PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

NILS HUUS' GATE 6

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

2-roms leilighet.
Nils Huus' gate 6, 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 29
Andelsnummer 309

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 **Rapportdato:** 02.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22490-25032 **Referansenummer:** KO1883

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mats Nygård **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med en gjennomgående normal standard og normalt vedlikeholdt.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Oppvarming via elektriske panelovner.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.

Flislaget baderom fra 2005.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med rett svingdør, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Åpen kjøkkenløsning i stuen.
Kjøkkeninnredning med profilerte, folierte fronter, et overskap med vitrine fronter.
Heltre benkeplate.
Fliser på vegg over benkeplate.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.

Det medfølger 2 stk boder i samme etasje.

Felles takterrasse.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

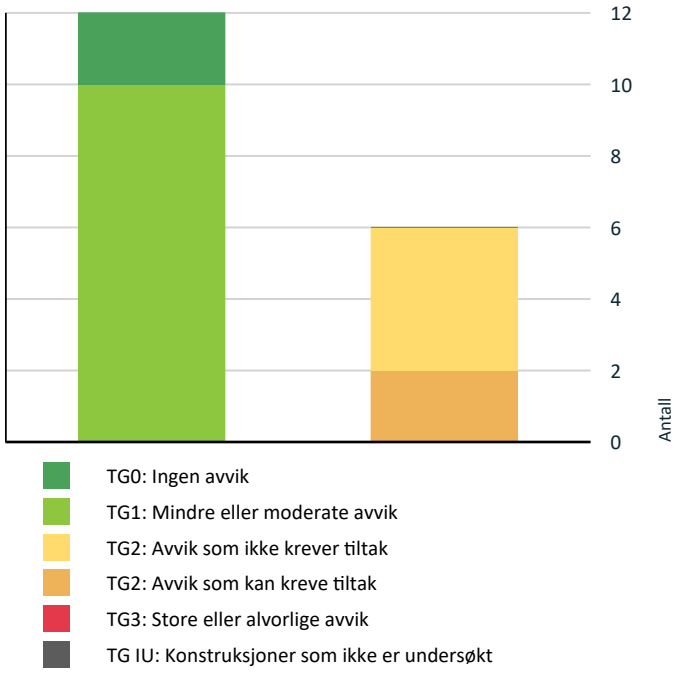
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet.

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

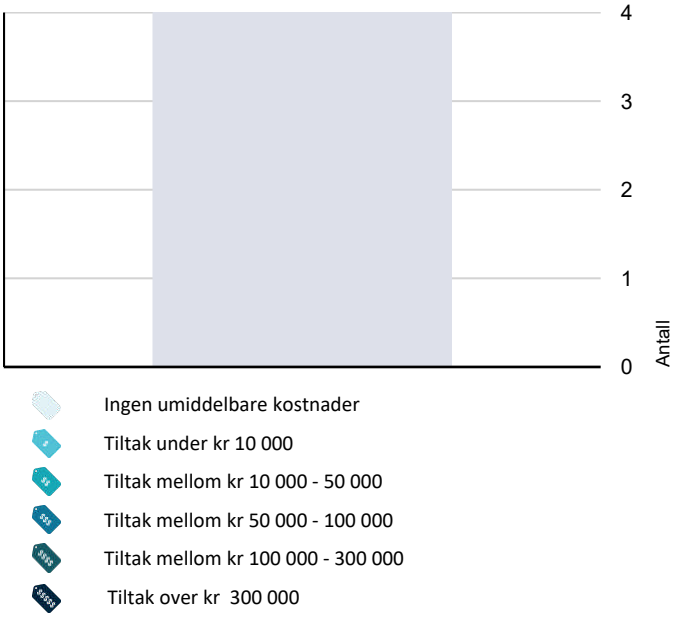
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET.



Byggeår
1891

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke med lav takvinkel.

Antas tekket med plater eller papp. Taket er ikke besiktiget.

Eier opplyser følgende om fasade:
Fasaden på bygget i borettslaget ble fornyet for noen år tilbake. I senere år er det kommet tegn til saltutslag, og avflasset murflak enkelte steder. Styret er kjent med dette, og er i prosess med reklamasjon. Det er usikkert om dette fører fram, og hva det i tilfelle vil koste å utbedre.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper i stål. Trinn belagt med fliser.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, antatt fundamentert til fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1891 og er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).
Takrosett i stue.

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,92 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Det er lokalisert noe hakk og riper på gulvet(laminat).
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygninger av denne typen.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det er lokalisert noe svell i bunn av dørbladet til baderommet.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

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



Andre innvendige forhold

Soverom:
Åpen garderobeløsning.

Entre:
Garderobeskap med speil fronter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderoms fra 2005 (i henhold til tidligere prospekt).

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har passert forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulvflate med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

–

Tilstandsrapport

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med rett svingdør, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Utenpåliggende rørføringer.
Vannførende rør i forniklet kobber.
Rørkoblinger lokalisert over himling. Adkomst via luke.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig visuell vurdering.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger og yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble forøkt hulltaking fra kjøkkenet, det er påvist at det er stålkonstruksjoner i vegg, derfor ikke utført noen fukt. målinger.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stuen.
Kjøkkeninnredning med profilerte, folierte fronter, et overskap med vitrine fronter.
Heltre benkeplate.
Fliser på vegg over benkeplate.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller
omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Benkeplate er slipt og beiset i 2025.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad.
Utenpåliggende rørføringer.
Vannførende rør i forniklet kobber.
Rørkoblinger lokalisert over himling. Adkomst via luke.

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber.

Intern stoppekran lokalisert i servantskap på kjøkken.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

–

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).
Felles soil i støpejern.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligens og leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Avtrekk skjer via ventil på bad. Ellers ingen synlig avtrekkventil.
Ingen synlige tilluftsventiler i leiligheten.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i himling over bad.
Volum: 116 Liter.
Produksjonsår. 2005.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Tilstandsrapport

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert i entre.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern.
Hovedsikring og 7 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   I regi av entreprenør i forbindelse med ombygging av bygningen til boliger.

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

   Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
   Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

   På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
   Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for trygger bolighandel.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Brannslange (formstabil) er montert i servantskap på kjøkken.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Tilstandsrapport

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

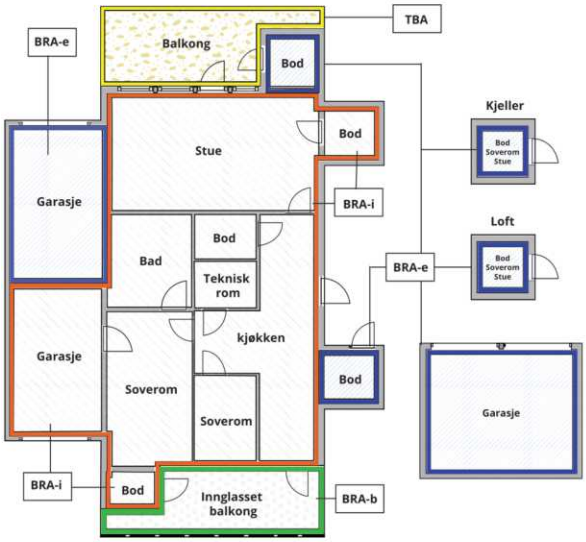
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

2-roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56	9		65	
SUM	**56**	**9**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	2 Bod	

Kommentar

Entre, soverom, bad og kjøkken med åpen løsning mot stue.

2 boder i samme etasje målt til ca. 4,5 m² og ca.4,5 m², totalt 9 m².

Felles takterrasse.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet.	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Mats Nygård	Takstingeniør
	Kent Ove Rønning Valø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	29		0	1295.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Nils Huus' gate 6

Hjemmelshaver
Nils Huus Gate 4-6 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0313

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NILS HUUS GATE 4-6 BORETTSLAG	988871834		USBL - 22 98 38 00	Valø Kent Ove Rønning, Gjonbalaj Resmije

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
309	5 000	1 134 000	10 512	*31.12.2024*	156 770	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2 roms leilighet i bygningens 3.etasje, beliggende sentralt til i veldrevet gård i etablert boligstrøk på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.
Restauranter, kaféer, butikker, frisør og nærbutikk med dagligvarer innen kort avstand.
Alle servicefunksjoner i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til Storo Storsenter med et rikt utvalg av butikker samt Sandaker senter.
Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker.
10 minutters gange til BI i Nydalen. Treningssenter i Nydalen og på Storo.
Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss, trikk og T-bane.
Trikk og bussholdeplass i Grefsenveien/Hans Nielsen Hauges gate og T-bane ringen med stopp på Storo og Sinsen ligger i nærheten.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1295.7 m² i følge Norges Eiendommer.
Fellesarealer er opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier, trær, hekkplanter m.m.
Sykkelparkering i gårdsrom.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 236,- pr. måned (kr. 62 832,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Klassisk Torshov-bebyggelse oppført i 1891 i mur- og teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygården står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Borettslaget består av 53 boliger og ingen næringslokaler.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79326417			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KO1883

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250356

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kent Ove Rønning Valø	Resmije Gjonbalaj

Gateadresse
Nils Huus' gate 6

Poststed	Postnr
OSLO	0482

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250356

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250356

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har vært innom. Se eget dokument.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250356

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250356

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Ove Valø	453f176824f5c9df8852aafd6473275ed3c6f0ae	31.07.2025 16:20:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Resmije Gjonbalaj	e54dca77d89bad3eedc4095ed4d6a806238da98f	31.07.2025 16:23:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250356

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nils Huus' gate 6

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	4 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	2 min
Coop Extra Storo	4 min

FINN 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 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Apotek 1 Lillo	7 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

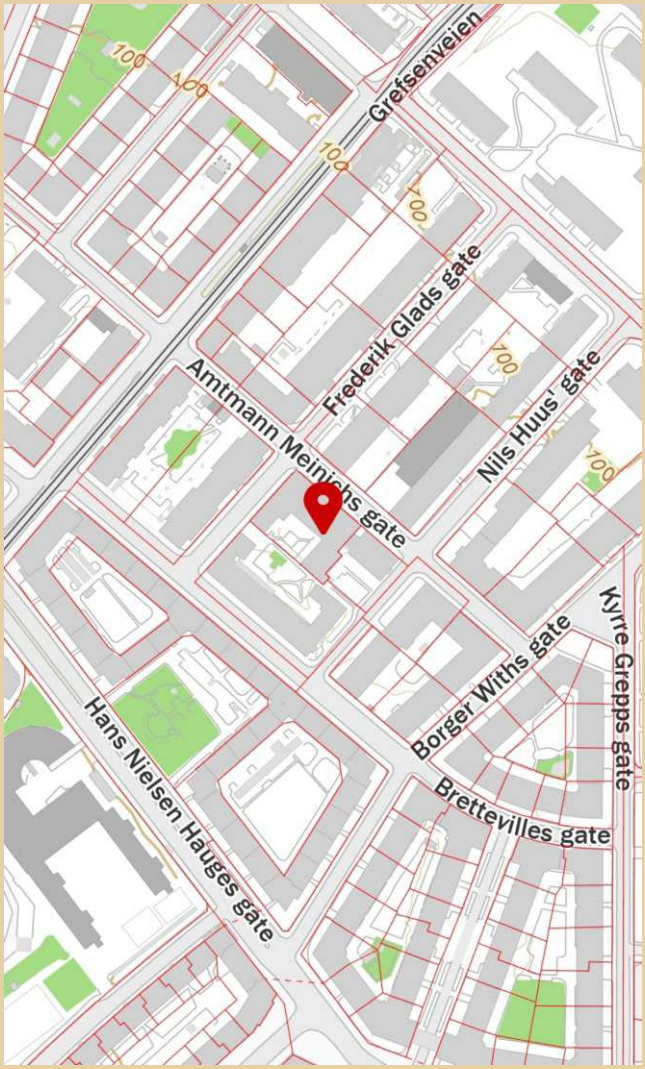
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

Boligopplysninger:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag		V³r ref.:	945/6313	Fødselsdato eier:	29.10.1991
Nils Huus' gate 6		Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	26.11.1988
0482 OSLO		Eiere:	Resmije Gjonbalaj, Kent Ove Rønning Valø		
Organisasjonsnr:	988 871 834	Andelsnr:	309		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 236

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 229
	Avdrag fellesl³n	309
	Renter IN-l³n	2 699
	Avdrag IN-l³n	-644
	Renter IN-l³n	-1 972
	Renter IN-l³n	3 092
	Avdrag IN-l³n	644
	Renter IN-l³n	-3 092
	Avdrag IN-l³n	1 823
	Avdrag IN-l³n	-1 332
	Renter fellesl³n	214
Tilleggsytelser:	Internett	266

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende ³rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.08.2025 Tot. utg. i kr.: 5 213

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 229
	Avdrag fellesl³n	316
	Renter IN-l³n	2 571
	Avdrag IN-l³n	-682
	Renter IN-l³n	-1 878
	Renter IN-l³n	2 952
	Avdrag IN-l³n	682
	Renter IN-l³n	-2 952
	Avdrag IN-l³n	1 880
	Avdrag IN-l³n	-1 374
	Renter fellesl³n	203
Tilleggsytelser:	Internett	266

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 199 534 Gjeld siste ³rsoppg.: 156 770

Klient ajourf. l³n: 75 098 383,01 Klient gj. s. ³rsoppg.: 43 407 608

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12114185068, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 30.07.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 125

Saldo per 30.07.2025: 28 079 258

Andel av saldo: 5

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

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 756 000

Boligopplysninger:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag	V³r ref.:	945/6313	Fødselsdato eier:	29.10.1991
Nils Huus' gate 6	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	26.11.1988
0482 OSLO	Eiere:	Resmije Gjonbalaj, Kent Ove Rønning Valø		
Organisasjonsnr: 988 871 834				

3: Fellesgjeld

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 652 270

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 12133888576, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 30.07.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 30.07.2025: 14 608 421

Andel av saldo: 153 893

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

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 525 579

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 417 212

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 16369426870, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 30.07.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 30.07.2025: 1 924 614

Andel av saldo: 45 637

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

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sigrun Therese Rønbeck

Adresse: Nils Huus' gate 6

Postnr/-sted: 0482 OSLO

Telefon: Mob.: +4793219032

E-post: styret.nilshuus@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	156 770	Andre inntekter:	1 198
Annen formue:	10 512	Utgifter:	9 041		

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

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 134 000
Andelsnr:	309	Partialobligasjonsnr:	309

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1891

Gårds/bruksnr: 224/29

Boligopplysninger:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag	V³r ref.:	945/6313	Fødselsdato eier:	29.10.1991
Nils Huus' gate 6	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	26.11.1988
0482 OSLO	Eiere:	Resmije Gjonbalaj, Kent Ove Rønning Valø		
Organisasjonsnr: 988 871 834				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1296

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79326417

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0313

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

Husordensregler for Amtmann Meinichsgt. 15 BRL

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

Takterrasse

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

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

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

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

Vedlikeholdsinstruks for Velux takvinduer
Amtmann Meinichs Gate 15 Borettslag

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

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

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

Vedtekter

for

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. oktober 2005,
endret den 19. mai 2010, sist endret 08. mai 2024

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

(6) Andelseiere som har bolig med direkte utgang til felles takterrasse, kan disponere inntil 6 kvadratmeter av fellesarealet som direkte grenser til egen bolig, til eget bruk.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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



INNKALLING 2025

Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 IN-ordning for nyeste låneopptak

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Oppdatering av vedtekter - postkasser

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer godkjennes

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

5.3 Oppdatering av vedtekter - styresammensetning

I dagens vedtekter står det:

8-1 Styret

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

Videre står det:

8-3 Styrets vedtak

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall

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

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

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

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

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

5.4 Innmeldt sak fra beboer: Nytt vindu i H0406

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

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

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

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

5.5 Innmeldt sak fra beboer: Bruk av fellesarealer

Fellesterrasse:

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

Bakgård:

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

5.6 Innmeldt sak fra beboer: Smekklås inn til boder

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

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

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

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

5.7 Til orientering: Oppussing av fellesarealer

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.8 Til orientering: Fasade – situasjonen må kartlegges

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.9 Til orientering: Ventilasjonsanlegg - situasjonen må kartlegges

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.10 Til orientering: Rekkverk i utendørs trapp skal etableres

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

5.11 Til orientering: Dugnad våren 2025

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

Styrets innstilling: Saken er kun til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sigrun Therese Rønbeck (2024-2026)

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

Styremedlem, Lone Kristine Paulsen Rimstad (2024-2026)

Styremedlem, Håkon Kvalvik Steigen (2024-2026)

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

Varamedlem, Karina Jakobsen (2024-2025)

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

Balanse 2024 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

Balanse 2024 Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Sigrun Therese Rønbeck
Styreleder

Lone Kristine Paulsen Rimstad
Styremedlem

Håkon Kvalvik Steigen
Styremedlem

Anastasia Andreevna Gavrilyuk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder kjøp av adgangsbrikker og systemnøkler via Vipps.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Konto 7790 gjelder endring av foretaksnavn.

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Langsiktig gjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nils Huus gate 4-6 Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Nils Huus Gate 4-6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

LÅNEKOSTNADER PR. ENHET

usbl

Type lån: Annuitetslån 23.04.2024

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karina Jakobsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 24

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

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

5. Andre saker

5.1 IN-ordning for nyeste låneopptak

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt
Mot: 18 stemmer

5.2 Oppdatering av vedtekter - postkasser

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 3 stemmer

5.3 Oppdatering av vedtekter - styresammensetning

Forslag til vedtak:

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 5 stemmer

5.4 Innmeldt sak fra beboer: Nytt vindu i H0406

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 0 stemmer

5.5 Innmeldt sak fra beboer: Bruk av fellesarealer

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt
Mot: 12 stemmer

5.6 Innmeldt sak fra beboer: Smekklås inn til boder

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Mot: 5 stemmer

5.7 Til orientering: Oppussing av fellesarealer

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

Vedtak:

Tatt til orientering

5.8 Til orientering: Fasade – situasjonen må kartlegges

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

Vedtak:

Tatt til orientering

5.9 Til orientering: Ventilasjonsanlegg - situasjonen må kartlegges

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

Vedtak:

Tatt til orientering

5.10 Til orientering: Rekkverk i utendørs trapp skal etableres

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

Vedtak:

Tatt til orientering

5.11 Til orientering: Dugnad våren 2025

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

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

Nytt styremedlem ikke valgt

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Karina Jakobsen for 1 år.

Protokoll for Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2025

Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Mandag 23.06.2025 kl. 08:00
Digitalt via Min Side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

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

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

Tidspunkt: Mandag 23.06.2025 kl. 08:00

Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode:

23.06.2025 fra klokken 08:00 til 11:59

Stemmeperiode:

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Valg av styremedlem

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styremedlem

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Nils Huus gate 4-6 Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sigrun Therese Rønbeck

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 18

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av styremedlem

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Nils Huus gate 4-6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

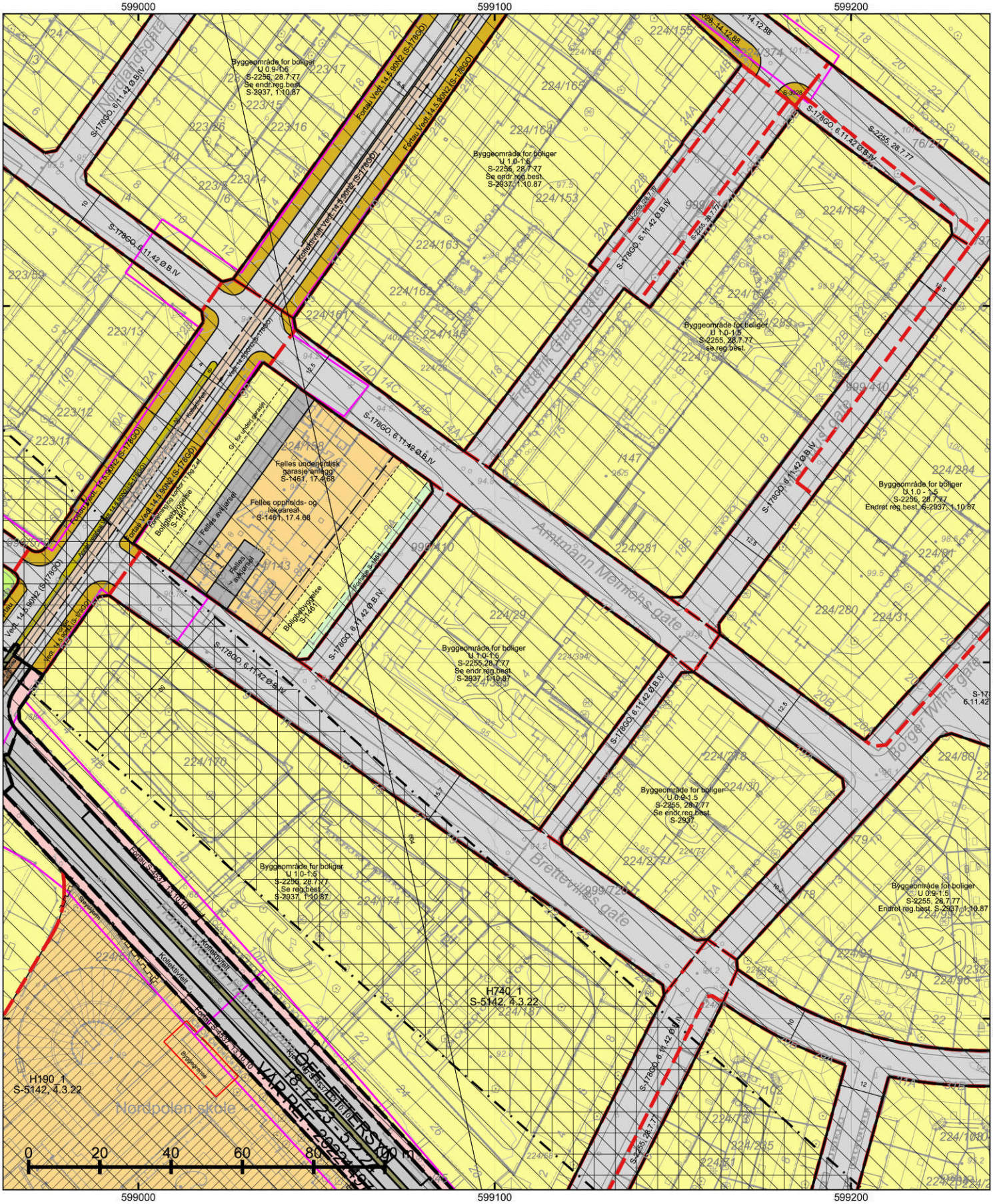
Reguleringskart

– 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146064/ 86516102
Adresse: NILS HUUS' GATE 6
Gnr/Bnr: 224/29
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

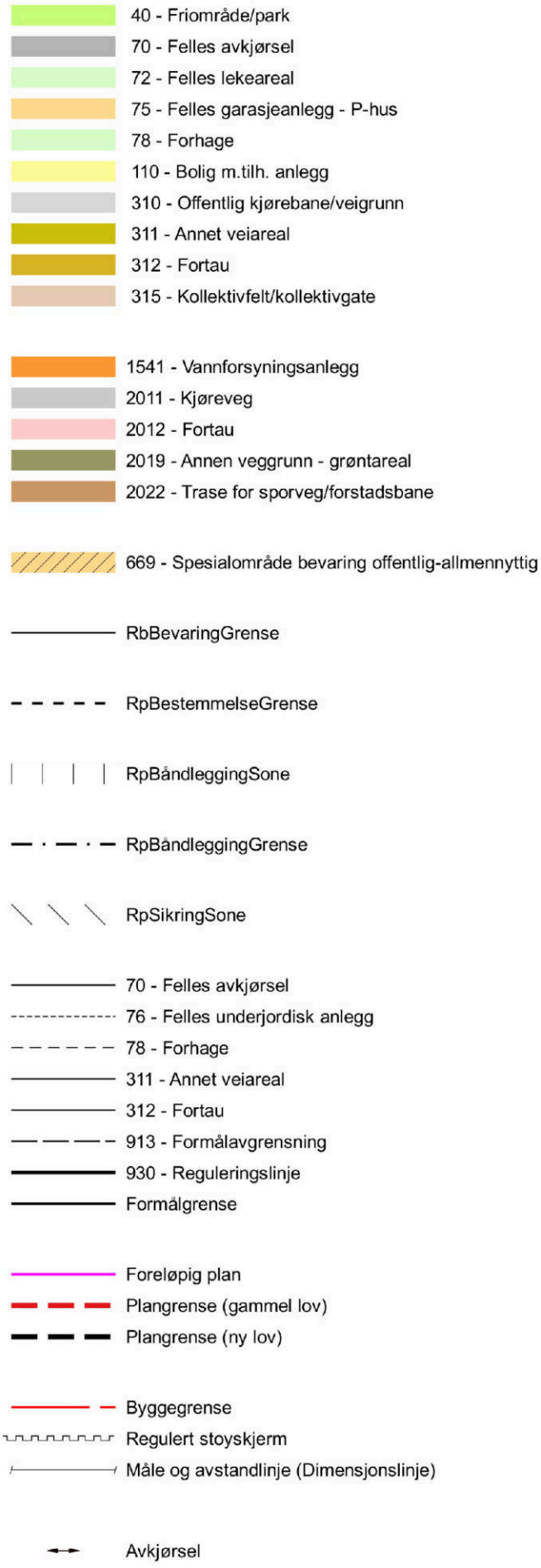
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

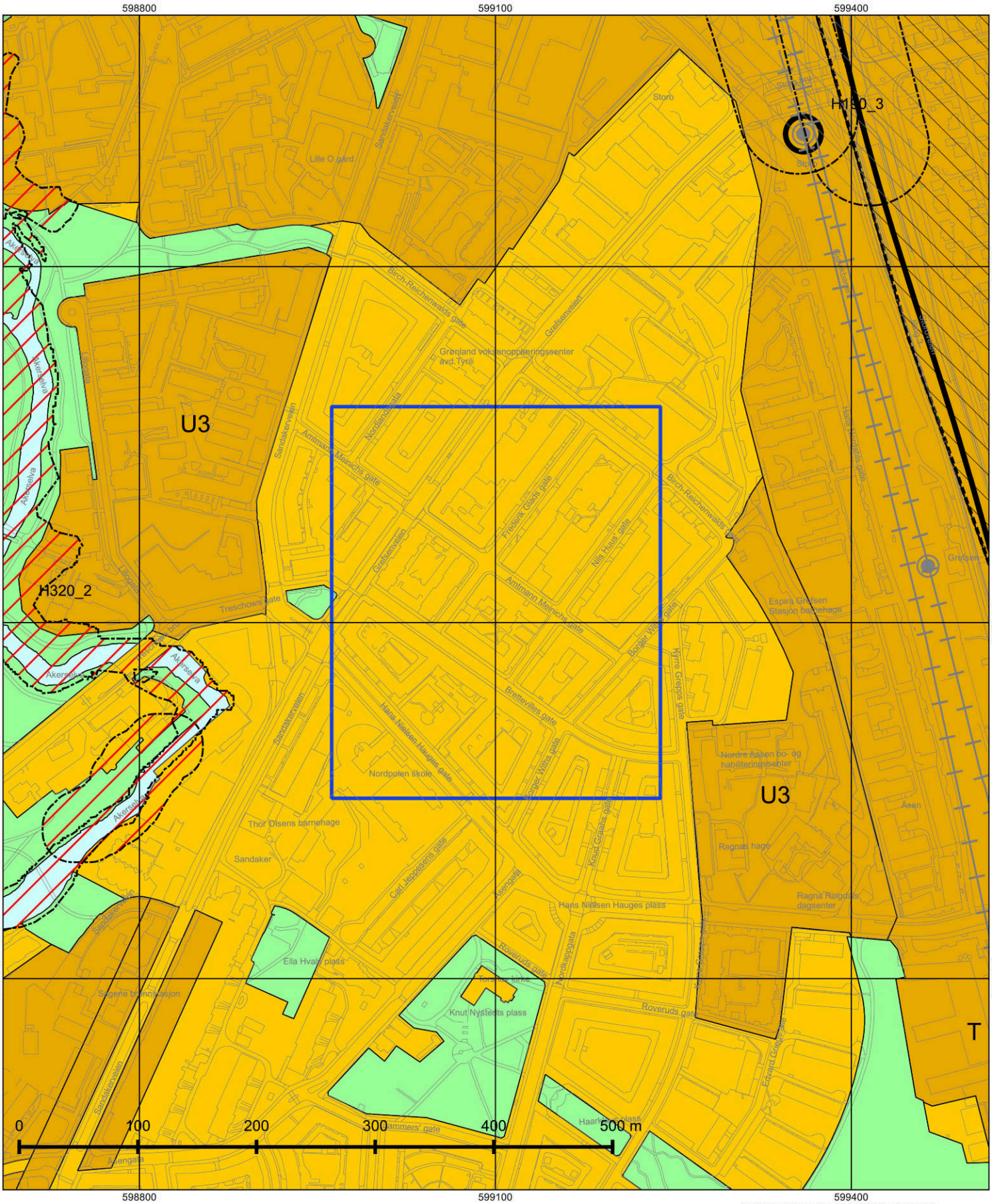
PlottID/Best.nr: 146064/ 86516102
Adresse: NILS HUUS' GATE 6
Gnr/Bnr: 224/29
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146064/86516102
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS

Dato: 30.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516102

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20250729 for NILS HUUS? GATE 6.

GNR. 224 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1891.

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

1296 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

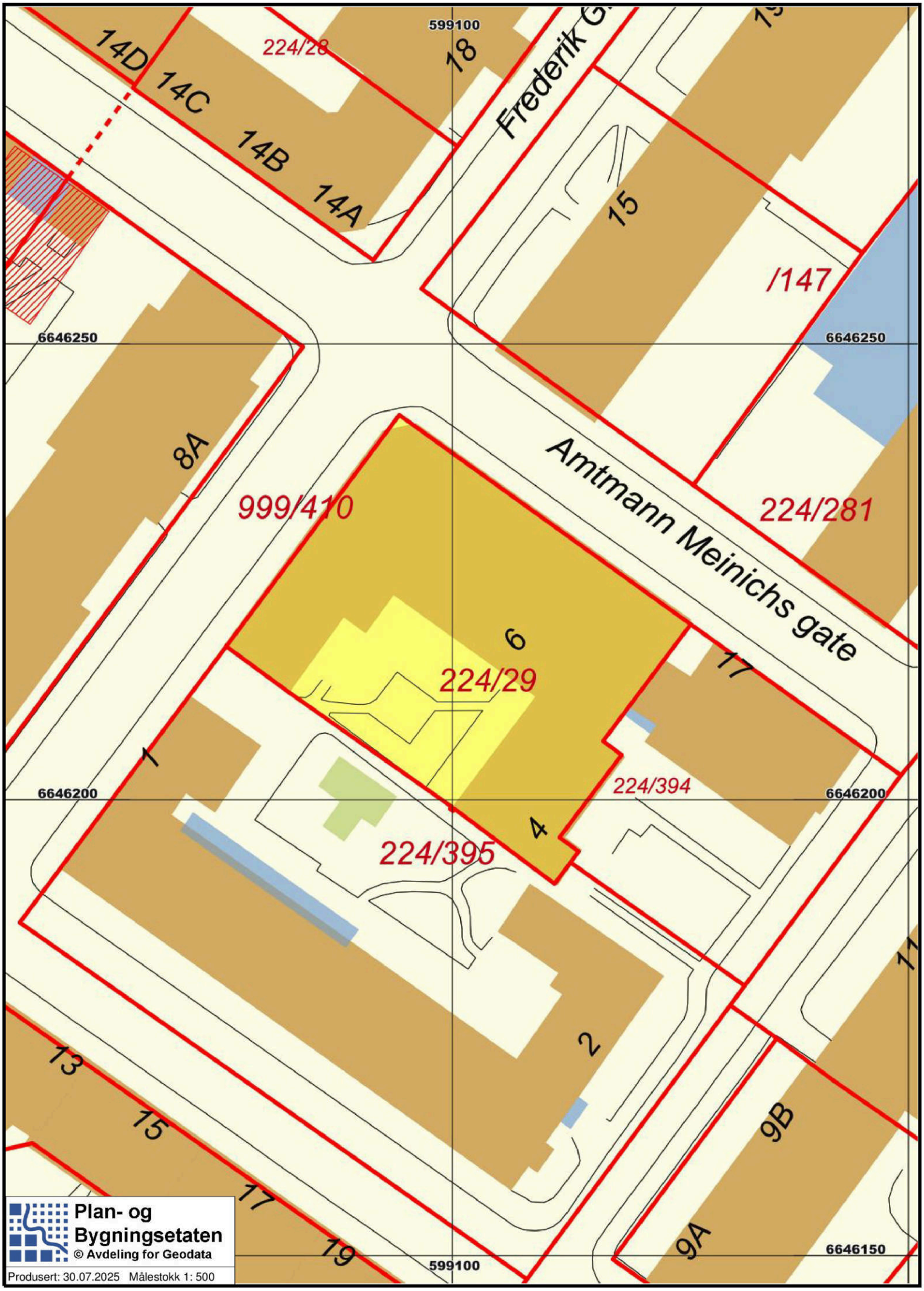
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599100
224/28
18
14D
14C
14B
14A
Frederik G
15
/147
6646250
6646250
8A
999/410
Amtmann Meinichs gate
224/281
6
224/29
17
1
6646200
224/394
6646200
4
224/395
2
13
15
17
19
599100
11
9B
9A
6646150
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.07.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Østsiden Utvikling As
Dælenggata 20
0576 OSLO

Dato: 07 MAI 2010

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

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

FERDIGATTEST - AMTMANN MEINICHS GATE 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Silje Grøvle Ottesen
For enhetsleder Marianne Kaperdal

Thomas Ruyter
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Skatteetaten

Dato
29.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 988 871 834 Andelsnr 309

Eiendommens adresse:

Nils Huus' gate 6, 0482 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

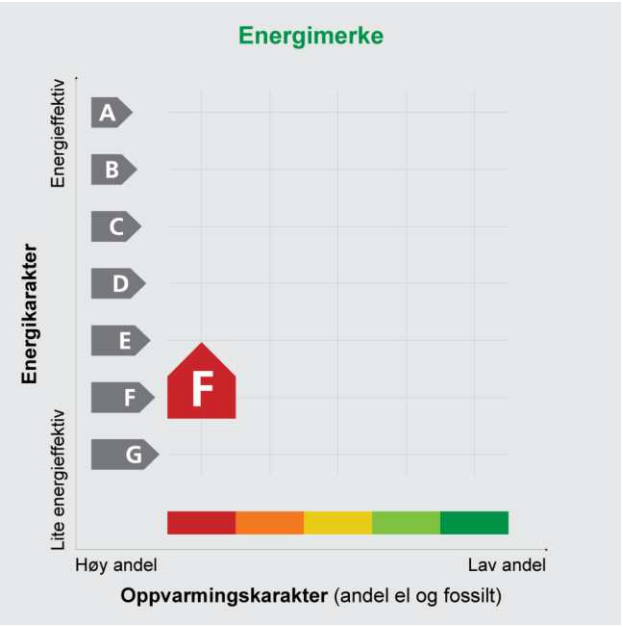
Som primærbolig: kr 1 398 082 Som sekundærbolig: kr 5 592 329

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Huus` gate 6
Postnr	0482
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	309 / 309
Gnr.	224
Bnr.	29
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-988002
Dato	29.03.2019



Innmeldt av	Nikola Gresko

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1891
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nils Huus` gate 6
Postnr/Sted: 0482 Oslo
Leilighetsnummer: 309
Bolignr:
Dato: 29.03.2019 13:08:12
Energimerkenummer: A2019-988002
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nikola Gresko

Gnr: 224
Bnr: 29
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nils Huus' gate 6, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 29, andelsnr. 309 i NILS HUUS GATE 4-6 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250356

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@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.
