PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

NILS HUUS' GATE 22 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

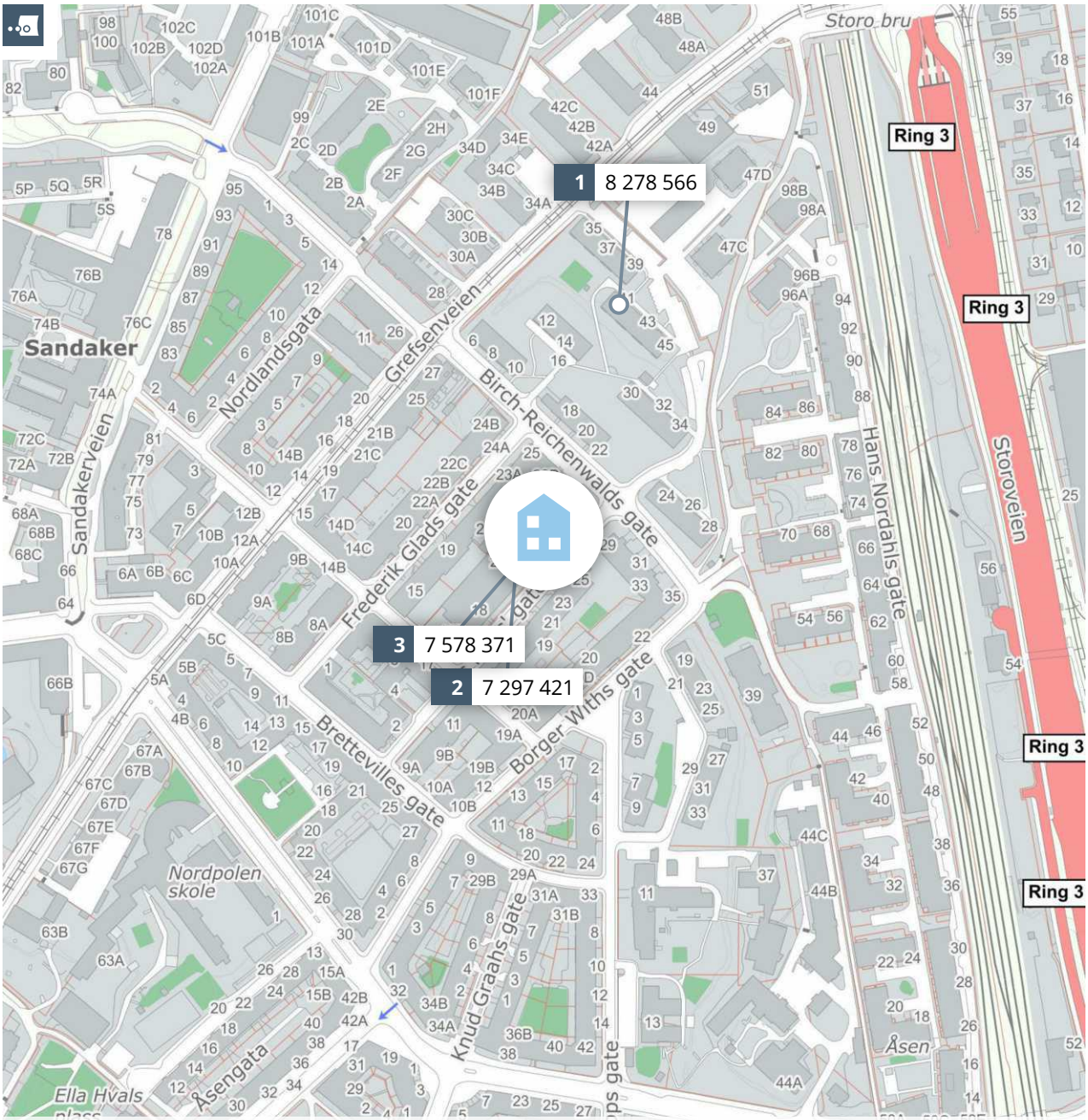
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NILS HUUS' GATE 22 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 11.09.2026

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: Isabel Limi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Huus' gate 22 C, 0482 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1912

GNR 224 BNR 283 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

7 350 000

122 226	7 472 226	98 319
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1912

Fellesutgifter	6 604
Formue	4 168
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grefsenveien 41 83 m² 1952 3. etg 3 sov	11.08.2026	7 750 000	**8 100 000**	178 566	8 278 566	**99 742**
2 Nils Huus' gate 22 A 68 m² 1912 5. etg 2 sov	15.05.2026	7 350 000	**7 170 000**	127 421	7 297 421	**107 315**
3 Nils Huus' gate 22 B 62 m² 1912 3. etg 2 sov	21.04.2026	6 700 000	**7 500 000**	78 371	7 578 371	**122 232**

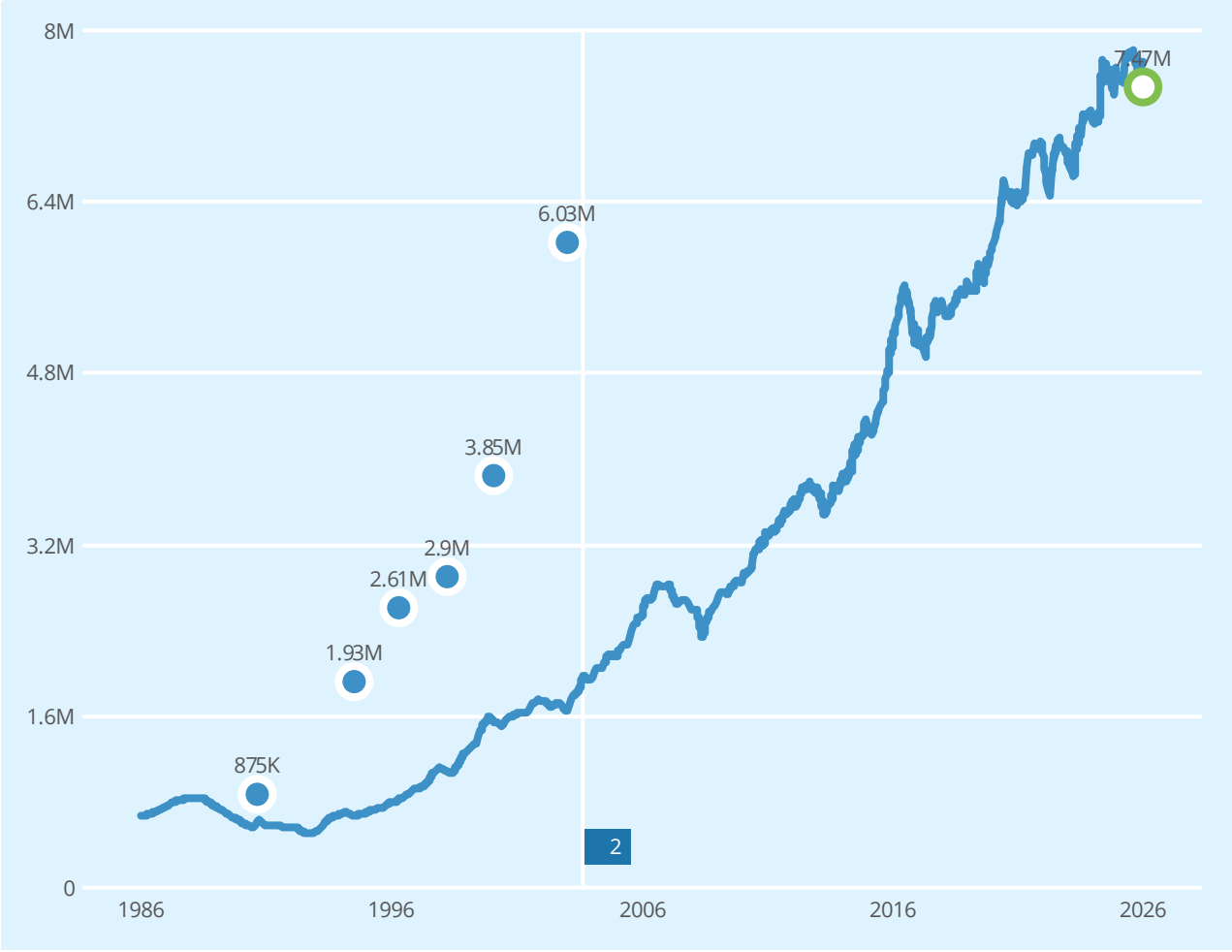
En svært lys 3-roms loftsleilighet med særpreg. Her får du lys fra begge sider, eksponerte bjelker, takhøyde opp mot 2,9 M og en solrik takterrasse der du har sol til den går ned. Videre får du en optimal planløsning med soverom på hver side(begge østvendt), stor stue i midten og et sosialt spisekjøkken. Leilighetens standard er god og moderne med pene overflater og en vakker 1-stavsparkett, samt tidsmessig bad og kjøkken.

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.09.2020	15.09.2020	21.12.2020	5 190 000	5 850 000	175 817	6 025 817	
14.11.2014	19.11.2014	28.01.2015	3 290 000	3 750 000	99 330	3 849 330	
07.01.2011	31.01.2011	05.05.2011	2 880 000	2 850 000	52 086	2 902 086	
09.02.2007	20.02.2007	15.03.2007	2 550 000	2 600 000	12 156	2 612 156	
08.07.2003		08.07.2003	-	1 925 000	-	1 925 000	
04.10.1995		04.10.1995	-	875 000	-	875 000	
04.03.1987		04.03.1987	-	275 000	-	275 000	3

3 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

21
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 595 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

5 281 000 Salgspris i snitt
5 280 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

114 216 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
109 115 ÅSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
98 319 Nils Huus' gate 22 C
Totalpris 7 472 226

Norsk takst

Tilstandsrapport

Nils Huus' gate 22 C , 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 283, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2486 **Eiendomsverdi ref nr:** QU8245

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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.

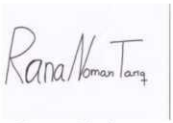
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, garderobe, stue og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2025:
• Avsluttet tilsynssak Elvia datert 28.05.2025.

2023:
• Innlemming av tidligere fellesareal: Tidligere fellesareal ble kjøpt fra sameiet og innlemmet i leiligheten som en utvidelse av hovedsoverommet/walk-in-garderobe. Ferdigattest for bruksendringen ble gitt 03.02.2023. Boxs Arkitektstudio AS var ansvarlig søker.

2022:
• Reparasjons- og tettingsarbeider på tak og piper: Sameiet inngikk avtale om arbeider som følge av lekkasje og skader på pipene, løse, knuste og manglende takstein samt løs fasadepuss. Arbeidene omfattet blant annet fjerning av løse materialer, tetting rundt pipene med Wakaflex og Bondiflex, utskifting av fugemasse og montering av nye krans- og toppbeslag på pipene. Arbeidet ble bestilt av Nils Huus Gate 22 Sameie fra Ketils Bygg og Boligservice AS.
• Ny peisovn: Gammel murpeis ble revet av eier med hjelp. Ny Dovre Leon peisovn ble installert i eksisterende pipeløp 10.10.2022. Peisovnen ble levert av Proff Peis AS og installert av Paris Tzortzis.
• Elektriske arbeider: Gamle automatsikringer ble erstattet med nye jordfeilautomater, og det ble montert ny avdekning i sikringsskapet. Ujordet stikkontakt i skap ble fjernet. Det ble også montert lampe og LED-dimmer ved spiseplassen samt lampe med trådløs styring i garderoben. Arbeidet ble utført 27.04.2022 av Elfiksern AS, montør Thor Erik Nilsen. Sluttkontroll foreligger.

2020:
• Oppgradering av bad: Nye fuger i dusjsonen og nytt blandebatteri ved servanten. Overflater ble også malt. Fugearbeidet ble utført av Fugemestern AS og rørleggerarbeidet av Comfort AS.

2019–2020:
• Oppgradering av kjøkken og elektrisk anlegg: Det ble montert ny induksjonstopp, nytt blandebatteri og LED-belysning under overskap. Benkeplaten i heltre eik ble slipt og behandlet, og overflater ble malt. Enkelte stikkontakter og brytere ble også skiftet. Det elektriske arbeidet ble utført av Arkel AS.

2015–2020:
• Overflateoppussing: Vegger og himlinger i leiligheten ble malt.

2018:
• Kontroll av elektrisk anlegg: Sameiet gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget og fikk registrerte merknader utbedret av Arkel AS.

2015:
• Rehabilitering av takterrasse: Takterrassen ble rehabilitert og bygget opp på nytt etter lekkasje til leiligheten under. Det ble lagt ny membran, montert nytt panel og lagt Trex-kompositttdekke. Arbeidet ble utført i regi av sameiet av Nor Entreprenør AS.
• Nye vinduer: Vinduene i leiligheten ble skiftet som del av en utskifting av vinduer i hele sameiet.
• Nye gulv: Det ble lagt enstavs eikeparkett i leiligheten.
• Nye panelovner: Panelovnene i leiligheten ble skiftet.

2012:
• Arbeider på pipene: Det ble montert nye innerrør i pipene i hele sameiet. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.
• Oppgradering av kjøkken: Kjøkkenet fikk nye fronter på eksisterende kjøkkenskrog.

2010:
• Modernisering av bad: Badet ble modernisert med blant annet flislagt gulv og dusjsone, varmekabler, downlights, vegghengt toalett og sanitærinnredning.

2004:
• Varmtvannsbereder: Det ble installert en 120-liters Ozo varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.

1987/1988:
Utbygging av loft: Loftet ble bygget om og innredet som leilighet. Ferdigattest for innredning av loftsleiligheter er datert 30.12.1988.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård i mur oppført i 1912. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttervegger i terrasse med bindingsverk. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer og terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør. Takterrasse på ca. 5 kvm som er orientert mot nordvest.

INNVENDIG Gå til side

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Gulvflatene består av parkettgulv og teppe. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Dusjnisje med glassbyggerstein og med slagdør i herdet glass, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med sorte fronter, skuffer i stål, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereder på 116 liter og stoppekran er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast og støpejern. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Boligen er oppvarmet med vedovn i stue og elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i entre og bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Nils Huusgate 22 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988 972 908. Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Nils Huus` gate 22 A-C. Sameiet består av 26 seksjoner. Tomten er på 1317 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 224-283.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

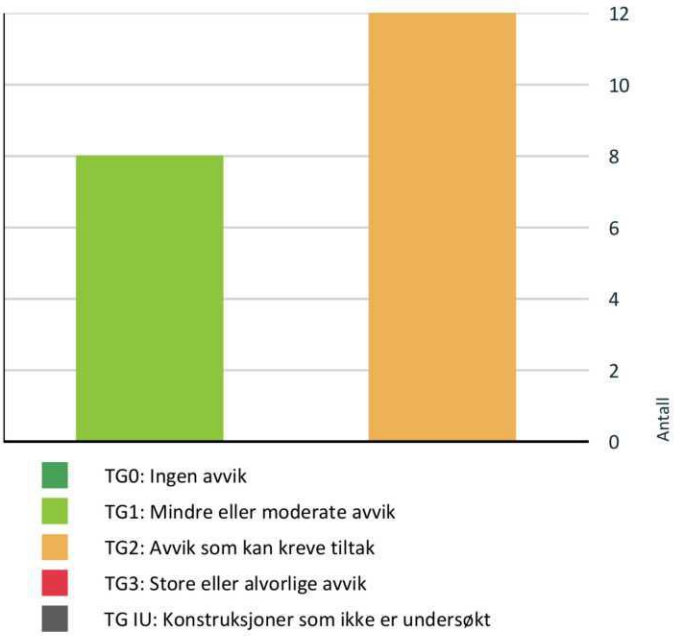
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det minste vinduet i det største soverommet, de to minste vinduene i stuen samt vinduet på kjøkkenet er ikke inntegnet på kommunens tegninger. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Takterrasse og veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og overflater på innvendige gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1912

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein som ble besiktiget fra takterrasse og gjennom vinduer.

Vurdering av avvik:

• Værslitte takstein. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak er eldre enn 13 år. Taktekking og undertak har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Etter hvert som taktekking og undertak eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra takterrasse og gjennom takvinduer, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Det kan ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som er vanlig i eldre klassiske bygårder. Hele takkonstruksjonen i boligen er gjenbygget, og konstruksjonen er skjult uten innvendig eller utvendig inspeksjonsluke. Det foreligger derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Tilstandsgrad 2 er angitt på bakgrunn av alder og de påpekte forhold.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2015, karm og ramme i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør. Terrassedør og sidefelt med isolerglass fra 1987, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på dørene er overskredet, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dørene fra ombyggingsperioden skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling i slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikehold anses som påregnelig

TG 2 Takterrasse og veggkonstruksjon

Beskrivelse

Takterrasse på ca. 5 kvm med adkomst fra entre. Terrassen er orientert mot nordvest. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord med svertesopp. Terrassen ligger over innredede rom, usikker konstruksjon. Erfaringsmessig anses dette som risikokonstruksjon.

• Rekkverket på takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv og teppe. Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser. Våtrommet er ikke vurdert under denne bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm, samt total høydeforskjell som overstiger 30 mm. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater. Parkettgulv med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Dusjnisje med glassbyggerstein og med slagdør i herdet glass, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon.
Baderom med ukjent alder, da det ikke foreligger dokumentasjon som angir bygge eller renoveringstidspunkt. Badet har en alder som tilsier at renovering må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.
Merknad: Enkelte silikonfuger med svertesopp. Lokal utskiftning av silikonfuger er påregnelig.

LOFT > BAD

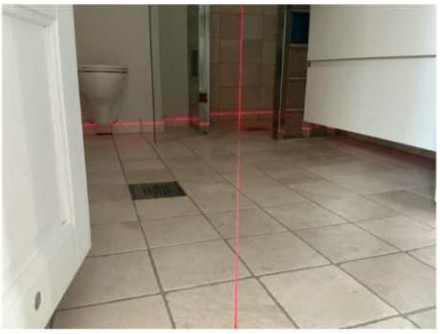
TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Utenfor for dusj: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dusj: Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.
Merknad: Enkelte silikonfuger med svertesopp. Lokal utskiftning av silikonfuger er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert enkelte felt i dusjsonen med svakt fall mot sluk, og det foreligger avvik i fallforholdene i dette området i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan øke risikoen for vannansamling i enkelte områder. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Utbedring og korrigering av fall vurderes som et lite økonomisk rasjonelt tiltak når det utføres isolert, da det ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Membran er eldre og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk er ofte mer utsatt for lekkasjer, særlig i overganger. Og slike lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan føre til vanninntrengning gjennom vegger og gulv. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes, og membransjiktet må sannsynligvis også fornyes eller utbedres. Det er imidlertid vanskelig å fastsette når dette arbeidet blir nødvendig.



Kontroll av sluk utenfor dusj.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med glassbyggerstein og med slagdør i herdet glass, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt, men det ble registrert støv i området. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Hull ble plombert med plastlokk.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med sorte fronter, skuffer i stål, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Innredning med bruksslitasje, og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Sokkellisten lot seg ikke løsne ved befaring. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

• Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.





Tilstandsrapport

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Stoppekran er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber, og dermed har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt, og de har dermed usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2004 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Undertegnede har ikke kunnet konkludere vedrørende utilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrifter. Stikkontakt er ikke tillatt etter dagens regler for beredere over 1500 W. Dagens regelverk krever direkte tilkobling til strømnettet.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør monteres lekkasjesikring ved varmtvannstanken.

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Avsluttet tilsynssak fra 28.05.2025.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

Vurdering av avvik:

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

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

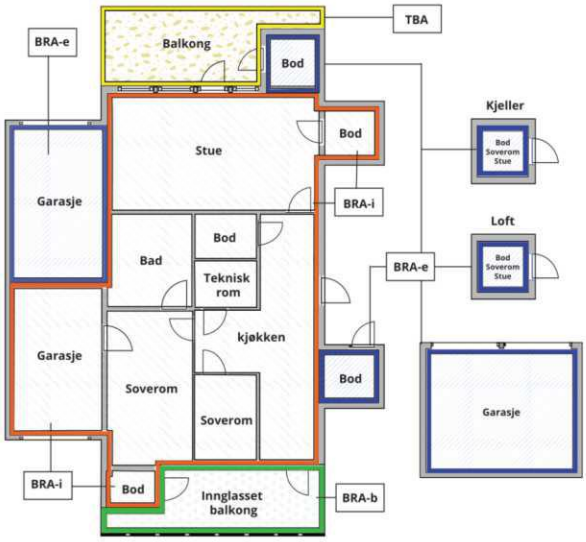
Hva er måleverdig areal?

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 branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle 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 branncelle

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	76	1		77	5	11	88
Kjeller		7		7			7
SUM	**76**	**8**			**5**	**11**	**95**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, garderobe	Bod med adkomst fra fellesareal	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0501. Leiligheten har et gulvareal på ca. 87 kvm og en takhøyde på det høyeste punktet på ca. 2,9 meter.

Fellesareal:
Bod på loft med skråtak på ca. 1 kvm (gulvareal på ca. 4 kvm). Bod i kjeller på ca. 7 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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 sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne loftsleiligheten er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri, og skjæringspunktet for måleverdighet varierer gjennom hele etasjen som følge av skjevheter i både gulv- og takflater. Dette gjør det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 75,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det minste vinduet i det største soverommet, de to minste vinduene i stuen samt vinduet på kjøkkenet er ikke inntegnet på kommunens tegninger. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Sondre Kjelsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	283		26	1317 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Nils Huus' gate 22 C

Hjemmelshaver
Lundberg Marit, Kjelsrud Sondre Urbye

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nils Huusgate 22 Sameie	154 / 2260	OBOS Eiendomsforvaltning AS	988972908

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Sandaker i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss, trikk og t- bane i nærheten. Kort vei til Sandaker Senter med blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, blomsterbutikk, bokhandel m.m, handelshøyskolen BI og Storo senter med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Kort avstand til Ringen kino, Sagene, Torshov, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Torshovparkene og Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Nils Huusgate 22 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988 972 908. Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Nils Huus` gate 22 A-C. Sameiet består av 26 seksjoner. Tomten er på 1317 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 224-283.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden https://vibbo.no/nils-huusgate-22/om hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1912. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.09.2026	Datert 03.09.2026.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.09.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

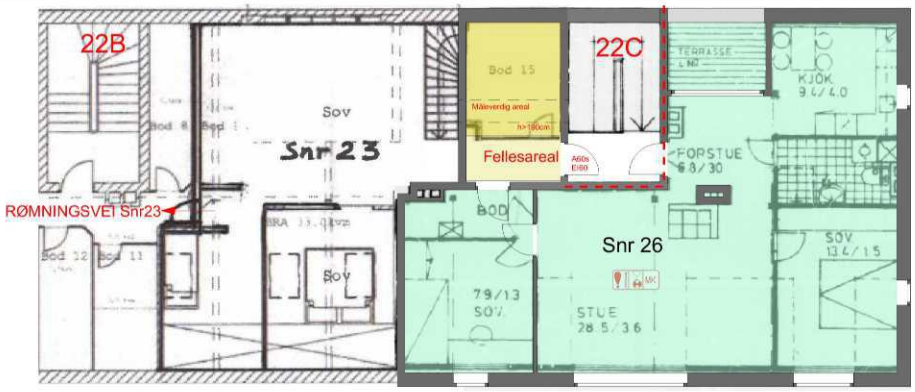
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Plan loft eksisterende og godkjent (Ref. reseksjonering 2008 og etablering av Snr26 år 1984.).

Snitt A



Ny plan loft

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 80
post@boxs.no
www.boxs.no

24.09.2021

Plan Loft A3: 1:100

21091 Nils Huus gate 22C, Sondre Kjelsrud

Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 1\21091 - Nils Huus gate 22c\01 Arbeidsfiler boxs\21091_Nils Huus gate 22c_DE.pln

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260507
Addresse	Nils Huus' gate 22 C		
Postnr.	0482	Sted	OSLO
Selgers navn	Sondre Kjelsrud		
Selgers navn	Marit Lundberg		

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?

09/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

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

Beskrivelse:

Det er observert mindre svarte misfarginger/mulig overflatesopp enkelte steder i silikonfugene i dusjsonen. Ingen kjent lekkasje, råte, unormal lukt eller underliggende fuktskade. Silikonen er ikke undersøkt av fagkyndig.

Initialer selger:
S K
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Beskrivelse:

Har hatt tett sluk i dusj som har blitt håndtert ved vask når det har oppstått.

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

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

• Opprydding og fiksing av knust og løs takstein• Påføring av tetningsmaterialer på piper• Montering av kransbeslag på piper• Påføring av ny fugemasse på piper• Montering av toppbeslag på piper

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fikk ikke lastet opp av en eller annen grunn, men Marit klarte det. Se hennes erklæring.

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

Beskrivelse:

Det er observert sprekker/riss i mur eller puss på byggets fasade. Fasaden er en felles bygningsdel under sameiets ansvar. Vi kjenner ikke til om årsaken er setninger, og er ikke kjent med lekkasje eller andre følgeskader.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I 2015 ble takterrassen rehabilitert med ny membran, nytt panel og kompositttbord i regi av sameiet etter lekkasje til leiligheten under. Vinduer i hele sameiet ble skiftet samme år. Arbeidene ble utført før vår eiertid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Terrassen: faglært arbeid utført av Nor Entreprenør AS. Vinduene: skiftet i regi av sameiet; utførende firma er ukjent for oss.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært lekkasjer fra leilighet(er) i 1. etg som har gått ned i kjeller. Kjenner ikke detaljert til historikken.

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ 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:

Boligen er en loftsleilighet etablert i 1987.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

I vår eiertid er ca. 2–3 m² tidligere felles loftsareal kjøpt fra sameiet og innlemmet som walk-in-garderobe i tilknytning til soverommet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Opprinnelig loftsutbygging: utførende firma er ukjent.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I 2022 ble sikringsskapet oppgradert med nye jordfeilautomater og avdekning, og ujordet stikk ble fjernet. Det ble også montert lampe og dimmer på kjøkkenet samt lampe med trådløs styring i garderoben. Sluttkontroll utført.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg får ikke lastet opp dokumenter. Se Marit sin erklæring. Elfiksern AS, org.nr. 925 353 329. Montør: Thor Erik Nilsen. Arbeidet og sluttkontrollen ble utført 27.04.2022.

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?:

Asle Sørebø, Elvia. 28. mai 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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?:

Tidligere felles loftsareal er i vår eiertid kjøpt fra sameiet og innlemmet i leiligheten som walk-in-garderobe til soverommet. Samme forhold er opplyst under spørsmål 20.

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

Beskrivelse:

Ferdigattester: loftsleiligheter 30.12.1988, bruksendring loft 2006, brannalarmanlegg 07.11.2013 og innlemming av fellesareal 03.02.2023, sak 202119630. For bygget foreligger ekspedisjonsdokument fra 22.09.1914.

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

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

Beskrivelse:

Det er tidligere observert rotter i sameiets fellesareal i kjelleren. Dette er bekjempet.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.09.2026

Signert av *Sondre Kjelsrud*

Signert av *Marit Lundberg*

Initialer selger:
S K
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Isabel Limi
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260507 . Vår ref.: 6096-1-26 Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nils Huusgate 22 Sameie
Organisasjonsnr:	988972908
Seksjonseier:	Kjelsrud, Sondre Urbye
Medeier:	Lundberg, Marit
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Nils Huus' Gate 22, 0482 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	224
Bnr.	283

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81554615.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12130672025
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 834 801,52
Innfrielsesdato:	04.03.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 604,68,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Nedbetaling	1 633,88
Felleskostnader	4 970,80

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 196,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 887,-
Annen formue:	4 168,-
Gjeld:	129 926,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12130672025
Restsaldo:	122 226,49
Kapitalkostnader:	4 804,94
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 122 226,49,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: nilshuusgt22@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6096
NILS HUUSGATE 22 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i NILS HUUSGATE 22 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av snømåker/gressklipper for 1 år.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NILS HUUSGATE 22 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sander Rustad Schanke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sondre Urbye Kjelsrud er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6096 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6096 Nils Huusgate 22 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 77 500.

Sak 7

Valg av snømåker/gressklipper for 1 år.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På valg er: Edvard Brune

Forslag til vedtak

Velges i årsmøte.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny leder for styret. På valg er Sander Schanke. Sander stiller ikke til gjenvalg.

Det skal velges ett nytt styremedlem til styret. På valg er Sara Lindegård. Sara stiller ikke til gjenvalg.

Styret oppfordrer seksjonseiere til å melde sitt kandidatur til styreverv. Ta gjerne kontakt med sittende styre dersom du har spørsmål om styrevervet og hva det innebærer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Årsmelding 2025 for Nils Huus Gate 22 sameie

Årsmeldingen er ikke lovpålagt. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte i 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sander Schanke

Styremedlem, Olafur Ingi Arnason

Styremedlem, Kaja Haugen Leijon

Styremedlem, Sara Sofie Øvrebø Lindegård

Virksomhetens Art

Nils Huus gate 22 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nils Huus Gate 22 sameie ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer: 988 972 908.

Forretningsførsel/regnskap og revisjon

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiet har fullverdiforsikret hos Gjensidige, avtalenr. 81554615. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

1. Styrets arbeid

Administrasjon og møtevirksomhet

Styret har i perioden juni 2025 til mai 2026 gjennomført totalt syv styremøter. Av disse ble tre møter avholdt i perioden juni–desember 2025. I tillegg til formelle møter har styret hatt løpende dialog og beslutningsprosesser via digitale kanaler for å sikre effektiv håndtering av løpende saker.

Kommunikasjon med seksjonseiere

Styret har i hovedsak kommunisert med seksjonseierne via e-post. Ved enkelte anledninger har det også blitt sendt SMS-varsler vedrørende viktig eller tidskritisk informasjon.

Vedlikeholdsarbeider

I løpet av perioden er det gjennomført flere vedlikeholds- og sikringstiltak i sameiet:

- Fellesdører til oppgangene samt porten er vedlikeholdt av Access Låsspesialisten høsten 2025 og våren 2026.
- Høsten 2025 ble det avdekket rotteaktivitet i kjellerarealene. Rentokil gjennomførte sikring av kjelleområder og rørgjennomføringer for å tette mulige inngangsveier.
- Det ble oppdaget manglende brannisolering rundt en rørgjennomføring i A-kjelleren. Denne ble utbedret av Firesafe AS i tråd med gjeldende krav.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret har påbegynt arbeid med reforhandling av sameiets kollektive internettavtale. Det sittende styret oppfordrer videre kommende styre til å gjennomgå øvrige leverandøravtaler og tjenester med sikte på å redusere sameiets samlede kostnadsnivå der dette er mulig uten å svekke kvalitet eller sikkerhet.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad høsten 2025 hvor fellesarealene ble klargjort for vintersesongen. I tillegg ble det foretatt en omfattende opprydding i sameiets kjellerboder.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

I oktober 2025 ble det sendt ut HMS-informasjon til beboerne. Styret har i tillegg gjennomført kontroll av fellesarealer og avholdt brannøvelse som en del av sameiets systematiske HMS-arbeid. I tråd med gjeldende rutiner skal dette gjennomføres årlig. Det må gjennomføres en inspeksjon av lekeaparatene i bakgården (huskene).

Spesielle og uforutsette hendelser

Som nevnt ble det høsten 2025 avdekket rotteaktivitet i kjelleren. Sameiets forsikringsselskap, Gjensidige, ble involvert i bekjempelse og befaring. Rapporten konkluderte med at rottene hadde tatt seg inn via usikret krypkjeller. Forsikringen dekket bekjempelse og befaring, mens nødvendige sikringstiltak måtte dekkes av sameiet.

- Kostnader til sikringstiltak: ca. kr 30 000
- Egenandel forsikringssak: kr 12 000
- Årlig avtale om utendørs naturfeller med Rentokil: kr 12 000 per år

2. Økonomisk oversikt

Sameiet har per i dag en tilfredsstillende økonomisk situasjon, etter flere nødvendige økninger i felleskostnadene de siste to årene. Disse økningene har vært avgjørende for å unngå behovet for ekstraordinære kapitalinnkallinger og for å sikre forutsigbarhet for seksjonseierne. Styret har lagt vekt på å øke felleskostnadene så lite som mulig, men samtidig så mye som nødvendig.

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt driftsresultat på **kr 253 787**. Årsresultatet etter finanskostnader (renter på fellesgjeld) utgjør **kr 123 336**.

Det er viktig å merke seg at avdrag på sameiets fellesgjeld ikke fremkommer i resultatregnskapet. I løpet av 2025 ble det nedbetalt **kr 142 330** på sameiets lån i DNB.

Sameiets arbeidskapital (disponible midler) per **31.12.2026**var **kr 39 733**. Samtidig har sameiet en negativ egenkapital på om lag **kr 1,9 MNOK**. Dette er normalt for sameier som har valgt finansiering gjennom felleslån fremfor kontant innbetaling fra seksjonseierne. Årsaken er at bygningsmassen ikke balanseføres som verdi i sameiers regnskap, mens felleslånet føres som gjeld.

3. Fremtidsplaner og anbefalinger

Det sittende styret anbefaler nytt styre å:

- Gjennomgå samtlige leverandøravtaler med sikte på mulige kostnadsreduksjoner.
- Vurdere gjennomføring av rørinspeksjon i bygget. Forrige inspeksjon skal etter det styret kjenner til ha blitt gjennomført i 2020, men dokumentasjon er vanskelig å oppdrive. Tidligere styremedlemmer har indikert at tilstanden den gang ble vurdert som tilfredsstillende.
- Overflateoppussing i oppganger (malingsarbeider).

- Vurdere tilstand på fasade og evt. Fasadevask.

Styret mener samlet sett at sameiet er forvaltet på en forsvarlig måte gjennom perioden, og takker seksjonseierne for godt samarbeid.

NILS HUUSGATE 22 SAMEIE
ORG.NR. 988972908, KLIENTNR. 6096

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 111 680	927 323	1 092 220	1 178 000
Andre inntekter		0	129 997	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 111 680**	**1 057 320**	**1 092 220**	**1 178 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 338	-22 338	-23 538	-22 338
Styrehonorar	4	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500
Revisjonshonorar	5	-11 351	-10 196	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-44 305	-42 600	-44 730	-46 500
Konsulenthonorar		-5 000	-10 719	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-63 022	-77 082	-53 000	-97 000
Forsikringer		-196 667	-157 579	-188 000	-220 000
Kommunale avgifter	7	-242 715	-222 704	-252 964	-253 500
Energi/fyring	8	-10 249	-9 313	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 460	-78 798	-80 000	-95 000
Andre driftskostnader	9	-99 286	-49 878	-51 000	-51 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-857 893**	**-758 706**	**-797 732**	**-890 338**
DRIFTSRESULTAT		**253 787**	**298 614**	**294 488**	**287 662**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 968	16 646	0	15 000
Finanskostnader	11	-148 418	-174 281	0	-136 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-130 450**	**-157 635**	**0**	**-121 000**
ÅRSRESULTAT		**123 336**	**140 979**	**294 488**	**166 662**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		123 336	140 979		

NILS HUUSGATE 22 SAMEIE
ORG.NR. 988972908, KLIENTNR. 6096

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 215	0
Forskuddsbetalte kostnader		23 936	69 179
Driftskonto OBOS-banken		51 244	61 641
Driftskonto OBOS-banken II		24	24
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	18 800
SUM OMLØPSMIDLER		**92 419**	**149 644**
SUM EIENDELER		**92 419**	**149 644**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 910 603	-2 033 940
SUM EGENKAPITAL		**-1 910 603**	**-2 033 940**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 950 377	2 092 707
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 950 377**	**2 092 707**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 901	3 111
Leverandørgjeld		13 915	61 607
Påløpte renter		22 830	26 158
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**52 646**	**90 877**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**92 419**	**149 644**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Nils Huusgate 22 Sameie

Sander Rustad Schanke Olafur Ingi Arnason Kaja Haugen Leijon

Sara Sofie Øverbø Lindegård

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	934 092
Nedbetaling	177 588
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 111 680**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-12 338
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 338**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-77 500
SUM STYREHONORAR	**-77 500**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 351
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 351**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 220
Drift/vedlikehold elektro	-5 263
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 809
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 528
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 203
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-63 022**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-168 749
Feie- og tilsynsgebyr	-4 131
Renovasjonsgebyr	-69 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-242 715**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-10 249
SUM ENERGI / FYRING	**-10 249**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 788
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 000
Diverse utstyr	-1 556
Renhold ved firmaer	-49 071
Andre driftskostnader	-391
Andre kontorkostnader	-752
Bank- og kortgebyr	-2 729
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-99 286**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	17 506
Renter av driftskonto i OBOS-banken	345
Andre renteinntekter	117
SUM FINANSINNTEKTER	**17 968**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-148 418
SUM FINANSKOSTNADER	**-148 418**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-3 273 474	
Nedbetalt tidligere	1 180 767	
Nedbetalt i år	142 330	
		-1 950 377
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 950 377**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i NILS HUUSGATE 22 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NILS HUUSGATE 22 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6KLTX-34END-C85E3-4Q3G2-PYTCI-NISGV

Protokoll til årsmøte 2026 for NILS HUUSGATE 22 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 988972908
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sander Rustad Schanke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre Urbye Kjelsrud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77 500.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 77 500.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av snømåker/gressklipper for 1 år.

På valg er: Edvard Brune

Forslag til vedtak:
Edward Brune

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny leder for styret. På valg er Sander Schanke. Sander stiller ikke til gjenvalg.

Det skal velges ett nytt styremedlem til styret. På valg er Sara Lindegård. Sara stiller ikke til gjenvalg.

Styret oppfordrer seksjonseiere til å melde sitt kandidatur til styreverv. Ta gjerne kontakt med sittende styre dersom du har spørsmål om styrevervet og hva det innebærer.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Henrik Olsen

Følgende stilte til valg:
Tom Henrik Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tord Berge

Følgende stilte til valg:
Tord Berge

V E D T E K T E R

for

Nils Huusgate 22 Sameie, org. nr. 988972908

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) balkongens gulv

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

9-3 Forsikring

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET NILS HUUS' GT 22
Endret på sameiermøte 27. april 1998.

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

2. Hver beboer skal sørge for vask av sin del av trappen hver 2. uke. Dette er fra og med gulv utenfor egen dør og trapp ned til neste gulv.

3. Inngangsdører i fellesoppgang og kjellerdører skal være låst, unntatt ved nødvendig ut/inn transport. Alle dører til loftsetasjene skal holdes åpne (ikke låst) hele tiden.

4. Kjeller og trappeoppganger må til enhver tid holdes ryddig og i orden. I trapperom utenfor kjellernedgang tillates bare å oppbevare barnevogn.

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

6. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelbeholdere. Parker sykler og andre transportmidler slik at ikke vanlig ferdsel hindres. Sørg ellers for at uteareal holdes ryddig.

Reglene er enstemmig vedtatt på sameiermøte 12.9.89.

O.D.J.N. 230.1911
6 +1+1+3+1+1+1

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 871 1911

Anmeldelse
Bevilgning
12 Halden × Isaachs Plass
II × III × IV
Facader
Spirt.
9/9 1911 Graaningsandragende

Sept. 1911 Magistr. ang. Gatetapsb.
12/9 " Situationsplan
" " Grundundersøkelse
" " Tverrsnitsberegning.
3/7 1911 20/6 1912 Magistr. ang. Gatetapsb.
8/11 1911 Bevilgning.
19/6 1912 Skitser

Expeditions-Dokument 72 1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 22 Nils Juels Gate

Indleveret 17 Juli 1911 Attesteret 22 Novbr. 1914.

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

Kristiania den 18 Juli 1911. Wilh. Arneberg

REGULERINGSSCHEFEN 777/1911. OPMAALINGS KRISTIANIA

Kartfortegning er ankommet men endnu ikke utfaardiget. Tomten ligger ved 22 Nils Juels gt.
Gaten bredde er kun 12,5 m men den fremtidige anbefalede bredde er 15,7 m Indskrænkningen vil saaledes gaa ut paa at bebyggelsen maa pælægges en 5 m bygningslinje.
Gaten er ikke opparbeidet. Kjældefortauet for gatens midtlinje bestemmes ved en ret linje fra skjæringspunktet med Meinichs gate mellem 99.4 fra coten 99.4 til skjæringspunktet med Brickeriekommunes gt's sydside fra coten 101.0. Skjæringen er 1:36.1

Kria 21 Juli 1911

Gjalmar Lerche Ingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB E 18/1-89

Arbeidets art
Innr. leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr	Jnr
Nils Huus gate 22		84/3371

Byggherre

Odd Nygård
Hans Nilsen Hauges gt. 6

0481 OSLO 4

Ansvarshavende

D.s.

THE/tfn

Dato 30.desember 1988

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

For bygningssjefen

Hermund Danielsen

fung. Bygningsinspektør
Hermund Danielsen

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

Sst. C/13 AHOVIGEL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siemens AS
Østre Aker vei 90
0596 OSLO
bt-service.no@siemens.com

Dato: 07.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309405-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sturla Flem Rinvik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS HUUS´ GATE 22	Eiendom:	224/283/
Tiltakshaver:	Sameiet Nils Huus´ gate 22 v/ Kyrre Chapman	Adresse:	Nils Huus´ gate 22, 0482 OSLO
Søker:	Siemens AS	Adresse:	Østre Aker vei 90, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NILS HUUS´ GATE 22

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

.

Det vises til søknad om ferdigattest av 31. oktober 2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2013 av:

Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Nils Huus´ gate 22 v/ Kyrre Chapman, Nils Huus´ gate 22, 0482 OSLO,
kyrre.chapman@siemens.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.02.2023
	202119630 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse:	NILS HUUS' GATE 22C	Eiendom:	224/283/0/0
Tiltakshaver:	SONDRE URBYE KJELSRUD	Søker:	Boxs Arkitektstudio AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Nils Huus' gate 22 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemming av fellesareal til bolig, mottatt 02.02.2023

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119630			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	27.09.2021	1/10
Plan loft	A20-1	24.09.2021	1/14
Snitt A	A30-1	24.09.2021	1/15

Klagefristen er tre uker

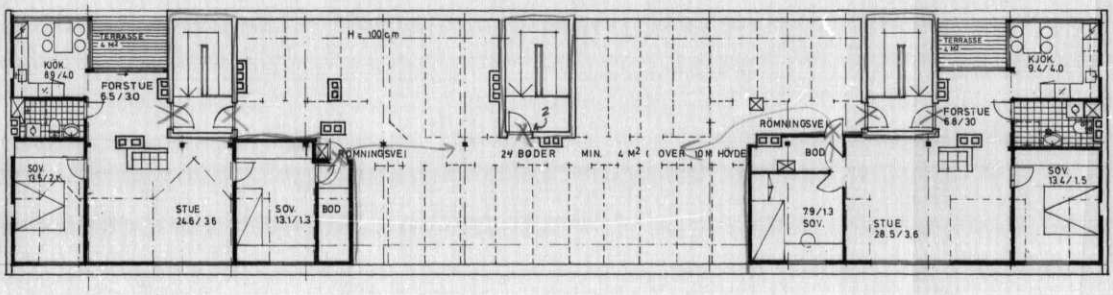
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

NILS HUUS GT. 22

OMINNREDNING AV LOFT

20

PLAN LOFT
MÅL 1 : 100



3 ROM + KJØK (TERR. INKL.) 93 M²
Oppgang 1

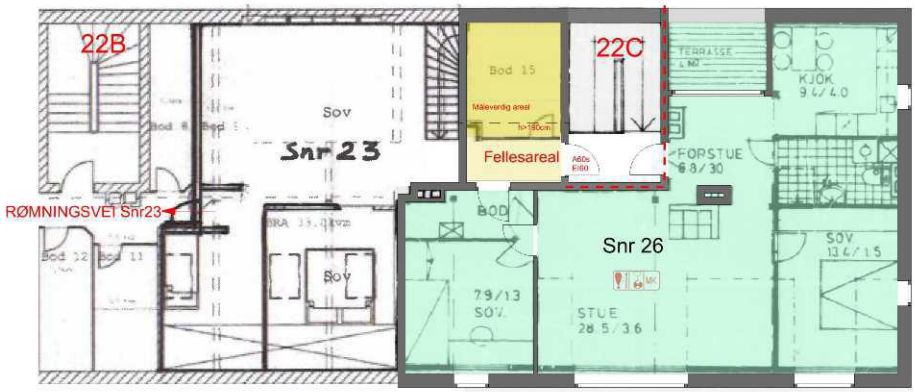
3 ROM + KJØK (TERR. INKL.) 93 M²
Oppgang 3

OSLO BYGNINGSETAT TROLL
MOTTATT
28 DES. 1985

DATO 25.04.86

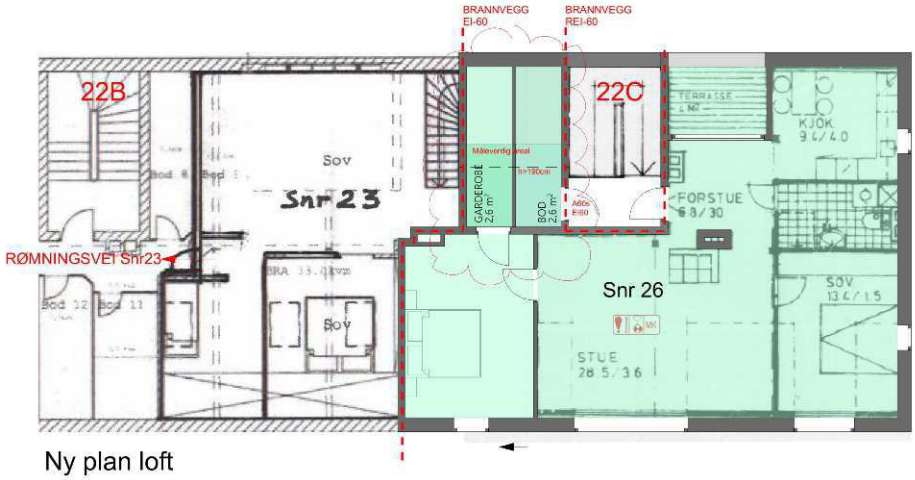
TEGNELOFTET
samarbeidende arkitekter
Aslaug M. Ihlen MNAL Nils Ihlen MNAL
Grensegate 8, Oslo 3
tlf. (02) 60 13 98 60 75 63

3



Plan loft eksisterende og godkjent (Ref. reseksjonering 2008 og etablering av Snr26 år 1984.).

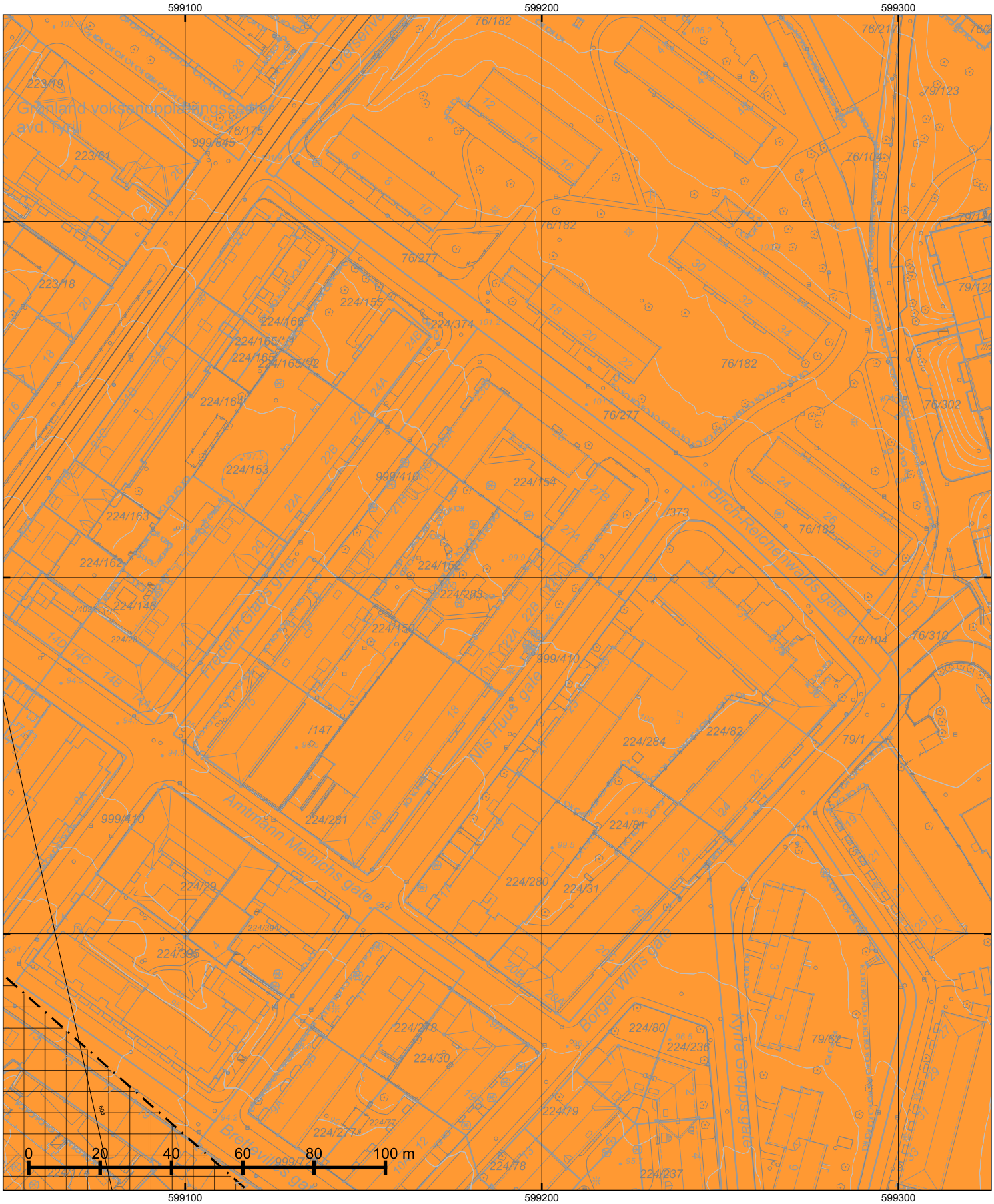
Snitt A



Ny plan loft

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
96 76 60 80
post@boxs.no
www.boxs.no

24.09.2021
Plan Loft A3: 1:100
21091 Nils Huus gate 22C, Sondre Kjelsrud
Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 1\21091 - Nils Huus gate 22c\01 Arbeidsfiler boxs\21091 Nils Huus gate 22c_DE.pln



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

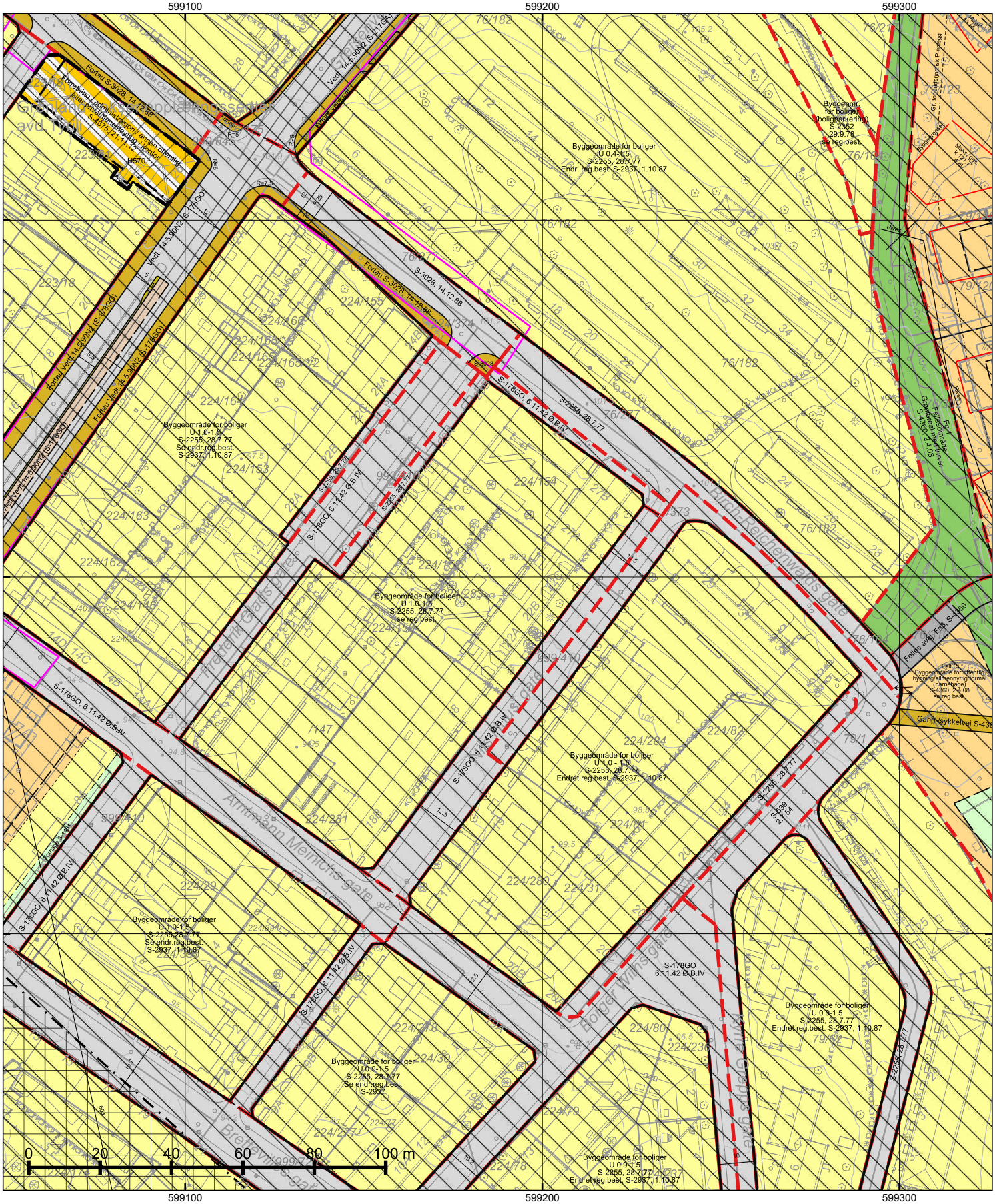
Reguleringskart

– 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: 162534/ 86539169
Deres ref.:
Adresse: Nils Huus' gate 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/283

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

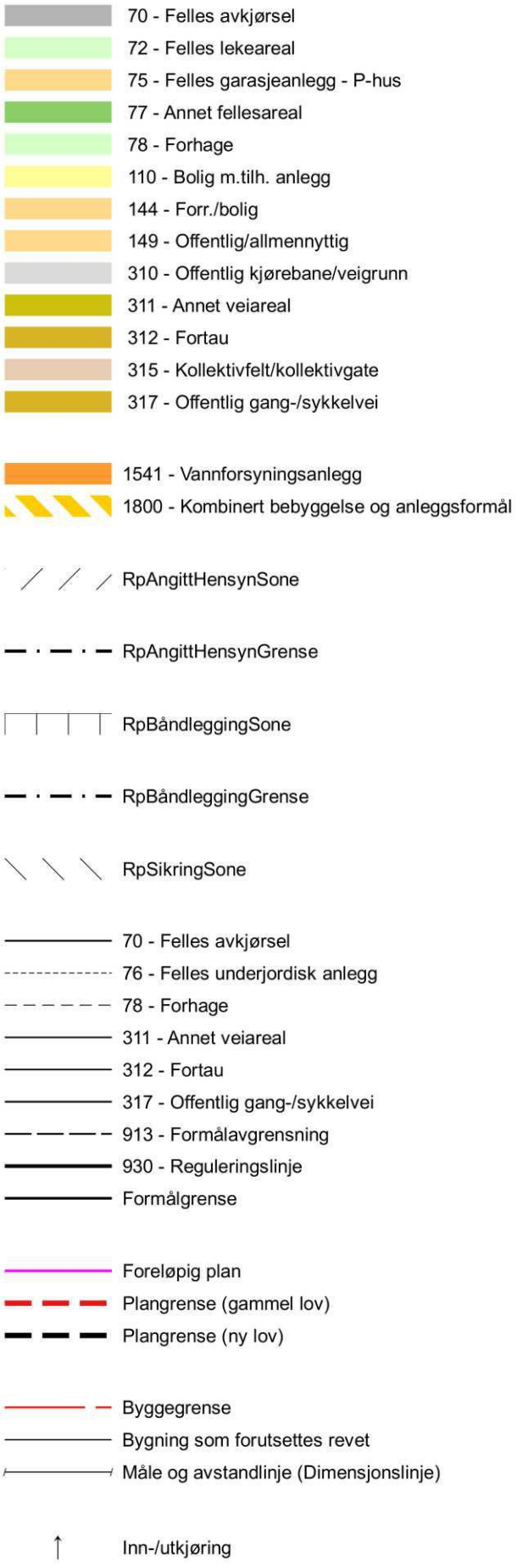
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

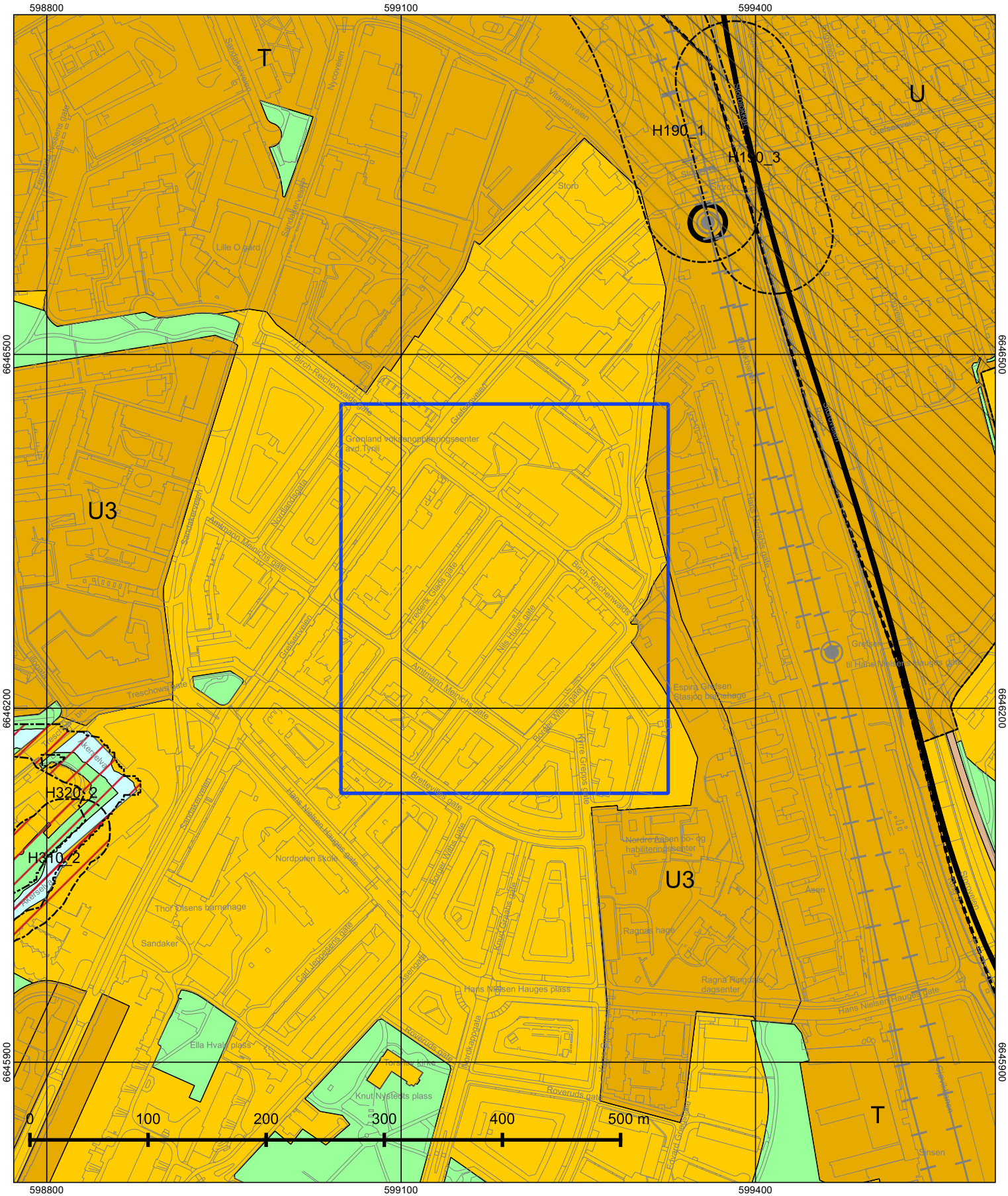
PlottID/Best.nr: 162534/ 86539169
Adresse: Nils Huus' gate 22
Gnr/Bnr: 224/283
Deres ref.:
Kommentar:

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: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162534/86539169
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539169
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 224, BNR. 283.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 224, bnr. 283.

GNR. 224 BNR. 283

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.10.1911.

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

1327 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

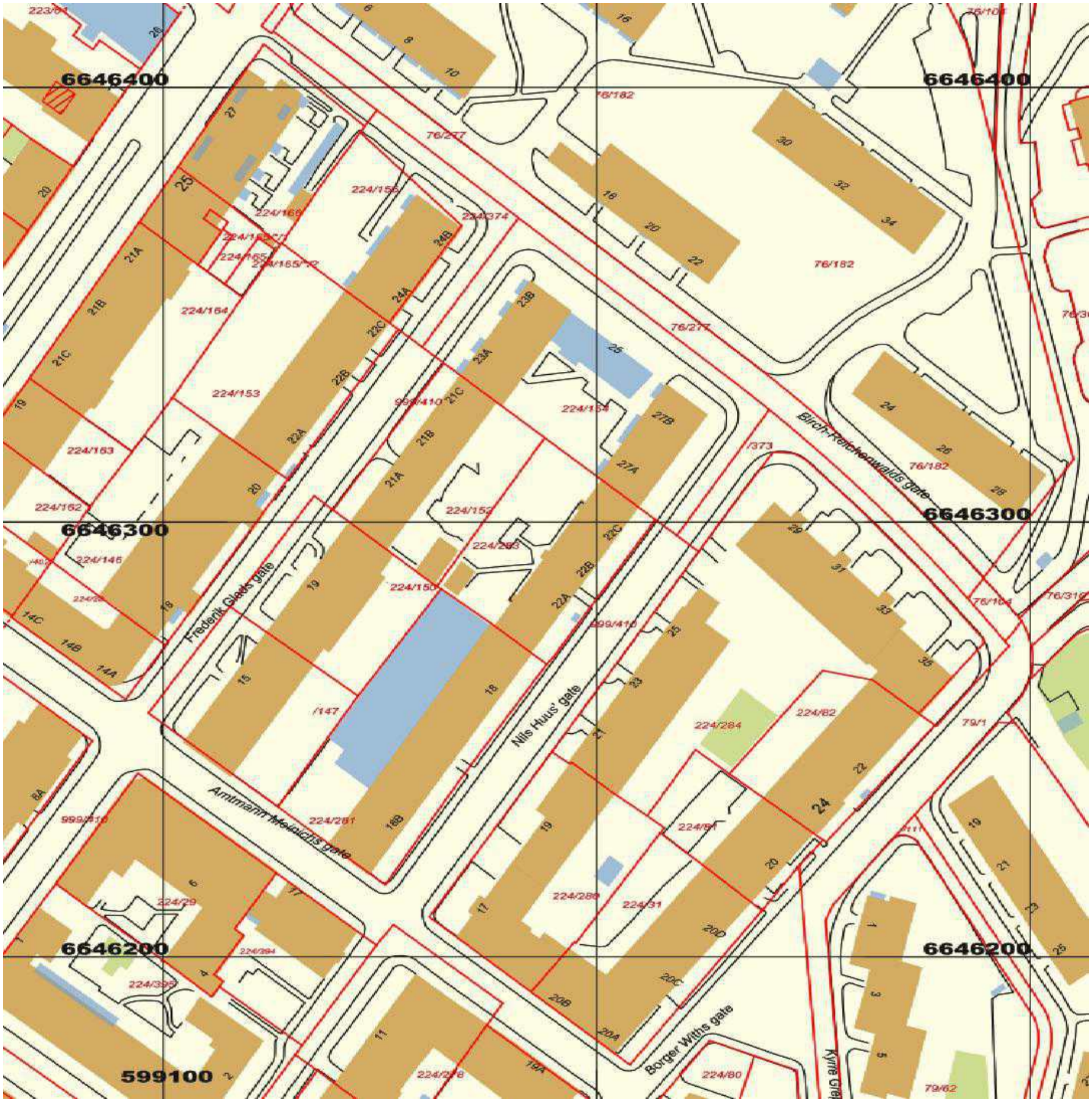
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

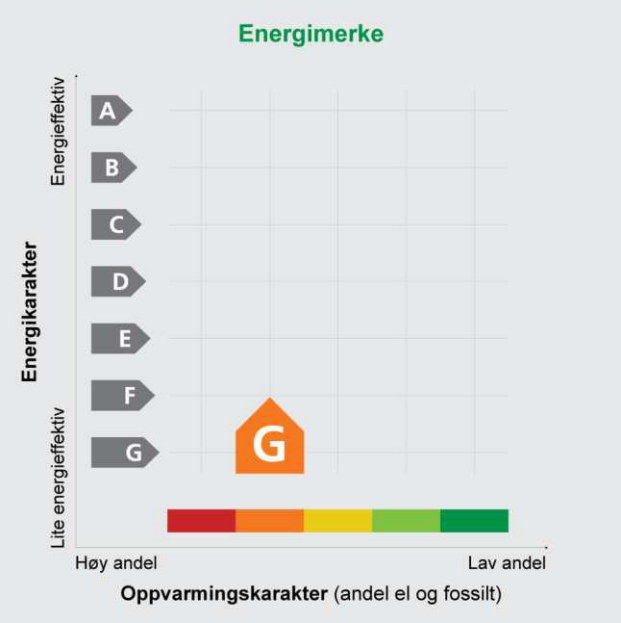
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Huus' gate 22 C
Postnr	0482
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	283
Seksjonsnr.	26
Festenr.	
Bygn. nr.	80552920
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2020-1168542
Dato	24.08.2020



Innmeldt av	HenningEggum Pøyhønen

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

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

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

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

Målt energibruk: 9 798 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 776 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	13,3 liter ved

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 22 C, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 283, Snr. 26, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260507

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Isabel Limi

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 930 38 536

E-post: isabel.limi@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.
