PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

NILS HUUS' GATE 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nils Huus' gate 19, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 280

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22405-1253 **Referansenummer:** JC5925

Autorisert foretak: Tyder AS

Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

Rapportansvarlig



Kristian Haraldseth

kh@tyder.no

924 47 727

Tyder

Nils Huus' gate 19, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 280
0301 OSLO

Tyder AS
Frysjaveien 1
0883 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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.



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



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.
Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasade plater.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

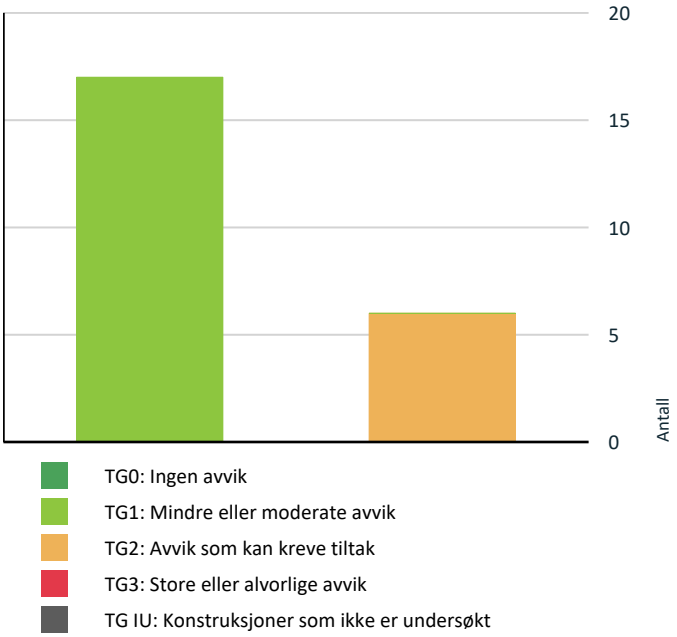
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist godkjente plantegninger fra Oslo kommune datert 21.07.1970.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Balkongen er rehabilitert i regi av borettslaget i 2026. Ifølge eier er rekkverk og øvrige overflater rustbehandlet og malt, og gulvet er behandlet med tre nye lag epoxy.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig gulv er belagt med tostavs parkett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Himling har pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i kjøkken

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.
Totalt avvik i soverom er målt til 10 mm.

Det er målt mindre høydeavvik i gulvet. De målte avvikene ligger innenfor normal toleranse for bygningsdelen, og forholdet er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1).

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører.
Dør med glassfelt mellom stue og kjøken.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilt skadedyrkontroll, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes

TG 1 Fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap i entré med speil- og glatte fronter.
Garderobeskap i omkledningsrom med glatte fronter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra 2012. Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende

konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling har sparklede malte plater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt.
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løsliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Beskrivelse

Det er veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er registrert begrenset kapasitet på avtrekket, og ventilasjonen vurderes derfor å ha redusert luftutskifting.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av begrenset avtrekkskapasitet. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktbelastning og kondens.

• Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i eksisterende inspeksjonsluke mot dusjsonen. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk, og det ble ikke påvist fuktverdier utover normale verdier på kontrolltidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinkjøler, kjøleskap, og fryseskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.
KVIKK Kjøkkeninnredning fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Fordelerstokk i benkeskap i kjøkken.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap og benkeskap i kjøkken.
Automatisk vannstopper i kjøkken og bod.
Vanntrykk er testet og funnet ok.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern og plast , skjult i konstruksjonen.
Funksjon på avløp er testet og funnet ok.
Ifølge eier skal rørene rehabiliteres i løpet av høsten i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Alder på ledningsnettet gir økt risiko for lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid. Da deler av anlegget er skjult i konstruksjonen, kan eventuelle avvik eller begynnende skader være vanskelig å avdekke ved visuell befaring.

Det anbefales jevnlig oppfølging av anleggets tilstand og å være oppmerksom på tegn til lekkasje. Ved mistanke om avvik eller ønske om nærmere vurdering anbefales kontroll utført av fagkyndig med relevant kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftsventiler/spalteventiler i vinduer i oppholdsrom.

TG 1 Bod med kum og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse

Innvendig bod med benkeskap, kum og opplegg for vaskemaskin. Det er montert automatisk lekkasjestopper. Rommet har ikke sluk.

Rommet er etablert i areal som opprinnelig var en del av kjøkkenet. Røropplegg og tilkobling for vaskemaskin er etablert i ettertid. Rommet er vurdert som bod med opplegg for vaskemaskin, og ikke som eget vaskerom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elektropluss AS datert 09.05.2017, arbeidene gjelder:
- Div. sluttmontering, montering kjøkkenvifte.
- Legging kabel og kobling stikk gjesterom.
- Utarbeidelse av kursfortegnelse.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Oslo Elektrikerservice AS datert 28.11.2017, arbeidene gjelder:
- Tilkoble uttak i kjøkken benk.
- Levert og montert stikk for vinskap og twist kontakt i
benkeplate

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 26.08.2019. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere er montert i Entré, omkledningsrom, stue og soverom.
Brannslukningsapparat på 6k pulver produsert i 2005.

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

Tilstandsrapport

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:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

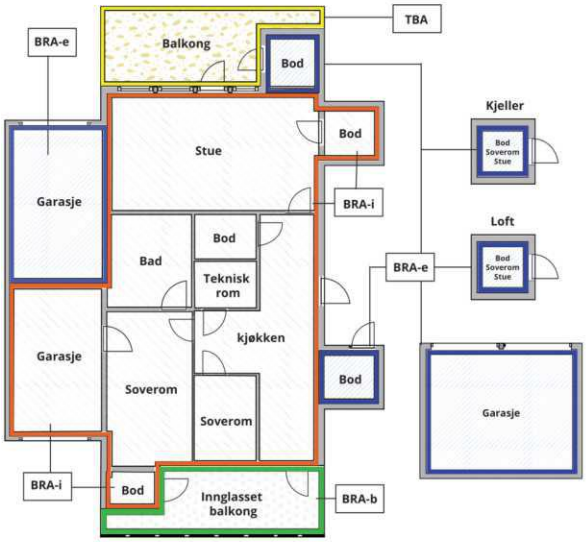
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	88			88	9
Kjeller		5		5	
SUM	**88**	**5**			**9**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, bod, omkledningsrom, stue		
Kjeller		Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger fra Oslo kommune datert 21.07.1970.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.9.2026	Kristian Haraldseth	Takstingeniør
	Anders Wettergreen Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	224	280		0	1470.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Nils Huus' gate 19

Hjemmelshaver
Obos Bbl, Borettslaget Nils Huusgate 17

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0404/BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17	948152258	H0404		Gundersen Anders Wettergreen, Øiestad Sofie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til på Sinsen i Oslo, i et etablert boligområde. Området har et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, serveringssteder, skoler og barnehager.

Det er gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane i nærområdet, samt enkel adkomst til hovedveinettet. Kort vei til Torshov, Storo og Grünerløkka med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Området har også gode tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet ved Torshovdalen og nærliggende grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomtegrunn er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, plenarealer, trær og øvrig beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten disponerer ett matskap i felles i kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2026	Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.07.1970	Det er fremvist godkjente plantegninger fra Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	25.09.2026	
3	28.09.2026	
4	28.09.2026	
5	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260213
Addresse	Nils Huus' gate 19		
Postnr.	0482	Sted	OSLO
Selgers navn	Anders Gundersen		
Selgers navn	Sofie Øiestad		

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?

2020

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

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

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

Initialer selger:
A G
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Tanga Rør / Gunsti Bygg / Granli ByggOslo Mur og Flis (2026)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Totalrenovert 2012 i regi av tidligere eierLa ny fliser på baderomsgulvet i 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Tanga Rør / Gunsti Bygg / Granli Bygg. Har faktura på utført arbeid, og Tanga Rør er tilgjengelig for spørsmål.Har dokumentasjon på utført arbeid fra Oslo Mur og Flis.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt nytt tettsjikt / membran da badet ble totalrenovert i 2012

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble byttet da badet ble totalrenovert i 2012

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

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

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

Nye lys og varmekabler i forbindelse med totalrenovering av bad i 2012

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørfornying av soil-rør med strømpe i rør utføres høsten 2026 i regi av borretslaget.Waterguard installerert på vaskerom og kjøkken av Arve Johansen fra Oslo Rør AS i 2020.

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:

Dokumentasjon på waterguard ligger i boligmappa og er fremvist takstmann. Rørfornying er ikke gjennomført i skrivende stund og vi har derfor ikke dokumentasjon på dette enda. Kontakt styret i borettslaget om dokumentasjon er ønsket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

3 lag ny epoxy på gulv, fjerning av rust på rekkverk, tetting av hull, maling av fasade og balkong. Alt utført sommer / høst 2026 i regi av borretslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid er ikke ferdigstilt i skrivende stund, så dokumentasjon foreligger ikke enda. Kontakt styret i borettslaget om dokumentasjon er ønsket.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utførte El-arbeid på kjøkken i 2017 samt noe mindre EL-arbeider i leiligheten i regi av forrige eier

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oslo Elektriker Service

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?:

Kontroll av EL-anlegg i 2019 av Hafslund i regi av forrige eier.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen bemerkninger.

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

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

Initialer selger:
A G
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Randonmålere installert i garasjeanlegg og i 3 utvalgte leiligheten i starten av 2025 i regi av borretslaget. Det ble ikke funnet problemer med randon.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved styrtregn har det kommet noe vann inn i garasjen, men ikke mengder som har skapt problemer.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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.

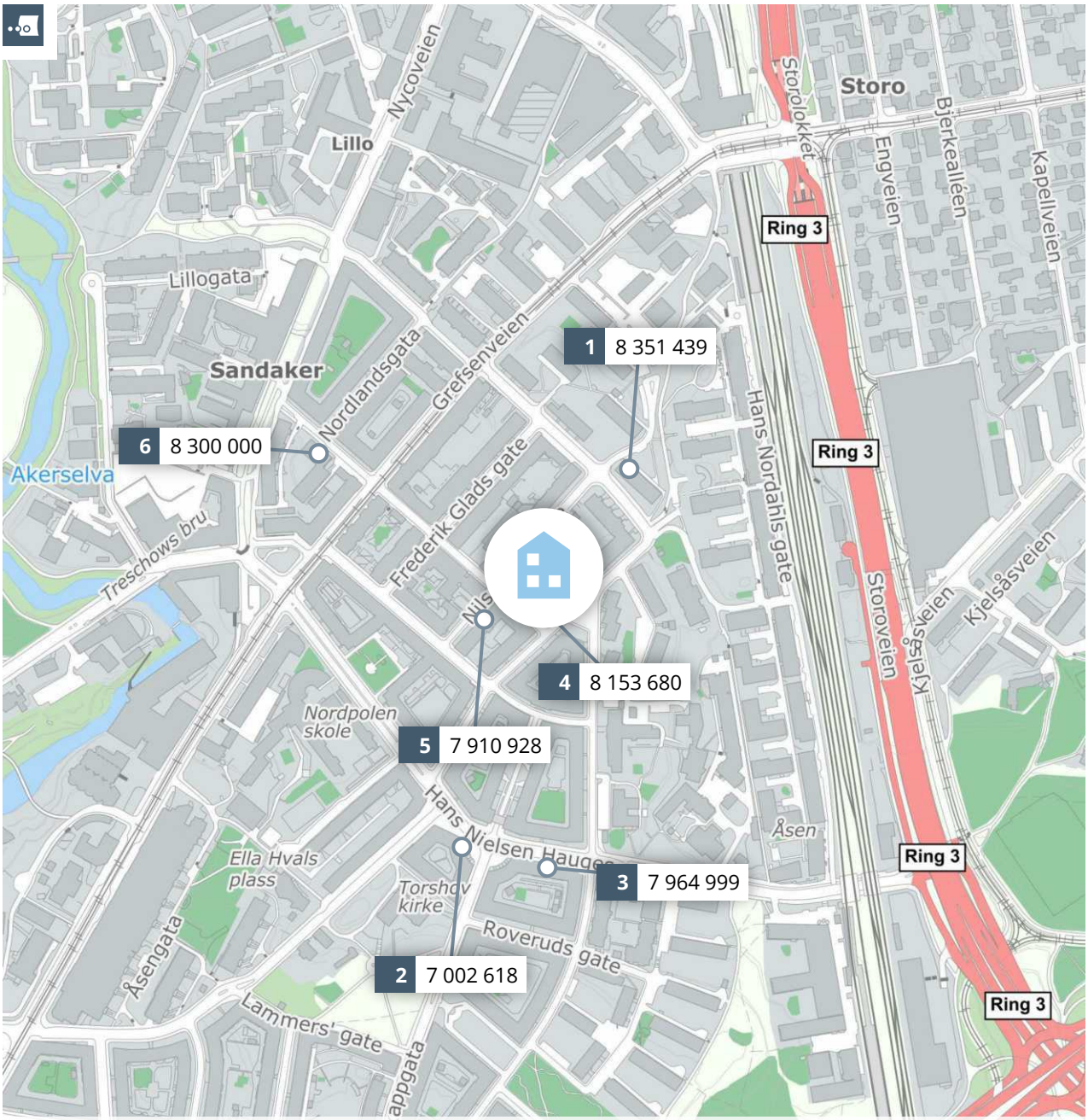
Dato 30.09.2026

Signert av *Anders Gundersen*

Signert av *Sofie Øiestad*

Initialer selger:
A G
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

NILS HUUS' GATE 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 03.10.2026

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: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Huus' gate 19, 0482 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1970

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

Verdivurdert til

8 100 000

138 572	8 238 572	93 620
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	5 891
Formue	164 343
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Birch-Reichenwalds gate 24 86 m² 1948 1. etg 2 sov	10.11.2025	7 490 000	**8 175 000**	176 439	8 351 439	**97 110**
2	Hans Nielsen Hauges plass 1 83 m² 1929 1. etg 2 sov	15.09.2026	6 790 000	**6 480 000**	522 618	7 002 618	**84 369**
3	Hans Nielsen Hauges gate 25 88 m² 1930 2. etg 2 sov	08.10.2025	7 790 000	**7 790 000**	174 999	7 964 999	**90 511**
4	Nils Huus' gate 17 83 m² 1969 3. etg 3 sov	22.09.2026	8 149 000	**8 149 000**	4 680	8 153 680	**98 237**
5	Nils Huus' gate 11 87 m² 1976 4. etg 2 sov	19.03.2026	7 900 000	**7 835 000**	75 928	7 910 928	**90 930**
6	Amtmann Meinichs gate 3 86 m² 1996 4. etg 3 sov	27.05.2026	8 450 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**96 512**

Lys og gjennomgående leilighet med stor balkong, romslig kjøkken, walk-in-garderobe, vaskerom, nydelig bad og svært gode oppbevaringsmuligheter. Her får du en gjennomført bolig med en praktisk planløsning, store og innbydende oppholdsrom og fine felles utearealer. Beliggenheten byr på kort vei til Storo, servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter.

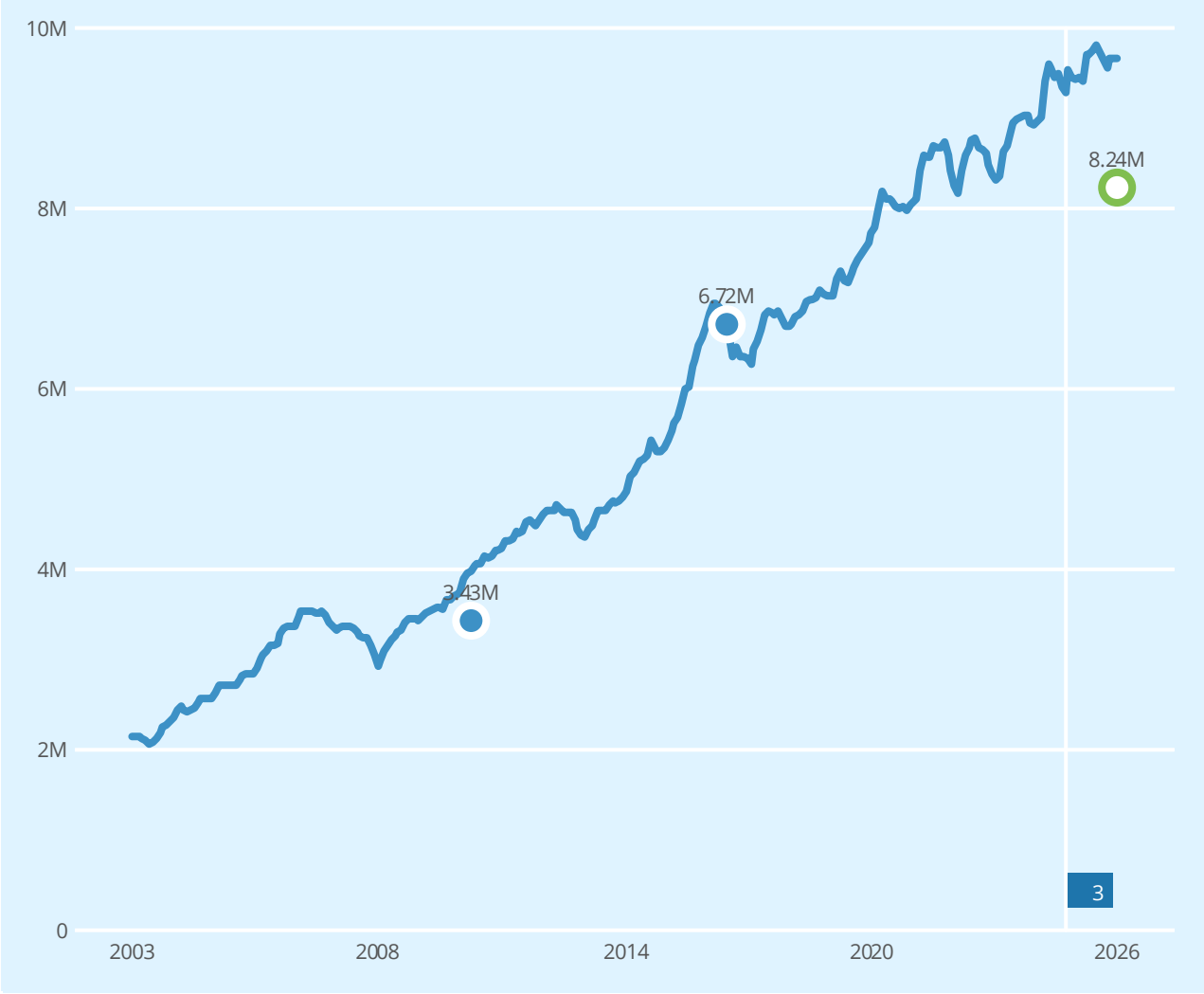
Høydepunkt:
- Nordvestvendt balkong på 9 kvm
- KVIK-innredning fra 2012 med bla. vinskap og kjøl- og fryseskap i full høyde
- Lys og romslig stue med pen tostavs parkett
- To gode soverom
- Walk-in closet
- Stort bad fra 2012 med flislagte overflater og gulvvarme
- Praktisk vaskerom/bod med oppheng til klær
- Kjellerbod på ca. 5 kvm med hyller og kroker, samt skap i felles matbod
- Flott felles bakgård med morgensol
- Heis
- Nylig rehabilitert fasade og balkong.
- Mulighet for leie av rimelig garasje etter venteliste, 350,- pr. mnd.

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
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.04.2017	04.05.2017	17.08.2017	6 700 000	6 650 000	74 000	6 724 000	4
03.05.2012		03.05.2012	-	3 450 000	-	3 450 000	5
25.02.2011	09.03.2011	26.04.2011	3 390 000	3 400 000	27 177	3 427 177	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lenge siden kjøp. Vurdert opp mot sammenlignbare leiligheter.

5 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

25
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 311 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

5 346 000 Salgspris i snitt
5 325 000 Prisantydning i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

113 460 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
109 785 ÅSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

93 620 Nils Huus' gate 19 Totalpris 8 238 572

enova

Energiattest



Adresse **Nils Huus' gate 19, 0482 OSLO**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349740**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80655487**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **280**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **178,44**

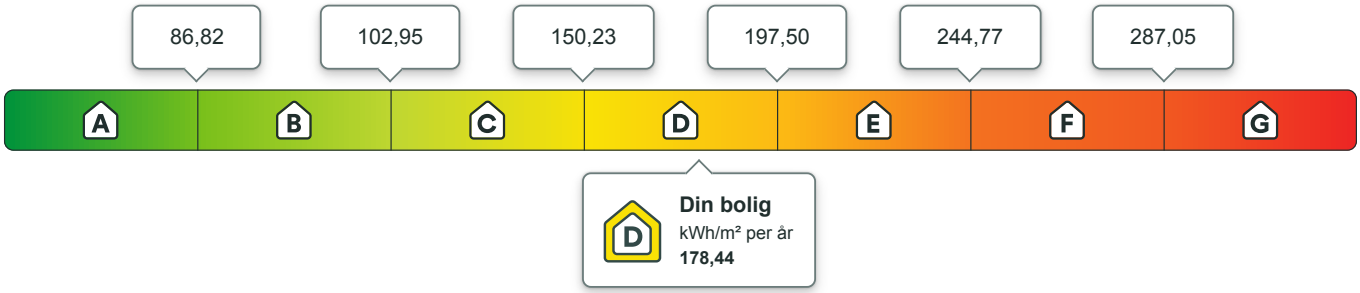
Nils Huus' gate 19, 0482 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 702,75	**178,44**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nils Huus' gate 19, 0482 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Nils Huus' gate 19, 0482 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260213 . Vår ref.: 0387-1-409 Dato: 21.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Nils Huusgate 17
Organisasjonsnr:	948152258
Andelseier:	Gundersen, Anders Wettergreen
Medeier:	Øiestad, Sofie
Leilighetsnummer:	409
Adresse:	Nils Huus' Gate 19, 0482 OSLO
Andelsnummer:	34
Gnr.	224
Bnr.	280
Borettsinnskudd:	Kr. 26 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret har valgt å øke kat. felleskostnader med 15% fra 01.02.2026
Forkjøpsretten Oslo Kommune Klausul om bevegelseshemning. Klausul tas med i all annonsering. Oslo Kommune informeres umiddelbart slik at forkjøpsrett kan avklares innen 20 dager etter melding om salg. Megler må avklare forkjøp gjennom Oslo Kommunen v/HEV og kopi OBOS Eiendomsforvaltning ASKontaktperson: Elisabeth Sommer, tlf 97054199 fax 22237402 e-post adr: boligvirkemidler@vel.oslo.kommune.no og elisabeth.sommer@vel.oslo.kommune.no. Borettslaget har tre rente- og avdragsfrie lån av Oslo kommune, på 757.500,- (se note for pante- og gjeldsbrevlån i årsregnskapet). Lånene er fordelt på hver andel og fremkommer under <<Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet>> i megleropplysningsbrevet som en del av sum andel fellesgjeld per angitt dato. Festeavgift 100,- med regulering hvert 10. år. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Garasje følger ikke boligen ved salg, selger må sende skriftlig oppsigelse til styret. Innskudd frigjøres etter tilbakelevering av portåpner. Styret har planer om fasefornying, herunder også utbedring av balkongtak,balkongvegger og malerarbeid. Følgelig er det berammet et lån på 2.5MNOK, hvor det er uvist om hele lånet vil benyttes. Ytterligere spørsmål til låneopptaket rettes direkte til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208460854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	81 869,00
Innfrielsesdato:	30.03.2027

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208722182
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 788 413,00
Innfrielsesdato:	30.04.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208825720
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 993 152,00
Innfrielsesdato:	30.07.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 151,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		260,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt	260,00	
Felleskostnader	5 891,45	

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:	415,-
Fradragsberettigede kostnader:	576,-
Annen formue:	164 343,-
Gjeld:	33 383,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208460854
Restsaldo:	2 936,43
Kapitalkostnader:	429,30
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208722182
Restsaldo:	64 146,02
Kapitalkostnader:	376,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208825720
Restsaldo:	71 489,51
Kapitalkostnader:	597,12
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 138 571,97,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen, e-post: styret@nhg17.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 387
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 11:00 og lukker 5. juni kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Stenging av bakgård
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder leder møtet etter vedtektene.

Forslag til vedtak

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen signerer.

Styrets innstilling

Valgkomiteen er uavhengig og kan signere.

Forslag til vedtak

Bjørn Dragisa Bazler og Amanda Njøten er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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. 0387 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 0387 Borettslaget Nils Huusgate 17.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 113.330. oppjustert etter KPI fra desember 2024 til 2025 hentet fra Statistisk Sentralbyrå på 3.2%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 113.330kr.

Sak 6

Stenging av bakgård

Forslag fremmet av:
Anders Hagen Ringhus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er rapportert om gjentatte tilfeller av uvedkommende opphold i bakgård og tilknyttede fellesarealer som ganger og parkeringskjeller. Dette har medført utrygghet for enkelte beboere, særlig knyttet til bruk av bakgården og nærhet til leiligheter i første etasje.

For å sikre at bakgården kun benyttes av beboere, foreslås det å etablere fysisk avstengning ved rampen. Tiltaket innebærer montering av dører eller porter på hver side av rampen, slik at uvedkommende ikke får

tilgang til området. Det legges til grunn at løsning og låsesystem tilpasses eksisterende anlegg eller velges av styret.

Styrets innstilling

Styret vurderer at en eventuell fysisk avstengning av bakgården må ses i sammenheng med borettslagets økonomiske situasjon og praktiske gjennomførbarhet. Det legges derfor til grunn at tiltaket kun vil være aktuelt dersom nødvendig arbeid i hovedsak kan gjennomføres på dugnad, og at eventuell dørautomatikk for tilgjengelighet installeres gjennom NAV/Hjelpemiddelsentralen, eventuelt med bistand fra beboere med behov for rullestoltilgang.

Tidligere tiltak, herunder bruk av falske kameraer og eksisterende portløsning, har hatt begrenset effekt. Det er videre observert at uvedkommende også tar seg inn i bygget og parkeringskjelleren. På denne bakgrunn vurderes det at tiltak som ikke innebærer fysisk avstengning av bakgården, i begrenset grad vil ha ønsket effekt. Det er samtidig viktig at det i vurderingen tas hensyn til nødvendig tilgang til bakgården for søppeltømming, beboere generelt og beboere med behov for rullestoltilgang.

Forslag til vedtak

Bakgården stenges for uvedkommende ved etablering av dører eller porter på hver side av rampen, forutsatt at arbeidet i hovedsak kan gjennomføres på dugnad, og at nødvendig dørautomatikk for tilgjengelighet kan installeres gjennom NAV/Hjelpemiddelsentralen.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen legger frem sin innstilling til valg av tillitsvalgte for generalforsamlingen. I årets valgperiode er ett styremedlem på valg.

Generalforsamlingen skal videre velge medlemmer til valgkomiteen for kommende periode. Valg gjennomføres i henhold til borettslagets vedtekter og ordinære prosedyrer for valg av tillitsvalgte.

Roller og kandidater

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

- Erling Aares Vårli

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025–2026

Borettslaget Nils Huusgate 17

1. Innledning

Denne årsrapporten gir en oversikt over styrets arbeid, gjennomførte tiltak, økonomi og planer for Borettslaget Nils Huusgate 17 i perioden 2025–2026.

Styret har i perioden hatt fokus på vedlikehold av bygningsmassen, forbedring av sikkerhet, samt etablering av bedre struktur og rutiner for drift av borettslaget. Det har også vært arbeidet aktivt med større fremtidige prosjekter.

Borettslaget består av 41 leiligheter og har OBOS som forretningsfører.

2. Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har gjennom perioden hatt jevnlige styremøter og løpende oppfølging av drift og prosjekter. Arbeidet har vært organisert både fysisk og digitalt.

Det har vært et tydelig fokus på å forbedre interne rutiner og systemer, blant annet gjennom:

- etablering av styrehåndbok og strukturert dokumentasjon
- vedtakslogg og historikk over saker
- bedre systemer for oppfølging av portner og vedlikehold
- innføring av digitale verktøy for samarbeid, oppgaver og dokumenthåndtering
- sikrere håndtering av passord og tilganger

Målet har vært å sikre bedre kontinuitet mellom styrer, redusere sårbarhet og gjøre styrearbeidet enklere og mer effektivt.

Kommunikasjon

Styret har kommunisert med beboerne hovedsakelig via Vibbo og løpende oppdateringer.

Det har vært et mål å gi hyppigere og mer transparente oppdateringer om arbeid, prosjekter og planer. Styret oppfordrer beboere til å ta kontakt ved spørsmål eller innspill.

Vedlikehold og gjennomførte tiltak

Det er gjennomført en rekke vedlikeholds- og forbedringstiltak i perioden:

- Nye branndører i kjeller med dørautomatikk (delvis finansiert med støtte)
- Installasjon av WiFi i garasje, som også legger til rette for fremtidig teknisk infrastruktur
- Maling av fellesganger og heiser
- Etablering av styretavler for bedre informasjonsflyt
- Reduksjon av antall søppeldunker (fra 4 til 3), som gir årlige kostnadsbesparelser
- Utskifting av avløpsstammer i kjeller som forberedelse til rørfornying
- Oppstart av stillasarbeid og klargjøring for fasadevask og maling

Tiltakene har samlet sett bidratt til forbedret standard, økt sikkerhet og mer effektiv drift.

Pågående arbeid

Flere saker er under arbeid:

- Utredning av ventilasjonsforhold enkelte steder i bygget
- Nesten ferdigstillelse av bøttekott/brannsikring (forsinket grunnet entreprenørkonflikt)
- Planlegging av nytt brannvarslingsanlegg (eksisterende anlegg er fra 2005)
- Kartlegging av nytt lysanlegg i garasje (dagens anlegg er i dårlig og delvis farlig stand)
- Utbedring av balkongskade (ny leverandør må velges)

Leverandører og avtaler

Styret har arbeidet med å innhente tilbud og følge opp leverandører, særlig knyttet til vedlikeholdsprosjekter. I enkelte tilfeller har det vært utfordringer med leverandører, som har medført behov for å hente inn nye aktører.

Uforutsette hendelser

Det har vært enkelte utfordringer knyttet til leverandører, blant annet manglende oppfølging fra entreprenør i forbindelse med balkongarbeid. Styret har håndtert dette ved å starte prosess for å finne ny leverandør.

Beboeraktiviteter

Det har blitt gjennomført dugnadsrelaterte og praktiske tiltak i borettslaget. Styret vurderer også enklere tiltak for å styrke bomiljøet, blant annet etablering av et mindre lekehjørne for barn.

3. Økonomisk oversikt

Borettslaget har en sunn og stabil økonomi, med en kontantbeholdning på om lag 500 000 kroner.

Det er tatt høyde for kommende vedlikeholdsprosjekter gjennom tidligere økning av felleskostnader fra 1. februar 2026.

I forbindelse med fasadearbeid og rørfornying vil borettslaget ta opp lån på om lag 3,5 millioner kroner. Dette vurderes som et moderat lånenivå sett i forhold til behov og bygningsmessig tilstand.

Kostnadsbildet fremover vil i stor grad være knyttet til vedlikehold av bygningsmassen, gjennomføring av planlagte prosjekter, samt generelle prisøkninger og rentenivå.

Styret vurderer økonomien som robust og tilstrekkelig til å håndtere planlagte tiltak.

4. Fremtidsplaner

Styrets hovedfokus i kommende periode vil være:

Større prosjekter

- Gjennomføring av fasadevask og maling (2026)
- Oppstart og gjennomføring av rørfornying (planlagt høst 2026)

Vedlikehold og sikkerhet

- Videre arbeid med brannvarslingsanlegg
- Oppgradering av lysanlegg i garasje

- Oppfølging av ventilasjon og øvrige tekniske forhold

Organisering og drift

- Videre utvikling av styrehåndbok og systemer
- Økt struktur, automatisering og kontinuitet i styrearbeidet

Bomiljø

- Vurdere etablering av et enkelt lekeområde for barn
- Fortsette arbeidet med tydelig og god kommunikasjon med beboerne

Styret vil fortsatt prioritere sikkerhet, lovpålagte tiltak og nødvendig vedlikehold før øvrige forbedringer.

5. Avsluttende bemerkninger

Styret opplever å ha god kontroll på drift, vedlikehold og økonomi i borettslaget.

Det har i perioder vært noe redusert kapasitet, men dette har ikke gått utover oppfølging av drift og prioriterte oppgaver.

Styret vil takke beboerne for samarbeid og engasjement, og oppfordrer fortsatt til å ta kontakt med innspill og spørsmål.

NILS HUUSGT. 17 BORETTSLAG
ORG.NR. 948152258, KLIENTNR. 387

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**601 795**	**900 963**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-45 264	-143 477
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 500	13 500
Tillegg for nye langsiktige lån	16	280 198	0
Økning annen langsiktig gjeld	18	12 000	5 117
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-425 565	-145 191
Red. annen langs. gjeld	18	-18 000	-29 117
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-183 131**	**-299 168**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**418 664**	**601 795**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		563 012	709 773
Kortsiktig gjeld		-144 348	-107 978
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**418 664**	**601 795**

NILS HUUSGT. 17 BORETTSLAG
ORG.NR. 948152258, KLIENTNR. 387

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 840 743	1 652 456	1 849 000	2 085 000
Andre anlegg		0	0	13 000	13 000
Andre inntekter	3	85 650	75 135	14 000	14 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 926 393**	**1 727 591**	**1 876 000**	**2 112 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-120 739	-116 410	-150 000	-150 000
Styrehonorar	5	-109 816	-106 000	-106 000	-109 816
Avskrivninger	14	-13 500	-13 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 662	-6 643	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-92 113	-87 905	-93 000	-97 185
Konsulenthonorar		-25 387	-143 276	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-651 920	-423 866	-693 000	-531 417
Forsikringer		-223 825	-190 952	-221 000	-247 520
Festeavgift		-100	-100	0	0
Kommunale avgifter	8	-431 027	-401 019	-464 000	-476 531
Energi/fyring	9	-149 088	-126 465	-154 000	-154 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 920	-152 479	-114 000	-117 420
Andre driftskostnader	10	-28 074	-88 019	-31 000	-31 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 967 170**	**-1 856 633**	**-2 051 000**	**-1 940 189**
DRIFTSRESULTAT		**-40 777**	**-129 042**	**-175 000**	**171 811**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 578	16 375	0	0
Finanskostnader	12	-16 065	-30 810	-20 000	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 487**	**-14 435**	**-20 000**	**-6 000**
ÅRSRESULTAT		**-45 264**	**-143 477**	**-195 000**	**165 811**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-45 264	-143 477		

NILS HUUSGT. 17 BORETTSLAG
ORG.NR. 948152258, KLIENTNR. 387

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 968 000	3 968 000
Andre varige driftsmidler	14	13 502	27 002
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 981 502**	**3 995 002**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	3 000
Andre kortsiktige fordringer	15	743	0
Driftskonto OBOS-banken		549 145	282 279
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 438	5 764
Sparekonto OBOS-banken		10 652	418 729
SUM OMLØPSMIDLER		**563 012**	**709 772**
SUM EIENDELER		**4 544 514**	**4 704 774**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital		2 732 019	2 777 283
SUM EGENKAPITAL		**2 735 919**	**2 781 183**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	929 737	1 075 104
Borettsinnskudd	17	658 600	658 600
Annen langsiktig gjeld	18	75 910	81 910
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 664 247**	**1 815 614**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		128 012	60 985
Skyldige offentlige avgifter	19	6 911	9 473
Påløpte renter		53	2 071
Påløpte avdrag		0	12 312
Annen kortsiktig gjeld	20	9 372	23 136
SUM KORTSIKTIG GJELD		**144 348**	**107 977**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 544 514**	**4 704 774**
Pantstillelse	21	2 644 000	3 294 000

Garantiansvar	0	0

Oslo, 30.04.2026
Styret i Nils Huusgt. 17 Borettslag

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen/s/ Gwendolen Mcnamee/s/

Birger Engelsrud Andresen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	8 900
Felleskostnader	1 713 972
Garasje	89 467
Rullestolplass	444
Leie	27 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 840 743**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Parkeringsplass	1 000
Skadeoppgjør fra Tryg Forsikring	18 400
Garasje	3 750
Tilskudd Oslo kommune	62 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**85 650**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-78 099
Påløpte feriepenger	-9 372

Fri bolig	-28 764
Naturalytelser speilkonto	28 764
Arbeidsgiveravgift	-31 868
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-120 739**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-109 816
SUM STYREHONORAR	**-109 816**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 775

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 662
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 662**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-301 372
Drift/vedlikehold VVS	-22 500
Drift/vedlikehold elektro	-17 754
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 515
Drift/vedlikehold brannsikring	-205 698
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 256
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 855
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-27 970
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-651 920**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 913
Vann- og avløpsgebyr	-261 364
Renovasjonsgebyr	-160 751
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-431 027**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-149 088
SUM ENERGI / FYRING	**-149 088**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-7 801

Andre driftskostnader	-10 993
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 775
Andre kontorkostnader	-3 288
Telefon, annet	-1 751
Bank- og kortgebyr	-2 466
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-28 074**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	887
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 651
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	40
SUM FINANSINNTEKTER	**11 578**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-16 065
SUM FINANSKOSTNADER	**-16 065**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 968 000
SUM BYGNINGER	**3 968 000**

Tomten er festet fra OBOS i 91 år, med oppstart 30.06.1970.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

Borettslaget eier leilighet 304 anskaffet 1990. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser		
Tilgang 2022	67 500	
Avskrevet tidligere	-40 500	
Avskrevet i år	-13 500	
		13 500
Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2005	37 875	
Avskrevet tidligere	-37 874	
		1
Snøfreser		
Tilgang 1999	12 515	
Avskrevet tidligere	-12 514	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 502**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 500**

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Skatt, korrigeres i 2026	743
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**743**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2025	-280 198	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	107 961	
		-172 237
OSLO KOMMUNE		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2001	-200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-200 000
OSLO KOMMUNE		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2001	-400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-400 000
OSLO KOMMUNE		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-157 500
Sparebank1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 482 396	
Nedbetalt i år	317 604	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-929 737**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-658 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-658 600**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-75 910
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-75 910**

NOTE 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-2 438
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 473
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 911**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-9 372
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 372**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	658 600
Pantelån	929 737
TOTALT	**1 588 337**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O3AEZ-K3FTS-UOSU5-DHXKV-H4Y8W-QT0OZ

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

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-13 05:41:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O3AEZ-K3FTS-UOSU5-DHXKV-H4Y8W-QT0OZ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 2.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.26
Selskapsnummer: 387 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Dragisa Bazler og Amanda Njøten er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 113.330kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Stenging av bakgård

Bakgården stenges for uvedkommende ved etablering av dører eller porter på hver side av rampen, forutsatt at arbeidet i hovedsak kan gjennomføres på dugnad, og at nødvendig dørautomatikk for tilgjengelighet kan installeres gjennom NAV/Hjelpemiddelsentralen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Erling Aares Vårli

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Organisasjonsnummer: 948152258
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 11:00 til 5. juni kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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.

Styrets innstilling
Styreleder leder møtet etter vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valgkomiteen signerer.

Styrets innstilling
Valgkomiteen er uavhengig og kan signere.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Dragisa Bazler og Amanda Njøten er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 113.330. oppjustert etter KPI fra desember 2024 til 2025 hentet fra Statistisk Sentralbyrå på 3.2%.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 113.330kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Stenging av bakgård

Fremmet av: Anders Hagen Ringhus

Det er rapportert om gjentatte tilfeller av uvedkommende opphold i bakgård og tilknyttede fellesarealer som ganger og parkeringskjeller. Dette har medført utrygghet for enkelte beboere, særlig knyttet til bruk av bakgården og nærhet til leiligheter i første etasje.

For å sikre at bakgården kun benyttes av beboere, foreslås det å etablere fysisk avstengning ved rampen. Tiltaket innebærer montering av dører eller porter på hver side av rampen, slik at uvedkommende ikke får tilgang til området. Det legges til grunn at løsning og låsesystem tilpasses eksisterende anlegg eller velges av styret.

Styrets innstilling
Styret vurderer at en eventuell fysisk avstengning av bakgården må ses i sammenheng med borettslagets økonomiske situasjon og praktiske gjennomførbarhet. Det legges derfor til grunn at tiltaket kun vil være aktuelt dersom nødvendig arbeid i hovedsak kan gjennomføres på dugnad, og at eventuell dørautomatikk for tilgjengelighet installeres gjennom NAV/Hjelpemiddelsentralen, eventuelt med bistand fra beboere med behov for rullestoltilgang.

Tidligere tiltak, herunder bruk av falske kameraer og eksisterende portløsning, har hatt begrenset effekt. Det er videre observert at uvedkommende også tar seg inn i bygget og parkeringskjelleren. På denne bakgrunn

vurderes det at tiltak som ikke innebærer fysisk avstengning av bakgården, i begrenset grad vil ha ønsket effekt. Det er samtidig viktig at det i vurderingen tas hensyn til nødvendig tilgang til bakgården for søppeltømming, beboere generelt og beboere med behov for rullestoltilgang.

> **Forslag til vedtak:**
> Bakgården stenges for uvedkommende ved etablering av dører eller porter på hver side av rampen, forutsatt at arbeidet i hovedsak kan gjennomføres på dugnad, og at nødvendig dørautomatikk for tilgjengelighet kan installeres gjennom NAV/Hjelpemiddelsentralen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen legger frem sin innstilling til valg av tillitsvalgte for generalforsamlingen. I årets valgperiode er ett styremedlem på valg.

Generalforsamlingen skal videre velge medlemmer til valgkomiteen for kommende periode. Valg gjennomføres i henhold til borettslagets vedtekter og ordinære prosedyrer for valg av tillitsvalgte.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erling Aares Vårli (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erling Aares Vårli

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 387
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anders Kise og Sofie Øiestad velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fornying av vann og avløpsrør

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

1. - Lengst levetid, men svært kostbart.

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

2. - Rimeligere og mindre inngripende.

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

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

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

Sak 5

Valg av nye farger på fasaden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1
Bygget males i Lively Red.

Forslag til vedtak 2
Bygget males i Peach Sky.

Vedlegg
1. bakgård.pdf
2. sammenlkninger.pdf

Sak 6
Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

Forslag fremmet av:
Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

- Når de plasseres på gressplener blir gresset ødelagt.

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

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

Forslag til vedtak

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

Alternativ 1 (styrets forslag):

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

Alternativ 2:

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

Styrets innstilling

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 7

Stenge hele bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 8

Etablering av lekehjørne i bakgården

Forslag fremmet av:
Birger Engelsrud Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Original



Lively Red



Peach Sky



Original vs Lively Red



Original vs Peach Sky



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Kise og Sofie Øiestad velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fornying av vann og avløpsrør

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av nye farger på fasaden

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Bygget males i Lively Red.

☐ Bygget males i Peach Sky.

Sak 6 Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

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

☐ For plassering og bruk av isekker i fellesområdene

☐ Mot plassering og bruk av isekker i fellesområdene

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

☐ Alternativ 1 vedtas.

☐ Alternativ 2 vedtas.

Sak 7 Stenge hele bakgården

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Etablering av lekehjørne i bakgården

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Organisasjonsnummer: 948152258
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. september kl. 09:00 til 1. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

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.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Kise og Sofie Øiestad velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fornying av vann og avløpsrør

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

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

1. - Lengst levetid, men svært kostbart.

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

2. - Rimeligere og mindre inngripende.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Valg av nye farger på fasaden

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Bygget males i Lively Red.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Bygget males i Peach Sky.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **9**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

Fremmet av: Styret

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

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

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

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

Alternativ 1 (styrets forslag):

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

Alternativ 2:

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

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

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **21**
Antall stemmer mot saken: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Alternativ 1 vedtas.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Alternativ 2 vedtas.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Stenge hele bakgården

Det observeres fortsatt personer som oppholder seg i bakgården som ikke bor her. Ofte er det snakk om personer på kveld/natt som setter seg i pergolaen for å røyke eller drikke. Dette er ukomfortabelt for flere beboere. Vi foreslår derfor at bakgården stenges med en dør på begge sider. Hvorvidt det skal være døråpnere

og hvordan låsesystemet ville vært, er noe vi må se på nærmere. Denne saken handler kun om å stemme over om det er et ønske å stenge bakgården helt for uvedkommede.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bakgården stenges helt ved å sette opp en dør på 17 siden og en dør på 19 siden.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Etablering av lekehjørne i bakgården

Fremmet av: Birger Engelsrud Andresen

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis godkjenning av borettslaget til å undersøke mulighetene for anskaffelse og etablering av et lekehjørne i bakgården, med tilhørende utstyr og materialer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Marius Gulbrandsen/s/
Møteleder

Sofie Øiestad/s/
Protokollvitne

Anders Kise/s/
Protokollvitne

BORETTSLAGET NILS HUUS GT 17 - 19

VEDTEKTER

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

Lagets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 4.

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

§ 5.

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

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

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

§ 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.

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

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

§ 8.

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

§ 9.

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

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

Funksjonstiden for det kommunalt oppnevnte styremedlem bestemmes av Oslo Kommune.

Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

§ 10.

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

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

§ 11.

Generalforsamlingen er lagets øverste myndighet.

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

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

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

§ 12.

I den ordinære generalforsamling behandles følgende saker:

1. Konstituering.
2. Årsmelding til styret

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

§ 13.

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

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

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

§ 14.

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

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

§ 15.

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

HUSORDENSREGLER

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

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

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

3. Vern om plener og beplantninger.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

14. Oppussing og renovering

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

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

STYRET

BESKYTTET

Ordensregler for garasjeanlegget

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

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

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

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

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

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

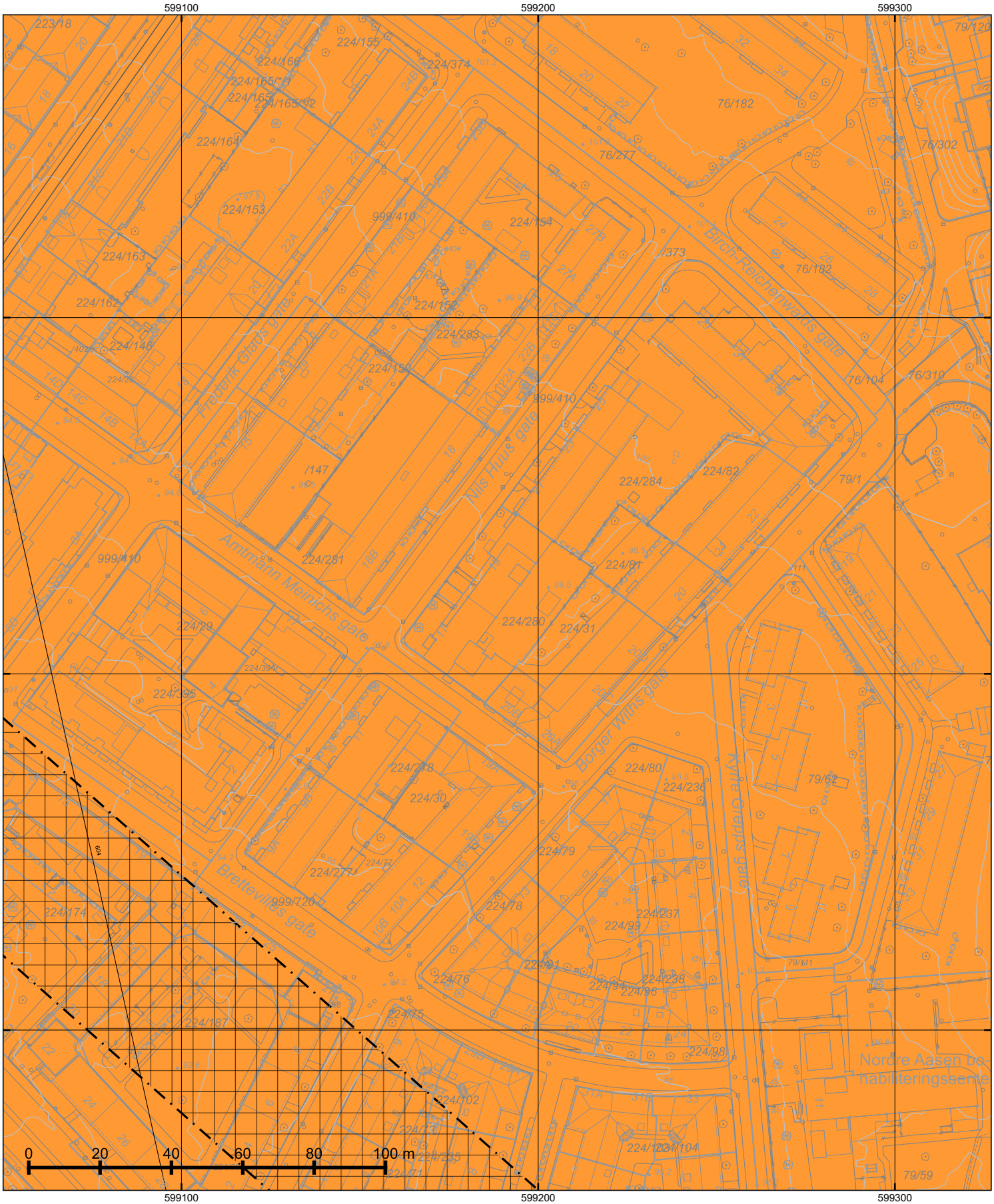
7. Det skal ikke plasseres private gjenstander i garasjens fellesområder.

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

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

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

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

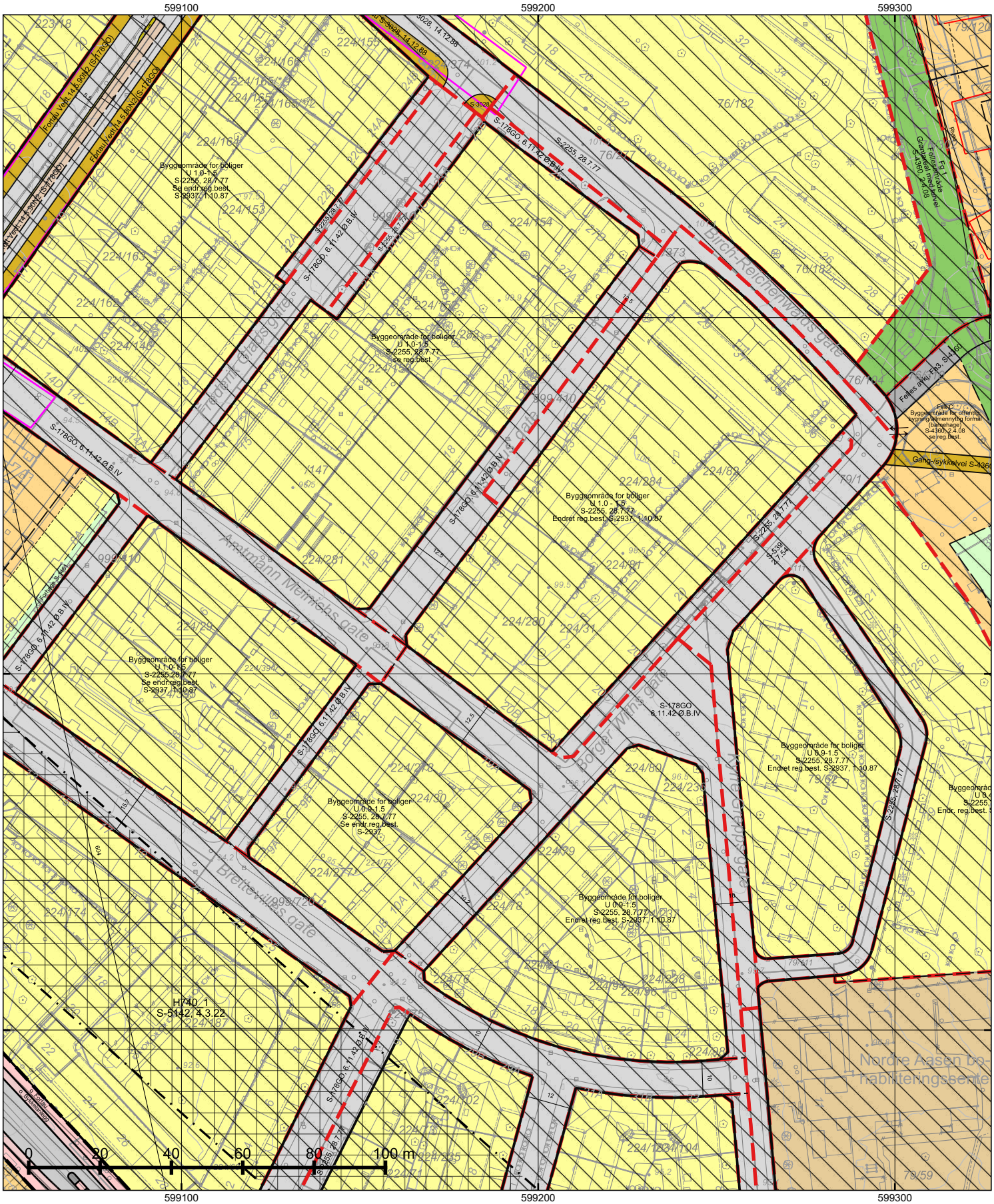
Reguleringskart

– 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: 163271/ 86540173
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/280

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

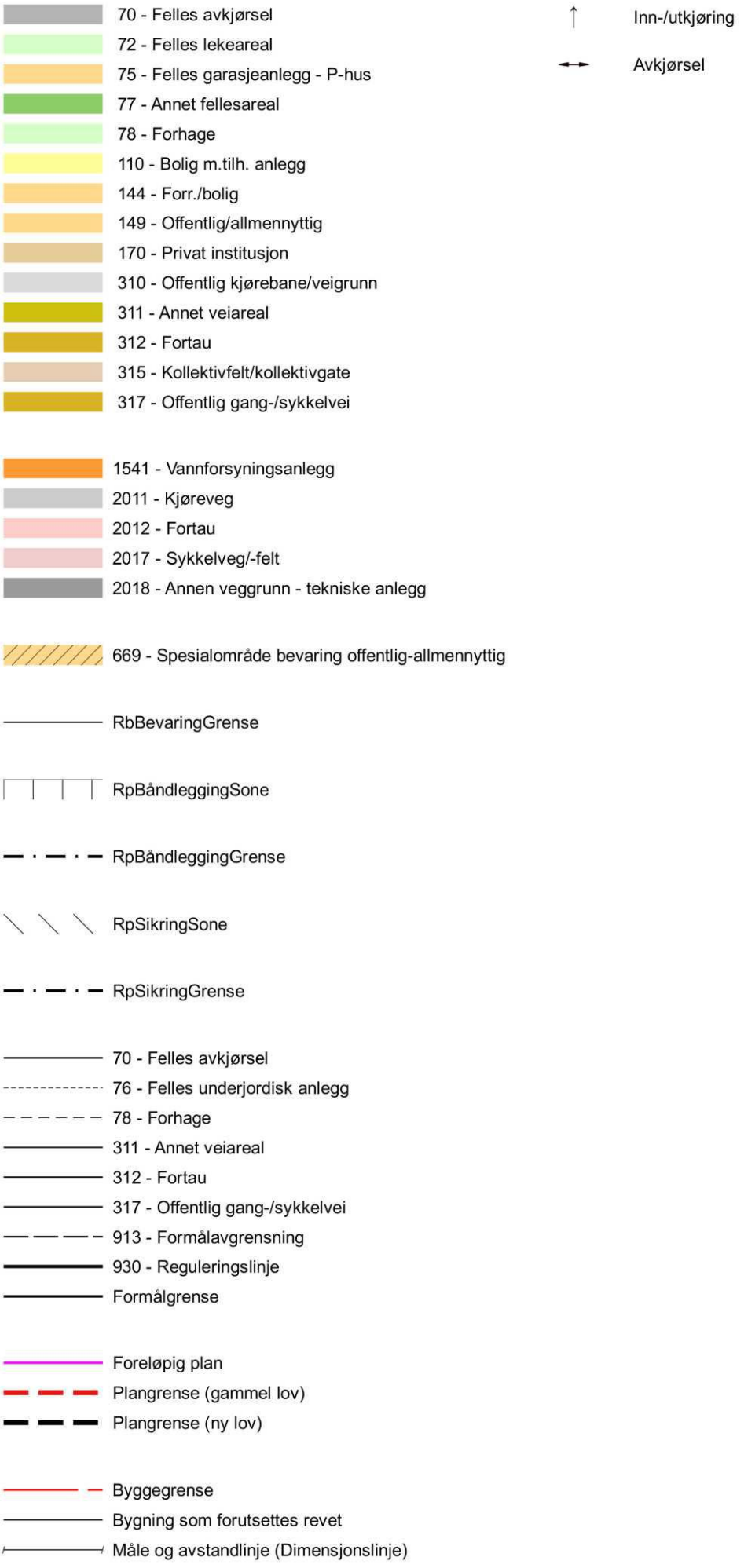
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

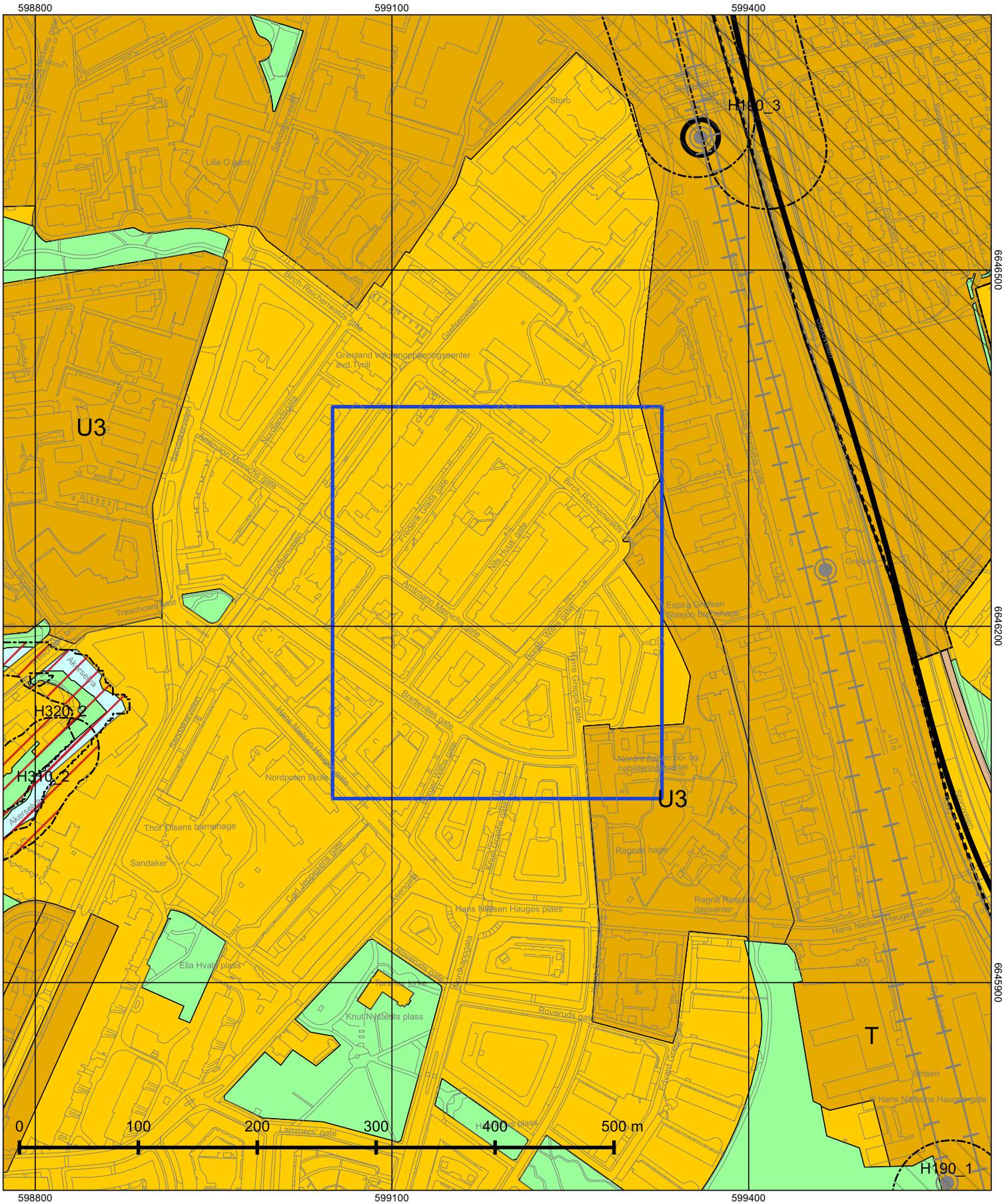
PlottID/Best.nr: 163271/ 86540173
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/280

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163271/86540173
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 224, Bruksnr 280	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	3	Sagene
Adresse:				
Veiadresse:	Nils Huus' gate 17, gatenr 15039 0482 Oslo	**Grunnkrets:**	1904	Åsen rode 4
		Valgkrets:	306	Fernanda Nissen skole
Oppdatert:	15.03.2011	**Kirkesogn:**	1040102	Torshov og Lilleborg
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Nils Huus' gate 19, gatenr 15039 0482 Oslo			
Oppdatert:	15.03.2011			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.10.1883	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 470,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	08.07.2015	Avgiver	0301/224/280	0,0
	Matrikkelført:	08.07.2015			
Annen forretningstype	Forretning:	08.01.1988	Berørt	0301/224/81	0,0
	Matrikkelført:	13.12.2012	Berørt	0301/224/82	0,0
			Berørt	0301/224/280	0,0
			Berørt	0301/224/284	0,0
			Berørt	0301/224/373	0,0
			Berørt	0301/999/410	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/224/282	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/224/280	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nils Huus' gate 17	H0101	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0102	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0103	Bolig	84,0	Kjøkken	2	1	1
Nils Huus' gate 17	H0104	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0201	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0202	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0203	Bolig	84,0	Kjøkken	2	2	2
Nils Huus' gate 17	H0204	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0205	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0206	Ikke godkjent bolig					
Nils Huus' gate 17	H0301	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0302	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0303	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	2
Nils Huus' gate 17	H0304	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0305	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0401	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0402	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0403	Bolig	84,0	Kjøkken	3	2	2
Nils Huus' gate 17	H0404	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0405	Bolig					
Nils Huus' gate 17	H0501	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.06.1969
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1970
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	21
Bygningsnr:	80655452			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	4								
H02	6								
H03	5								
H04	5								
H05	1								
L01									

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 1904 20	Boligblokk, Nils Huusgt. 17, 19	1950-1974
Nåværende funksjon:		Underjordisk garasje	
Tidligere funksjon:		Underjordisk garasje	
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nils Huus' gate 19	H0101	Bolig					
Nils Huus' gate 19	H0102	Bolig					
Nils Huus' gate 19	H0103	Bolig					
Nils Huus' gate 19	H0201	Bolig					
Nils Huus' gate 19	H0202	Bolig					
Nils Huus' gate 19	H0203	Bolig					
Nils Huus' gate 19	H0204	Bolig					
Nils Huus' gate 19	H0301	Bolig					

Nils Huus' gate 19	H0302	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0303	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0304	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0305	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0401	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0402	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0403	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0404	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0501	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0502	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0503	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0504	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0505	Bolig
Nils Huus' gate 19	H0506	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	22
Bygningsnr:	80655487			Antall etasjer:	5

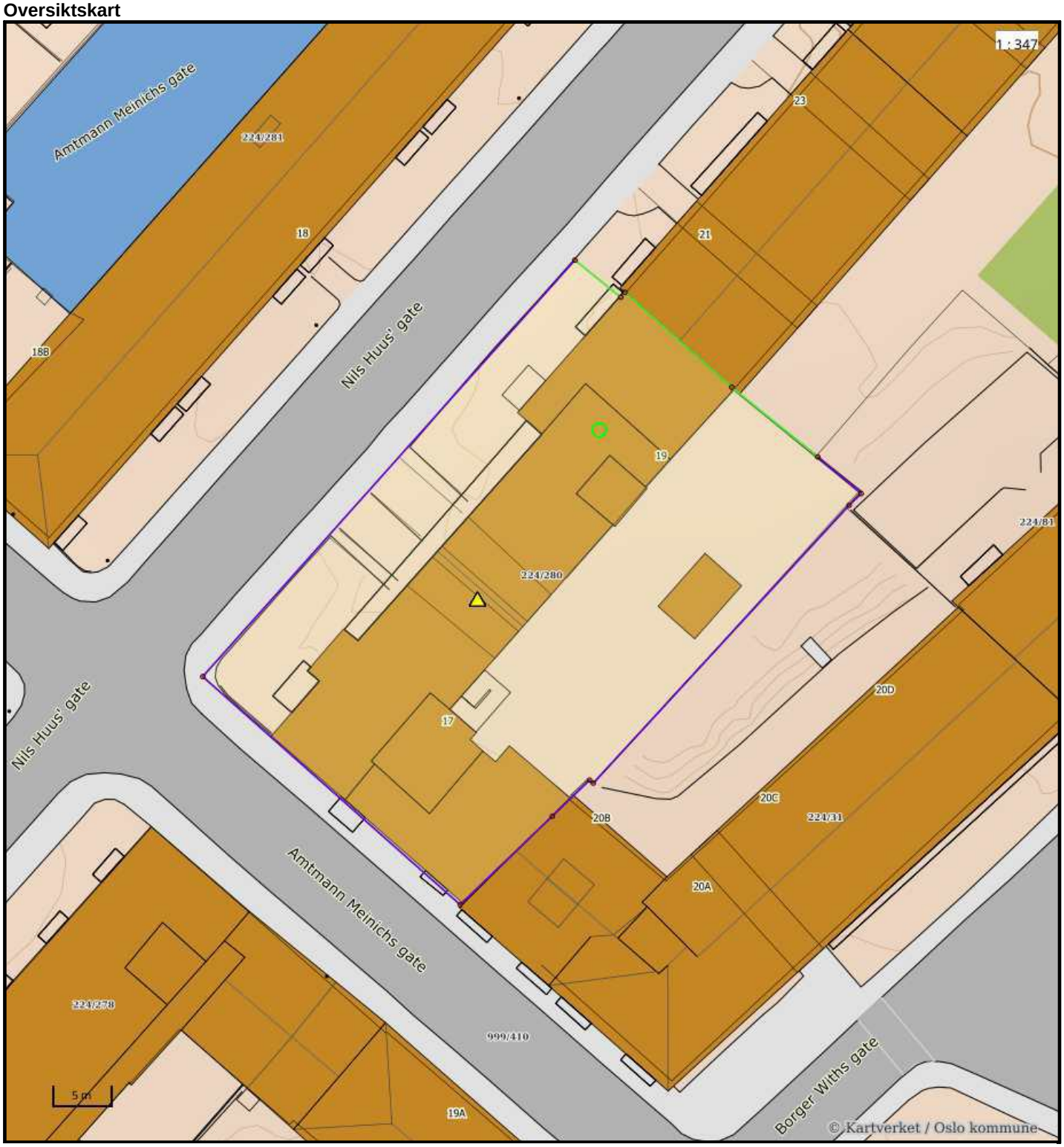
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	3						
H02	4						
H03	5						
H04	4						
H05	6						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



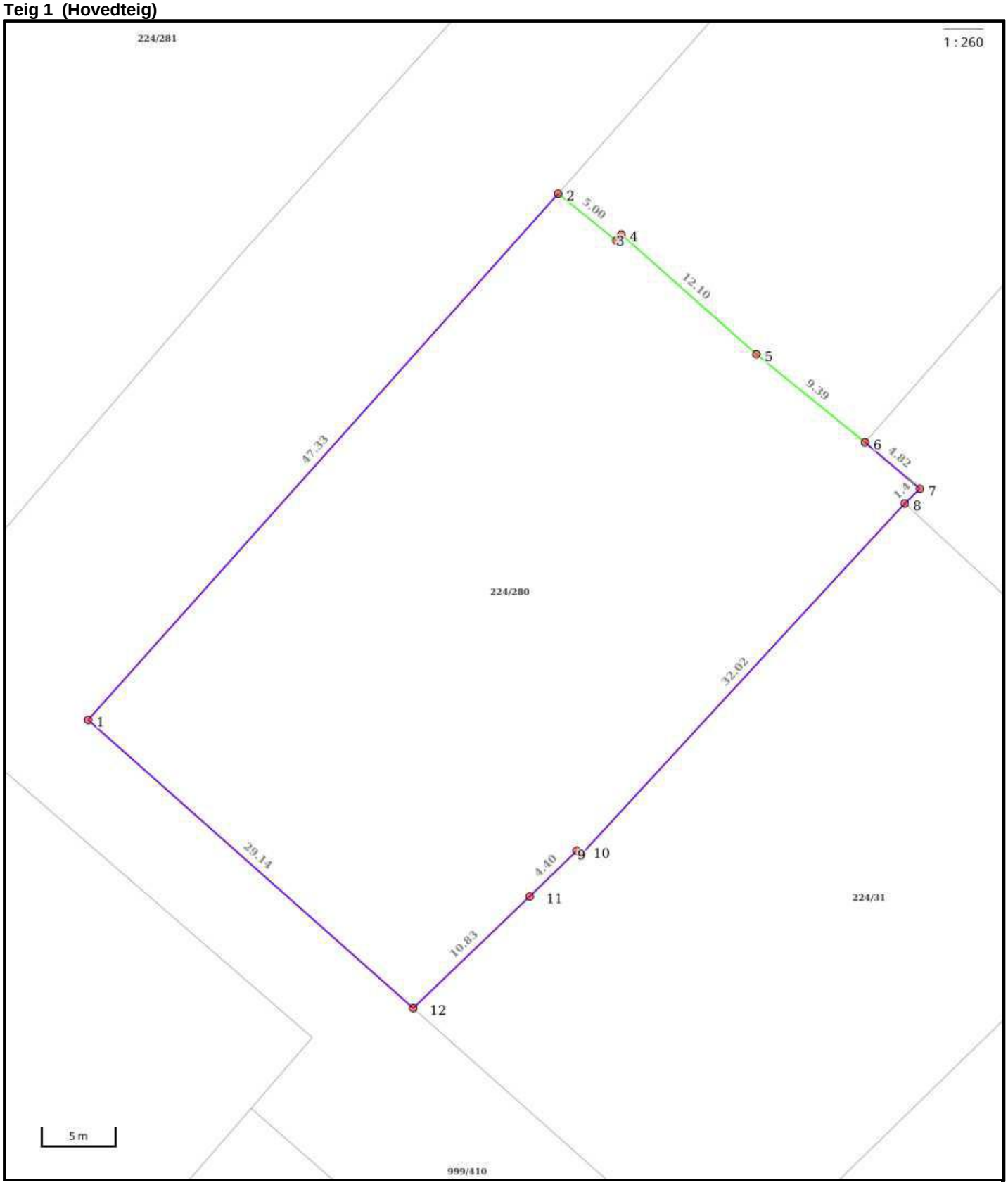
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 470,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 209,16	599 161,39	47,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 646 247,14	599 189,64	5,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 646 244,36	599 193,80	0,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 646 244,80	599 194,12	12,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 646 237,63	599 203,87	9,39m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 646 232,41	599 211,67	4,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 646 229,65	599 215,62	1,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 646 228,58	599 214,70	32,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 646 203,18	599 195,20	0,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 646 203,40	599 194,87	4,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 646 200,07	599 192,00	10,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 646 191,91	599 184,88	29,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

GH/AG

KOPI

Oslo, dem 4.3.74

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Nils Huus gate 17 - 19

Journalnr.
67/1556

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.2.74

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

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

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

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernveien 9, OSLO 6

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

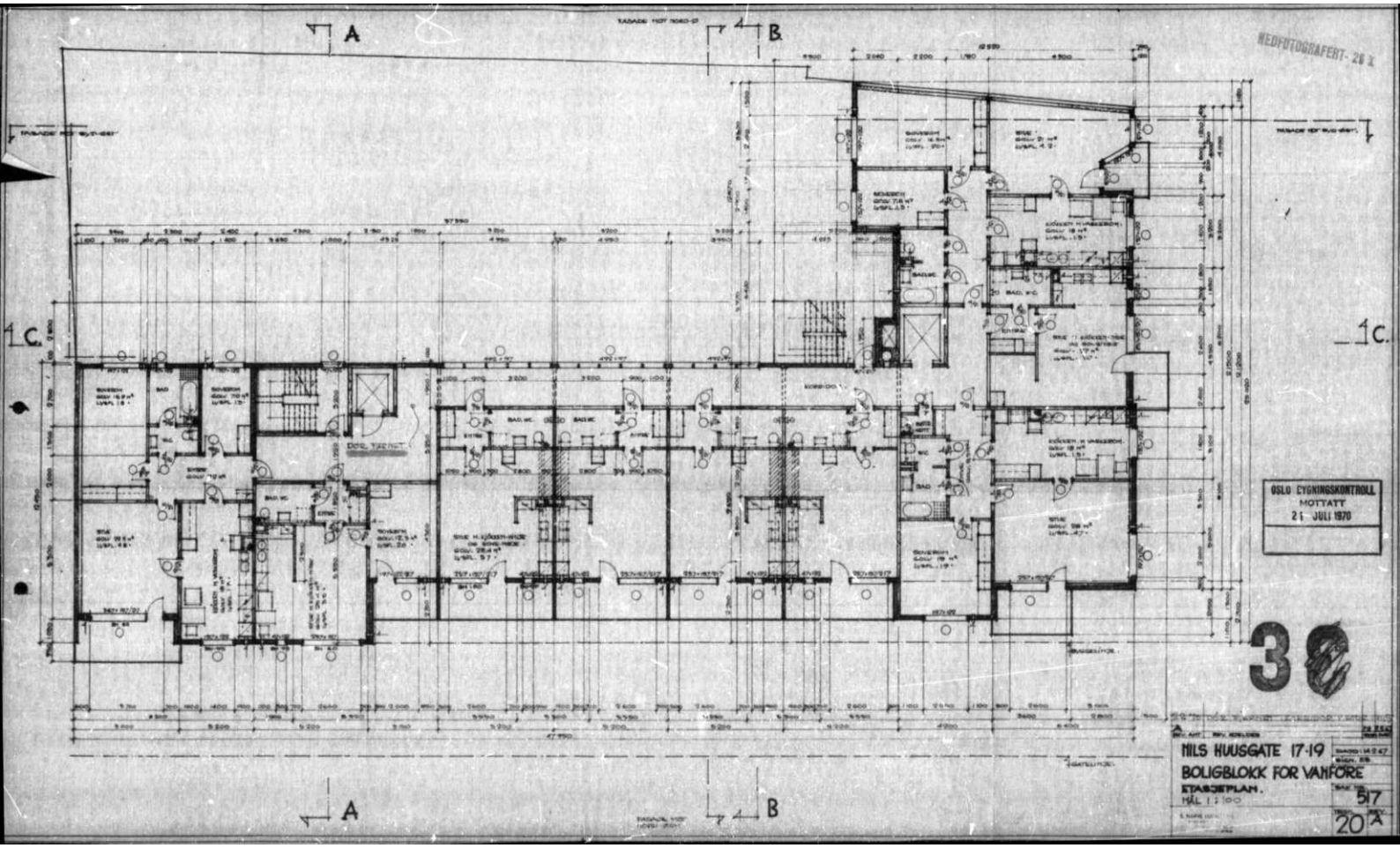
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

G. Heber

Overingeniør
XXXXX
G.Heber
overingeniør

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


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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Nils Hmr. gt. 7/9.	69/453	1-2-3-4-5-6
Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg jnr. 57/1556	Innlevert: 11/10-69	
Bygningens art		
Byggherre: Oslo Bol. og Sparelag. Hammersborg tkr. 1. Oslo 1.		
Byggemelder: Ing. Jon Uthe.n A/S, Li..as vei 12. [illegible]		

Dato 24. november 1969. EB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 7/11- og 18/11-69.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem. Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Sk. 8.17 20 000 ANCVORD 21434/69

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Borettslaget Nils Huus gate 17 v/OBOS
PB 6668
0129 OSLO

Dato: 29.01.2019

Deres ref.: Harald Lorentzen	Vår ref.: 201400155-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Razegheh Alavi	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS HUUS` GATE 19	Eiendom:	224/280/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Nils Huus gate 17 v/OBOS	Adresse:	PB 6668, 0129 OSLO
Søker:	Ribe Heis og Elektroservice AS	Adresse:	Tvetenveien 30 B, 0666 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Nils Huus` gate 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 11.03.2014.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 224 Bnr.: 280 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Nils Huus' gate 17
Gatenr:	15039
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0482 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Nils Huus' gate 19
Gatenr:	15039
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0482 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:11.09.2026 kl. 10.16

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/21358-1/105 02.04.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 113 310 Omsetningstype: Uoppgitt OBOS BBL ORG.NR: 937 052 766 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

1976/917583-1/105 13.09.1976	HJEMMEL TIL FESTE VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17 ORG.NR: 948 152 258

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1969/520958-2/105 07.11.1969 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Heftelser i festerett:

1969/520958-2/105 07.11.1969 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

1970/504565-2/105 16.03.1970 OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 243 500
Panthaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

2000/12951-1/105 06.03.2000 ** TINGLYSING PÅ NYTT

2002/27902-1/105 30.04.2002 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 157 500

1972/513845-1/105 20.09.1972 OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 200 000
Panthaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

2002/58048-1/105 06.09.2002 ** TINGLYSING PÅ NYTT

1977/514134-1/105 12.08.1977 OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 400 000
Panthaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2007/634278-1/200 09.08.2007 ** TINGLYSING PÅ NYTT

1979/508230-2/105 08.05.1979 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 736 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780

2025/298502-1/200 17.03.2025 08:19 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 150 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/933647-1/200 17.08.2026 12:36 PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 4 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1859/900189-1/105 02.12.1859 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Nils Huusgt 19
Bestemmelse om gjerde

1860/924280-1/105 05.10.1860 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

1879/900220-1/105 05.12.1879 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1910/900693-1/105 10.12.1910 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Overført fra Nils Huusgt 19

1912/901195-1/105 16.01.1912 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Overført fra Nils Huusgt 19

GRUNNDATA

1859/900115-1/105 04.11.1859 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

	OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL NILS HUUSGT 17 M/FL
1974/924575-1/105 15.05.1974	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Nils Huusgt 19
EIENDOMMENS RETTIGHETER	
	Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948152258 Andelsnr.: 34

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 11.09.2026 kl. 10.16

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3395890-1/200 26.11.2020 12:07	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 4 380 000
HEFTELSER	PANTHAVER : STOREBRAND BANK ASA ORG.NR: 953 299 216
Heftelser i eiendomsrett:	PANTHAVER : STOREBRAND BOLIGKREDITT AS

2022/400686-1/200
11.04.2022 14:35

	ORG.NR: 990 645 515 PANTHAVER : STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS ORG.NR: 958 995 369 ELEKTRONISK INNSENDT
2022/440513-1/200 - 26.04.2022 10:01	*** MASSETRANSPORT FRA: STOREBRAND BANK ASA ORG.NR: 953 299 216 TIL: STOREBRAND BANK ASA ORG.NR: 953 299 216 TIL: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 990 645 515 TIL: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS ORG.NR: 958 995 369 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418489-1/201 14.12.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Gnr. 224 Bnr. 280.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vanföres Boligselskap A/S

av eiendommene Nils Huus gate 17 og 19

som tilsammen er

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

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

§ 2.
Festetiden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Boligbus i samhold til vedtatt regulering

.....

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

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

§ 6.
Trær, hage m. v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

Gnr. 224 Bnr. 280.

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

Oslo, den 9. september 1976.

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

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

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

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

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

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

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 6/11 69

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

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

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

Rich. Andvord, Oslo

Nils Huus' gate 19

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	1 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 149 barn	3 min 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	4 min 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (0-5 å... 65 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	3 min
Coop Extra Storo	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	8 min
Apotek 1 Lillo	7 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Haarklous plass	9 min
Museluden	12 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

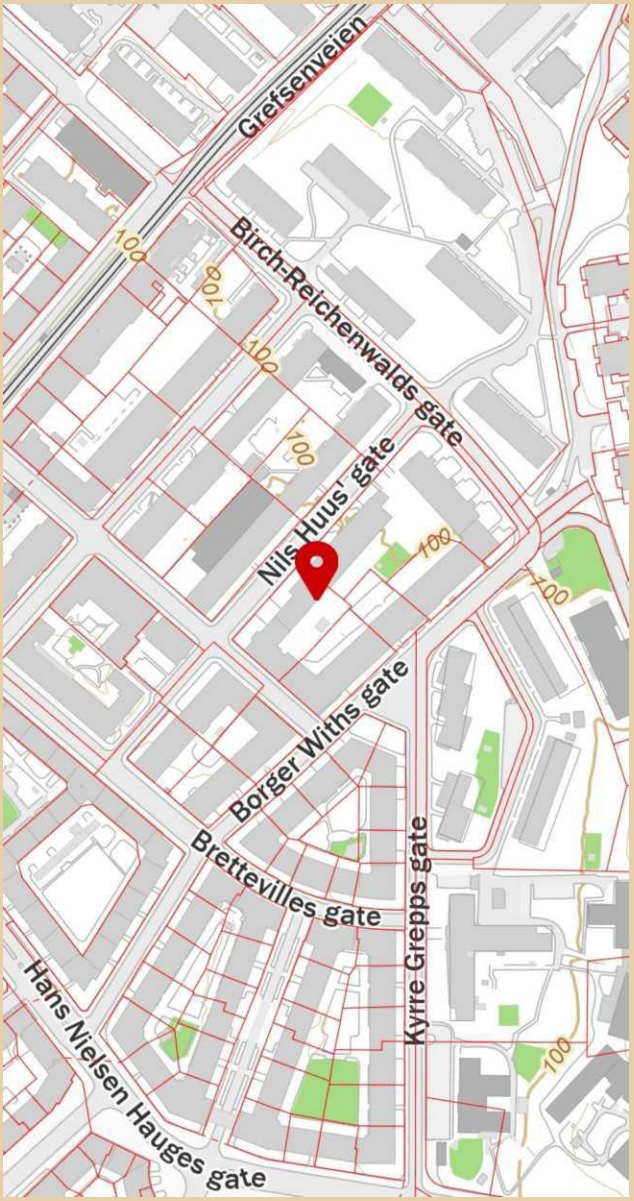
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nils Huus' gate 19, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 280, andelsnr. 34 i NILS HUUSG 17 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260213

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
