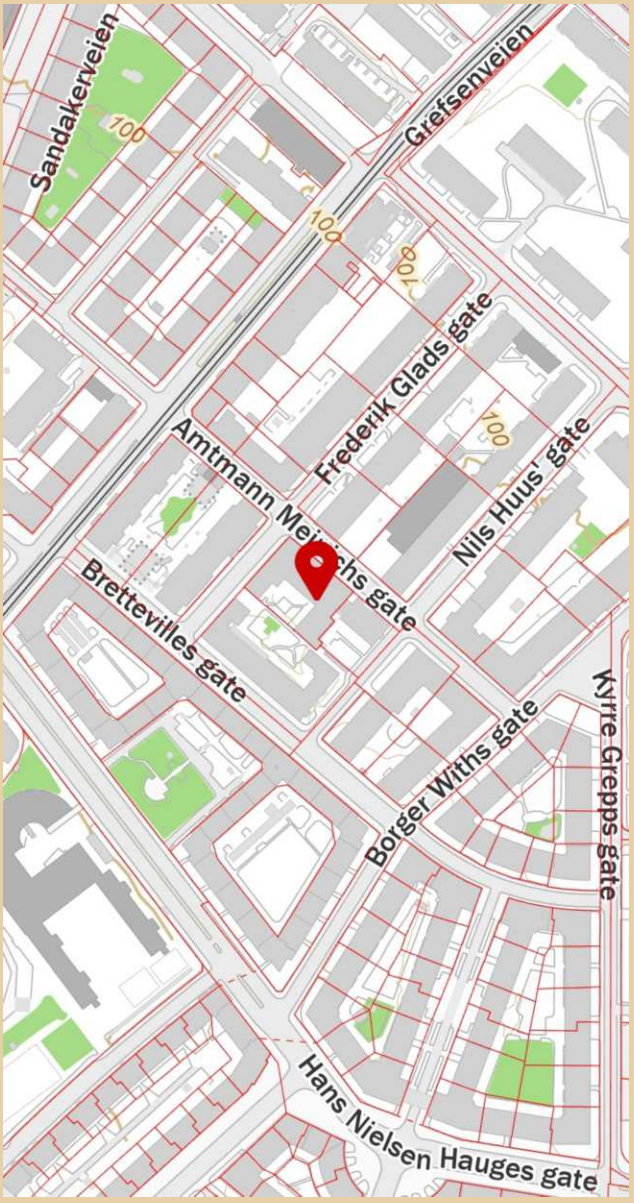
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

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 6, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 29, andelsnr. 313 i NILS HUUS GATE 4-6 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260228

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Frida Harbu Hoen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 905 08 230

E-post: frida.hoen@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.
