PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

NILS HUUS' GATE 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nils Huus' gate 19, 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 280
Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25280 **Referansenummer:** ZM5660

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **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

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3.etasje med nordvestvendt balkong, beliggende sentralt til i veldrevet gård i etablert boligstrøk på Torshov/Sandaker i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Felles varmtvann.

Åpen kjøkkenløsning i tilknytning til stue.
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.
Ikea innredning fra 2017/2018 (i henholdt til tidligere prospekt).
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin (smal modell).
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom med ukjent alder. Eldre standard og hovedkonstruksjoner.
Originalt støpejernsluk.
Total modenrisering må påregnes på sikt.
Baderommet har nådd forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra stue til balkong som vender ut mot gate.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

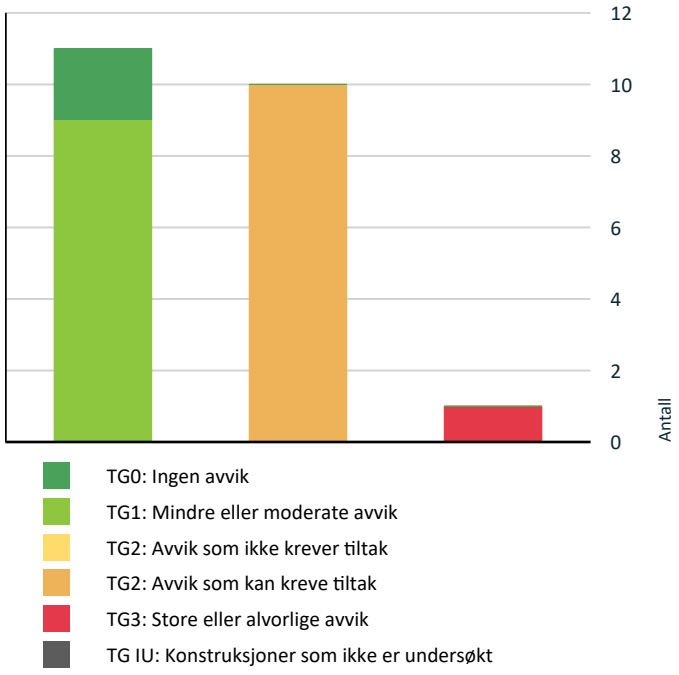
2-roms leilighet i 3. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

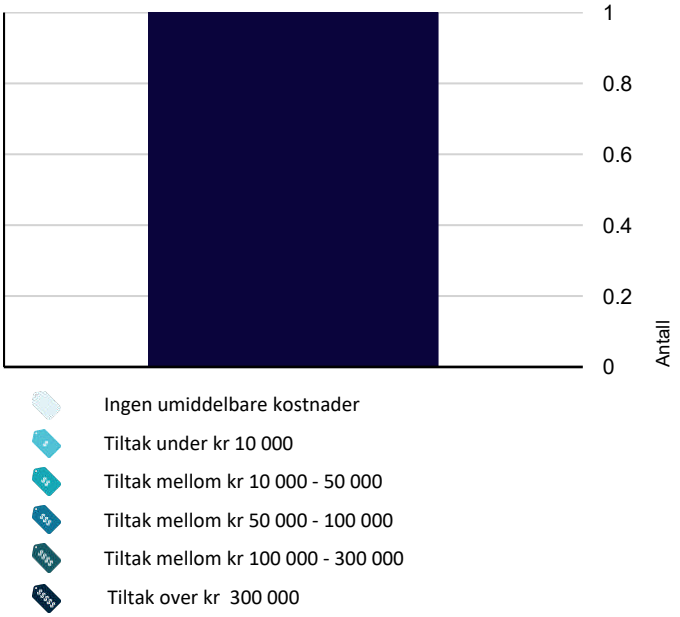
Sammendrag av boligens tilstand

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.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1970

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer og kjeller.

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

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 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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 dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor - B30/Db35).

Tilstandsrapport

Døren er ikke merket med produksjonsår.

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 og funksjonalitet.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tremmefliser i tre, lagt oppå betongdekke.

Rekkverk i stål med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 99 cm.
Dette er under dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong i cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med fasadeplater.
Flate takkonstruksjoner i betong, trolig tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Tilstandsrapport

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Det er opplyst at det ikke er lagt laminat på gulv under garderobeskap i entré/gang.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

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.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører, samt glatte, malte innerdører i trevirke.

Et lite hakk i folie på soveromsdør.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

———

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

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Garderobeskap med glatte fronter.

Soverom:
- Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent alder. Eldre standard og hovedkonstruksjoner.
Total modenrisering må påregnes på sikt.

———

Baderommet har nådd forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene 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.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist til topp gulvflis ved terskel ble målt til 65 mm.
Dette er innenfor dagens krav 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det er en god løsning for baderommets konstruksjoner at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert vannføring til sluk.
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk i støpejern.
Lufteskrue i sluk manglet ved befaring.

Det kan ikke konstateres membran/tettesjikt i gulvet.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har gammelt/originalt sluk og ingen synlig tettesjikt/membran.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• 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.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Total modernisering av baderommet bør påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med sjalusifronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur (downlights) på vegg over servant. Defekte downlights.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin.
Stikkontakt på vegg mangler lokk.

Gulvmontert klosett.

Dusjkabinett med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.

Panelovn på vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder.
Innredningen fungerer med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

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.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen kjøkkenløsning i tilknytning til stue.
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Ikea innredning fra 2017/2018 (i henholdt til tidligere prospekt).

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin (smal modell).

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

———

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.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone. Avtrekk ført opp i overskap.
Skapet har luftehull i topplate.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

———

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

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning.
Spesielt der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad:
Rørføringer i kobber samt forkrommet kobber.

Tilstandsrapport

Ukjent alder.

Kjøkken:
Rørføringer i plast.

Intern stoppekran lokalisert i innkassing på soverom (opprinnelig kjøkken).
Adkomst vial uk.

———

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da flere av disse kan ligge 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.





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer i støpejern.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

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.

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

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventil.

Avtrekk skjer via ventil på bad og soverom (opprinnelig kjøkken).
Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone. Avtrekk ført opp i overskap.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leiligheten 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.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 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.
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 lokalisert i felles korridor.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.
Hovedsikring på 25 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det ble utført elektriske arbeider i leiligheten/sikringsskapet i 2020.
Arbeidene ble utført av Norsk EL-Installasjon AS.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 28.09.2020.

Det ble utført forenklet EL-tilsyn i leiligheten 26.08.2019, i regi av Hafslund.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
"avsluttet tilsynssak" fra Hafslund foreligger, datert 26.08.2019.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 - Stikkontakt på vegg på bad mangler lokk.

    Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

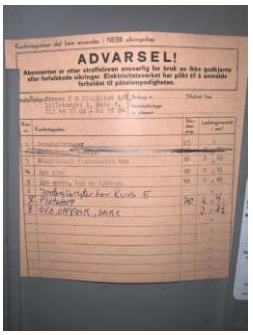
Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

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 tryggere 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.

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.

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.

Tilstandsrapport

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.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

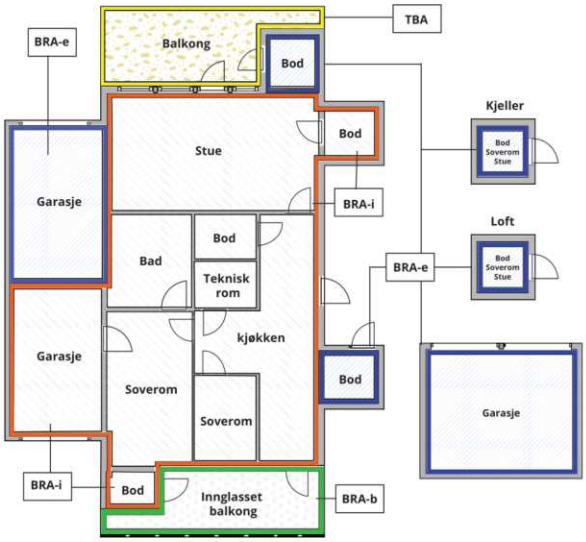
Hva er måleverdig areal?

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 i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	38			38	8
Kjeller		2		2	
SUM	**38**	**2**			**8**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra soverom til balkong på ca. 8,0 m².

_____

Kjeller:
Bod på ca. 2,1 m², merket 307

_____

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 ikke tegninger
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

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 i 3. etasje	38	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Håvard Bjørgum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	280	0	0	1470.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Nils Huus' gate 19			

Hjemmelshaver
Obos Bbl, Nils Huusg 17 Borettslag

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

Hjemmelshaver : Oslo Kommune
Årlig festeavgift for hele selskapet er pr. tid. på kr.100,-
Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.
Avtalt regulering hvert 10. år.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
307/Borettslaget Nils Huusgate 17	948152258	307	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Håvard Bjørgum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
23	100	11 900	94 634	*31.12.2024*	4 533	*01.08.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3.etasje med nordvestvendt balkong, beliggende sentralt til i veldrevet gård i etablert boligstrøk på Torshov/Sandaker i Oslo.
Restauranter, kaféer, butikker, frisør, videoutleie, kiosk og nærbutikk m/dagligvarer i kort avstand.
Alle servicefunksjoner i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Storo Storsenter med et rikt utvalg av butikker og 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-baneringen med stopp på Storo og Sinsen ligger i nærheten.
Bydelens egen "skibuss" går direkte til Solemskogen.

Om tomten

Felles tomt på 1 470 m². Tomten er festet i 90 år fra 1970 med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Felles gårdsrom med betongdekke, utegrill, sittegrupper og noe beplantning.

Mulighet for å leie garasjeplass. Kontakt borettslagets styre for nærmere informasjon.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
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. 2 911,- pr. måned (kr. 34 932,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene 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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Borettslaget har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.
https://vibbo.no/387/om

Bebyggelsen

Bygning oppført i 1970 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Fellesvaskeri i bygningen.

Heisen ble vedlikeholdt i 2014.
Vinduer ble skiftet i 2011-2012.
Ventilasjonsanlegget ble rehabilitert i 2009.
Taket ble lagt om i 2008.
Fasadene ble rehabilitert i 2002.
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
Tryg Forsikring	6653530	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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/ZM5660

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 Soria Moria

Oppdragsnr.
169251012

Selger 1 navn
Håvard Bjørgum

Gateadresse
Nils Huus' gate 19

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

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: 169251012

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap, automatiske sikringer

Arbeid utført av: Norsk EL-Installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble uført en rutinekontroll av det elektriske i 2019, alt var ok.

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

Document reference: 169251012

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

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

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: 169251012

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: 169251012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
håvard bjørgum	fc1e5a77cb3b8eeadcdba 05a0d16538e8faa3cce	27.04.2026 09:55:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169251012

- 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 387
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Inkalling

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Forslag til vedtak
Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 109.816,-

Sak 6

Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

§ 16 – Ansvar for vann- og avløpsrør

1. Borettslagets ansvar:

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

2. Andelseierens ansvar:

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

3. Skader og konsekvenser:

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

4. Krav til arbeid på installasjoner:

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

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

Sak 7
Vedtektsforslag oppussing

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

§ 17 Oppussing og bygningsmessige endringer

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

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

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

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

og teknisk forskrift, TEK17).

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

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

Forslag til vedtak

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

Sak 8

Ny husordensregel (Grilling på balkong)

Forslag fremmet av:
Ivan Tran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

HUSORDENSREGEL 15

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Husordensregel 15 vedtas som fremstilt i saksbeskrivelsen.

Sak 9

Matboden

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Matboden – forslag til videre prosess

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

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

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

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

Sak 10

Endring av §11 i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Sak 11

Maling av fasaden

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Mal bygget i annen farge enn i dag.

Forslag til vedtak 2

Mal i samme farge som i dag.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Marius Gulbrandsen

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

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

- Gwendolen Mcnamee

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

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

- Birger Engelsrud Andrésen

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

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

- Man Hoang Nguyen

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

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

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

- Anders Kise

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

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

- Kari Rese Magnetun

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

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

- Amanda Njøten

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

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

Vedlegg

1. Styrebistand AS - tilbud om styrebistand.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Innledning

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

Styrets arbeid

Administrasjon

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

Kommunikasjon

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

Vedlikeholdsarbeid

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

Leverandører og tjenestetilbud

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

Spesielle uforutsette hendelser

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

Beboeraktiviteter

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

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Budsjett

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

Fremtidsplaner

Planlagte tiltak

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

Mulige fremtidige tiltak

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

Styret søker nytt medlem

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 19.02.2025
Styret i Borettslaget Nils Huusgate 17

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 500**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

STYREBISTAND

Borettslaget Nils Huusgate 17
v/ styret

11.04.2025

Tilbud på leie av Styremedlem

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

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

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

Tilbudet er forutsatt et arbeidende styre.

Kandidat til vervet:

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

Honoraret inkluderer følgende:

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

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

STYREBISTAND

Fordeler med å velge Styrebistand fra Boligforvalterne.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 109.816,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsforslag oppussing

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Ny husordensregel (Grilling på balkong)

Husordensregel 15 vedtas som fremstilt i saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Matboden

Etablere et utredningsteam for bedre utnyttelse av matboden.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av §11 i vedtektene

Endre §11 til å si juni måned.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Maling av fasaden

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Marius Gulbrandsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Gwendolen Mcnamee

Styremedlem (kun 1 skal velges)

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

Første varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Anders Kise

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Kari Rese Magnetun

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Amanda Njøten
- [ ] Bjørn Dragisa Bazler

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Organisasjonsnummer: 948152258
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 11:00 til 29. april kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 109.816,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp

Fremmet av: Styret

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

§ 16 – Ansvar for vann- og avløpsrør

1. Borettslagets ansvar:

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

2. Andelseierens ansvar:

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

3. Skader og konsekvenser:

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

4. Krav til arbeid på installasjoner:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Vedtektsforslag oppussing

Fremmet av: Styret

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

§ 17 Oppussing og bygningsmessige endringer

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

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

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

4. Krav til fagfolk: Alt arbeid på vann-, avløps- og elektriske installasjoner skal utføres av autoriserte fagfolk i henhold til gjeldende lover og forskrifter.Elektrisk arbeid skal utføres av en registrert elektroinstallatør (jf. el-tilsynsloven). Arbeid på vann og avløp skal utføres av godkjent rørleggerbedrift (jf. plan- og bygningsloven og teknisk forskrift, TEK17).

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

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

> **Forslag til vedtak:**

> Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Ny husordensregel (Grilling på balkong)

Fremmet av: Ivan Tran

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

HUSORDENSREGEL 15
Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkonger. Kullgrill er forbudt. Grillingen skal skje på en brannsikker måte og med hensyn til naboer. Brudd på regelen kan medføre reaksjoner fra styret. Det anbefales å bruke fellesgrillen i bakgården dersom mulig.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregel 15 vedtas som fremstilt i saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Matboden

Fremmet av: Styret

Matboden – forslag til videre prosess

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring av §11 i vedtektene

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Maling av fasaden

Fremmet av: Styret

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Mal bygget i annen farge enn i dag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Mal i samme farge som i dag.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **3**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marius Gulbrandsen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Gulbrandsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gwendolen Mcnamee (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gwendolen Mcnamee

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Birger Engelsrud Andrésen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Birger Engelsrud Andrésen
Man Hoang Nguyen

Første varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Kise (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Kise

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari Rese Magnetun (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Rese Magnetun

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Dragisa Bazler (16 stemmer)
Amanda Njøten (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Dragisa Bazler
Amanda Njøten

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning

Styreleder	Marius Gulbrandsen	2025 - 2027
Styremedlem	Gwendolen McNamee	2025 - 2027
Styremedlem	Birger Engelsrud	2025 - 2026
Varamedlem	Anders Kise	2025 - 2026
Varamedlem	Kari Rese Magnetun	2025 - 2027
Valgkomité	Amanda Njøten	2025 - 2026
Valgkomité	Bjørn Bazler	2025 - 2026

Marius Gulbrandsen/s/
Møteleder

Kari Rese Magnetun/s/
Protokollvitne

Sofie Øiestad/s/
Protokollvitne

BORETTSLAGET NILS HUUS GT 17 - 19

VEDTEKTER

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

Lagets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 4.

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

§ 5.

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

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

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

§ 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.

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

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

§ 8.

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

§ 9.

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

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

Funksjonstiden for det kommunalt oppnevnte styremedlem bestemmes av Oslo Kommune.

Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

§ 10.

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

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

§ 11.

Generalforsamlingen er lagets øverste myndighet.

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

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

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

§ 12.

I den ordinære generalforsamling behandles følgende saker:

1. Konstituering.
2. Årsmelding til styret

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

§ 13.

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

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

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

§ 14.

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

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

§ 15.

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

HUSORDENSREGLER

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

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

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

3. Vern om plener og beplantninger.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

14. Oppussing og renovering

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

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

STYRET

BESKYTTET

Ordensregler for garasjeanlegget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 387
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anders Kise og Sofie Øiestad velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fornying av vann og avløpsrør

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

1. - Lengst levetid, men svært kostbart.

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

2. - Rimeligere og mindre inngripende.

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

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

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

Sak 5

Valg av nye farger på fasaden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1
Bygget males i Lively Red.

Forslag til vedtak 2
Bygget males i Peach Sky.

Vedlegg
1. bakgård.pdf
2. sammenlkninger.pdf

Sak 6
Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

Forslag fremmet av:
Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

- Når de plasseres på gressplener blir gresset ødelagt.

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

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

Forslag til vedtak

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

Alternativ 1 (styrets forslag):

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

Alternativ 2:

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

Styrets innstilling

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 7

Stenge hele bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 8

Etablering av lekehjørne i bakgården

Forslag fremmet av:
Birger Engelsrud Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Original



Lively Red



Peach Sky



Original vs Lively Red



Original vs Peach Sky



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Kise og Sofie Øiestad velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fornying av vann og avløpsrør

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av nye farger på fasaden

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Bygget males i Lively Red.

☐ Bygget males i Peach Sky.

Sak 6 Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

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

☐ For plassering og bruk av isekker i fellesområdene

☐ Mot plassering og bruk av isekker i fellesområdene

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

☐ Alternativ 1 vedtas.

☐ Alternativ 2 vedtas.

Sak 7 Stenge hele bakgården

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Etablering av lekehjørne i bakgården

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Organisasjonsnummer: 948152258
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. januar kl. 09:00 til 11. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret mener at det er nok i denne saken at styreleder leder ekstraordinær generalforsamling, siden dette ikke gjelder valg av styremedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Marius C. K. Gulbrandsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Valgkomiteen ved Sofie Øiestad og Kari Rese Magnetun er en uavhengig part, som er valgt på generalforsamling av andelseierne. Derfor er det gode kandidater til å være protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Sofie Øiestad og Kari Rese Magnetun er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Brannsikring av bøttekott

Fremmet av: Anders Kise

Borettslaget har et bøttekott i hver av de fem etasjene, vegg i vegg med leilighetene Hx03. Bøttekottene mangler brannsikre vegger mot tilstøtende leiligheter, og det er påkrevd at de utbedres i henhold til brannsikkerhet. Styret har mottatt et tilbud på 87 000 kr per bøttekott for å oppgradere dem til brannsikker standard i forbindelse med reseksjonering, noe som utgjør en samlet kostnad på 435 000 kr. Det meste av dette arbeidet, som flytting av sikringsskap og tetting av lufteluker, må imidlertid utføres uansett ved brannsikring av bøttekottene som fellesareal, og kostnaden vil derfor ligge i nærheten av dette beløpet.

Bøttekottene har stått nesten ubrukt over mange år og har begrenset verdi som fellesareal. De inneholder sikringsskap, vask, lufteluker som ventilerer til leilighetene, og brannslangen går inn dit. Minst ett av dem har også skap for fibernett..

Styret foreslår å gi andelseiere av leilighetene H103, H203, H303, H403 og H503 mulighet til å reseksjonere bøttekottene og innlemme dem i sine leiligheter. Dette vil føre til en økning i bruksarealet på ca. 1 kvadratmeter per leilighet. Kostnadene for reseksjonering, inkludert flytting av sikringsskap, tetting av lufteluker og annen brannsikring, skal dekkes i sin helhet av andelseierne.

Flere av leilighetene har uttrykt planer om å bruke den nye plassen til funksjonelle formål, som parkering av elektriske rullestoler, noe som ikke er tillatt i gangen. Samtlige berørte andelseiere er positive til forslaget, og kommunen har også stilt seg positiv.

Dersom Hx03-leiligheter ikke ønsker reseksjonering, kan andre andelseiere kjøpe bøttekottet og bruke det som bod. Alternativt må borettslaget ta opp lån for å dekke brannsikring av bøttekottene, noe som vil føre til økte fellesutgifter.

Alternativet til reseksjonering er at borettslaget må ta opp lån for å dekke kostnadene til brannsikring av bøttekottene. Dette vil føre til en betydelig økning i fellesutgiftene for alle andelseiere.

Vilkår for reseksjonering:

- Andelseiere Hx03 gis anledning til å reseksjonere dersom ønskelig, men det er ikke pålagt.
- Arbeidet med reseksjonering og brannsikring må være ferdigstilt innen seks måneder etter vedtaket er gjort av generalforsamling.
- Dersom fristen ikke overholdes eller forlenget frist ikke innvilges av styret, vil andre andelseiere kunne kjøpe bøttekottet til bruk som bod eller liknende.
- Dersom ingen ønsker å kjøpe bøttekottet, vil borettslaget bruke egne midler til å utbedre bøttekottene, og godkjenningen for fremtidig reseksjonering bortfaller.
- Det utarbeides en kontrakt mellom borettslaget og andelseiere.

Det er innhentet vurderinger fra to meglere, som konkluderer med at en reseksjonering ikke gir noen vesentlig verdiøkning i kroner på boligens verdigvurdering, men likevel kan ha praktisk verdi for andelseierne som benytter den økte plassen.

Styrets innstilling

Styret mener at det er en god løsning for alle parter. Borettslaget vil spare penger og andelseierne ved bøttekottene får en større og mer anvendelig leilighet, for eksempel til parkering av elektrisk rullestol eller annet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Andelseiere av leilighetene H103, H203, H303, H403 og H503 får førsteprioritet til å kjøpe bøttekottet tilhørende sin etasje. Dersom de ikke ønsker eller har anledning til å kjøpe bøttekottet innen fastsatt frist, gis øvrige andelseiere i borettslaget mulighet til å kjøpe bøttekottet for bruk som bod eller lignende. Kjøper forplikter seg til å: Dekke alle kostnader knyttet til nødvendig brannsikring av bøttekottet, inkludert eventuelle tiltak som flytting av sikringsskap, tetting av ventilasjonsluker og andre påkrevde arbeider. Søke nødvendige godkjenninger fra borettslagets styre og offentlige myndigheter for å gjennomføre kjøpet og eventuell omdisponering. Salg av bøttekottet skjer etter ansiennitetsprinsippet blant øvrige andelseiere dersom flere melder sin interesse. Dersom ingen ønsker å kjøpe bøttekottet innen seks måneder etter at denne muligheten åpnes, vil bøttekottet forbli borettslagets fellesareal, og borettslaget vil dekke kostnadene for brannsikring.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Bøttekottene brannsikres slik de er og dette betales av alle andelseiere igjennom fellekostnader ved å ta opp lån.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **23**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Sikring av bakgården med port

Fremmet av: Pål Martin Rossing og Marius C. K. Gulbrandsen

Bakgården og parkeringsrampen til borettslaget har fra tid til annen vært et problemområde, med observasjoner av det som ser ut som salg av ulovlige stoffer, bruk av disse og annen uønsket aktivitet fra uvedkommede. Flere beboere har sett unge gutter som oppholder seg på parkeringsrampen under taket, hvor de ser ut til å gjøre transaksjoner. I tillegg ble det i sommer dokumentert at tre personer inntok bakgården, hvor de ganske åpenbart tok ulovlige stoffer. Slike hendelser skaper utrygghet for alle som bor i gården.

Det foreslås derfor å sikre området mer ved å bygge en port inn mot bakgården. Det er to alternative forslag til vedtak:

1. Det første forslaget er å bygge en port som dekker parkeringsrampen, men samtidig sørge for at det er tilgang til bakgården på sidene ved de smale rampene på 17 og 19-siden.
2. Det andre forslaget er å stenge hele bakgården, som vil kreve mer omfattende tiltak. Dersom borettslaget går inn for å stenge hele bakgården, vil det være nødvendig å undersøke hva dette vil koste og hvordan det best kan gjennomføres for å stemme over dette ved en senere generalforsamling.

Dersom man velger å stenge parkeringsrampen med port, slik som i forslag 1, kan dette gjennomføres på dugnad ved å bruke overskuddsmateriale fra pergolaen, og det kan fungere som et første tiltak for å se om det har ønsket effekt. Forslaget blir derfor ikke dyrt (<10 000kr). Tanken her er at man avskrekker fra å gå inn

i bakgården, for det vil se mer privat ut og man må "snike seg inn" ved å gå langs de lange tynne rampene inn i bakgården. Dette forslaget vil ikke nødvendigvis låse porten, slik at den kan brukes.

Styrets innstilling
Styret mener at det er en god idé å sikre bakgården mer enn i dag. Det er viktig at det taes hensyn til rullestolbrukere, tilgang for søppeltømmere og tilgang til sykkelbod ved en slik sikring. Samtidig så ser styret at det er nødvendig å få bukt med uvedkommende, som er observert å både bruke og selge ulike typer ulovlige stoffer. Det bør være mulig å ivareta alle interessene for å sikre at det er trivligere for alle å bo her og å bruke bakgården trygt.

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

Antall stemmer for saken: **18**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Bygg en port som dekker parkeringsrampen inn mot bakgården, men sørg samtidig for at det er tilgang til bakgården på sidene ved de smale rampene på 17 og 19-siden. Porten bygges på dugnad med overskuddsmateriale fra pergola og budsjettet settes til maks 10 000kr.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Steng hele bakgården. Styret får mandat til å undersøke hva dette vil koste og hvordan det best kan gjennomføres, for deretter å stemme over det på en senere generalforsamling.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **14**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Tiltak mot uvedkommede: Overvåkingskamera

Fremmet av: Marius C. K. Gulbrandsen

Styret ber om mandat til å undersøke muligheten for å montere et overvåkningskamera på parkeringsrampen for å hindre salg og bruk av ulovlige stoffer, en aktivitet som både er filmet og observert av styret ved flere anledninger. Beboere har også klaget på dette problemet.

Styret ønsker å vurdere bruk av et kamera som enten tar opp film, eller ikke, kan brukes for å avskrekke uvedkommende fra å oppholde seg på området. Beboerne vil bli informert om at de ikke blir filmet, men at kameraet kun er til for å avskrekke uvedkommende eller at man tar opp film og lagrer det i henhold til datatilsynets regelverk.

Det er også et poeng at det er en sykkelbod her med mange sykler, som vil sikres bedre av et overvåkingskamera. Vi har Wi-Fi nede i garasjen, så det antas at det bør kunne installeres et slikt kamera uten store kostnader.

Styret vil undersøke hvordan dette kan gjennomføres på en lovlig måte, hva det vil koste, og hvordan det best kan installeres. Dersom det er interesse blant beboerne, vil styret legge frem et konkret forslag om kostnad og gjennomføring på en senere generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke muligheten for å montere et overvåkningskamera på parkeringsrampen for å hindre ulovlig aktivitet og sikre sykkelboden. Styret skal vurdere lovlighet, kostnader og gjennomføring, og legge frem et konkret forslag på en senere generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av husregler: Ballek

Fremmet av: Anders Kise

Husordensreglenes punkt 2 lyder i dag som følger:

«Ball-lek er ikke tillatt på borettslagets område. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.»

Jeg tenker at ball-lek ikke er et stort problem i bakgården, og ikke behøver å forbys kategorisk. At det skal vises hensyn, og at det ikke skal være utagerende oppførsel, bør reguleres i husordensreglene. Men at småbarn ikke skal få ta sine første famlende spark på en ball i bakgården, fremstår som unødvendig begrensende. Det er andre formuleringer i husordensreglene som vil kunne tillate grei livsutfoldelse samtidig som hensynet til øvrige beboere ivaretas.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes punkt 2 endres til: «Det skal vises hensyn til øvrige beboere også i borettslagets fellesområder og bakgård. Rekreasjonsaktiviteter er tillatt, men det skal ikke være til ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av husregler: Vaskerom

Fremmet av: Anders Kise

Husordensreglenes punkt 8 lyder i dag som følger:
«*Vaskerommet skal brukes av beboerne. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid lørdag kl. 16:00*

til 18:30. Vasketid søndag kl. 12:00 – 16:00. Vaskerom og tørkeplass skal ikke brukes fra kl. 16:00 lørdag til neste virkedags morgen. (sic) før helligdager, 1. og 17 mai».

De fleste andelseiere har i dag egen vaskemaskin i leilighetene. Et slikt «skal-krav» til bruk av vaskerommet synes uhensiktsmessig og inngripende mot andelseierne, og bør derfor fjernes fra husordensreglene. Begrenset vasketid på vanlige virkedager før offentlige helligdager før 1. mai og 17. mai, synes også unødvendig begrensende.

Derfor foreslår jeg at pkt. 8 endres som følger:

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Marius Gulbrandsen/s/
Styreleder

Kari Magnetun/s/
Protokollvitne

Sofie Øiestad/s/
Protokollvitne

11.09.2025

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fornying av vann og avløpsrør

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

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

1. - Lengst levetid, men svært kostbart.

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

2. - Rimeligere og mindre inngripende.

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

5. Valg av nye farger på fasaden

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bygget males i Lively Red.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Bygget males i Peach Sky.

✗ **Forslaget falt**

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

6. Plassering og bruk av iSekker i fellesområdene

Fremmet av: Styret

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

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

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

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

Alternativ 1 (styrets forslag):

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

Alternativ 2:

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

7. Stenge hele bakgården

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

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

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

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

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

8. Etablering av lekehjørne i bakgården

Fremmet av: Birger Engelsrud Andresen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Marius Gulbrandsen/s/
Møteleder

Sofie Øiestad/s/
Protokollvitne

Anders Kise/s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 387

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. januar kl. 09:00 og lukker 11. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/387

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Ekstraordinært årsmøte: januar 2025
Styret kaller inn til et ekstraordinært årsmøte for å behandle flere viktige saker, som reseksjonering av bøttekott, sikring av bakgård og endring av husordensregler. Vi håper at så mange som mulig er med å stemme. Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Brannsikring av bøttekott
5. Sikring av bakgården med port
6. Tiltak mot uvedkommede: Overvåkingskamera
7. Endring av husregler: Ballek
8. Endring av husregler: Vaskerom

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret mener at det er nok i denne saken at styreleder leder ekstraordinær generalforsamling, siden dette ikke gjelder valg av styremedlemmer.

Forslag til vedtak
Marius C. K. Gulbrandsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Valgkomiteen ved Sofie Øiestad og Kari Rese Magnetun er en uavhengig part, som er valgt på generalforsamling av andelseierne. Derfor er det gode kandidater til å være protokollvitner.

Forslag til vedtak
Sofie Øiestad og Kari Rese Magnetun er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Brannsikring av bøttekott

Forslag fremmet av:
Anders Kise

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har et bøttekott i hver av de fem etasjene, vegg i vegg med leilighetene Hx03. Bøttekottene mangler brannsikre vegger mot tilstøtende leiligheter, og det er påkrevd at de utbedres i henhold til brannsikkerhet. Styret har mottatt et tilbud på 87 000 kr per bøttekott for å oppgradere dem til brannsikker standard i forbindelse med reseksjonering, noe som utgjør en samlet kostnad på 435 000 kr. Det meste av dette arbeidet, som flytting av sikringsskap og tetting av lufteluker, må imidlertid utføres uansett ved brannsikring av bøttekottene som fellesareal, og kostnaden vil derfor ligge i nærheten av dette beløpet.

Bøttekottene har stått nesten ubrukt over mange år og har begrenset verdi som fellesareal. De inneholder sikringsskap, vask, lufteluker som ventilerer til leilighetene, og brannslangen går inn dit. Minst ett av dem har også skap for fibernett..

Styret foreslår å gi andelseiere av leilighetene H103, H203, H303, H403 og H503 mulighet til å reseksjonere bøttekottene og innlemme dem i sine leiligheter. Dette vil føre til en økning i bruksarealet på ca. 1 kvadratmeter per leilighet. Kostnadene for reseksjonering, inkludert flytting av sikringsskap, tetting av lufteluker og annen brannsikring, skal dekkes i sin helhet av andelseierne.

Flere av leilighetene har uttrykt planer om å bruke den nye plassen til funksjonelle formål, som parkering av elektriske rullestoler, noe som ikke er tillatt i gangen. Samtlige berørte andelseiere er positive til forslaget, og kommunen har også stilt seg positiv.

Dersom Hx03-leiligheter ikke ønsker reseksjonering, kan andre andelseiere kjøpe bøttekottet og bruke det som bod. Alternativt må borettslaget ta opp lån for å dekke brannsikring av bøttekottene, noe som vil føre til økte fellesutgifter.

Alternativet til reseksjonering er at borettslaget må ta opp lån for å dekke kostnadene til brannsikring av bøttekottene. Dette vil føre til en betydelig økning i fellesutgiftene for alle andelseiere.

Vilkår for reseksjonering:

- Andelseiere Hx03 gis anledning til å reseksjonere dersom ønskelig, men det er ikke pålagt.
- Arbeidet med reseksjonering og brannsikring må være ferdigstilt innen seks måneder etter vedtaket er gjort av generalforsamling.
- Dersom fristen ikke overholdes eller forlenget frist ikke innvilges av styret, vil andre andelseiere kunne kjøpe bøttekottet til bruk som bod eller liknende.
- Dersom ingen ønsker å kjøpe bøttekottet, vil borettslaget bruke egne midler til å utbedre bøttekottene, og godkjenningen for fremtidig reseksjonering bortfaller.
- Det utarbeides en kontrakt mellom borettslaget og andelseiere.

Det er innhentet vurderinger fra to meglere, som konkluderer med at en reseksjonering ikke gir noen vesentlig verdiøkning i kroner på boligens verdigvurdering, men likevel kan ha praktisk verdi for andelseierne som benytter den økte plassen.

Styrets innstilling

Styret mener at det er en god løsning for alle parter. Borettslaget vil spare penger og andelseierne ved bøttekottene får en større og mer anvendelig leilighet, for eksempel til parkering av elektrisk rullestol eller annet.

Forslag til vedtak 1

Andelseiere av leilighetene H103, H203, H303, H403 og H503 får førsteprioritet til å kjøpe bøttekottet tilhørende sin etasje. Dersom de ikke ønsker eller har anledning til å kjøpe bøttekottet innen fastsatt frist, gis øvrige andelseiere i borettslaget mulighet til å kjøpe bøttekottet for bruk som bod eller lignende.- Kjøper forplikter seg til å: Dekke alle kostnader knyttet til nødvendig brannsikring av bøttekottet, inkludert eventuelle tiltak som flytting av sikringsskap, tetting av ventilasjonsluker og andre påkrevde arbeider. Søke nødvendige godkjenninger fra borettslagets styre og offentlige myndigheter for å gjennomføre kjøpet og eventuell omdisponering. Salg av bøttekottet skjer etter ansiennitetsprinsippet blant øvrige andelseiere dersom flere melder sin interesse. Dersom ingen ønsker å kjøpe bøttekottet innen seks måneder etter at denne muligheten åpnes, vil bøttekottet forbli borettslagets fellesareal, og borettslaget vil dekke kostnadene for brannsikring.

Forslag til vedtak 2

Bøttekottene brannsikres slik de er og dette betales av alle andelseiere igjennom fellekostnader ved å ta opp lån.

Sak 5

Sikring av bakgården med port

Forslag fremmet av:
Pål Martin Rossing og Marius C. K. Gulbrandsen

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Bakgården og parkeringsrampen til borettslaget har fra tid til annen vært et problemområde, med observasjoner av det som ser ut som salg av ulovlige stoffer, bruk av disse og annen uønsket aktivitet fra uvedkommede. Flere beboere har sett unge gutter som oppholder seg på parkeringsrampen under taket, hvor de ser ut til å gjøre transaksjoner. I tillegg ble det i sommer dokumentert at tre personer inntok bakgården, hvor de ganske åpenbart tok ulovlige stoffer. Slike hendelser skaper utrygghet for alle som bor i gården.

Det foreslås derfor å sikre området mer ved å bygge en port inn mot bakgården. Det er to alternative forslag til vedtak:

1. Det første forslaget er å bygge en port som dekker parkeringsrampen, men samtidig sørge for at det er tilgang til bakgården på sidene ved de smale rampene på 17 og 19-siden.

Det andre forslaget er å stenge hele bakgården, som vil kreve mer omfattende tiltak. Dersom borettslaget går inn for å stenge hele bakgården, vil det være nødvendig å undersøke hva dette vil koste og hvordan det best
2. kan gjennomføres for å stemme over dette ved en senere generalforsamling.

Dersom man velger å stenge parkeringsrampen med port, slik som i forslag 1, kan dette gjennomføres på dugnad ved å bruke overskuddsmateriale fra pergolaen, og det kan fungere som et første tiltak for å se om det har ønsket effekt. Forslaget blir derfor ikke dyrt (<10 000kr). Tanken her er at man avskrekker fra å gå inn i bakgården, for det vil se mer privat ut og man må "snike seg inn" ved å gå langs de lange tynne rampene inn i bakgården. Dette forslaget vil ikke nødvendigvis låse porten, slik at den kan brukes.

Styrets innstilling

Styret mener at det er en god idé å sikre bakgården mer enn i dag. Det er viktig at det taes hensyn til rullestolbrukere, tilgang for søppeltømmere og tilgang til sykkelbod ved en slik sikring. Samtidig så ser styret at det er nødvendig å få bukt med uvedkommende, som er observert å både bruke og selge ulike typer ulovlige stoffer. Det bør være mulig å ivareta alle interessene for å sikre at det er trivligere for alle å bo her og å bruke bakgården trygt.

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

- For Sikring av bakgården med port
- Mot Sikring av bakgården med port

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

1. Bygg en port som dekker parkeringsrampen inn mot bakgården, men sørg samtidig for at det er tilgang til bakgården på sidene ved de smale rampene på 17 og 19-siden. Porten bygges på dugnad med overskuddsmateriale fra pergola og budsjettet settes til maks 10 000kr.

2. Steng hele bakgården. Styret får mandat til å undersøke hva dette vil koste og hvordan det best kan gjennomføres, for deretter å stemme over det på en senere generalforsamling.

Sak 6

Tiltak mot uvedkommede: Overvåkingskamera

Forslag fremmet av:
Marius C. K. Gulbrandsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ber om mandat til å undersøke muligheten for å montere et overvåkningskamera på parkeringsrampen for å hindre salg og bruk av ulovlige stoffer, en aktivitet som både er filmet og observert av styret ved flere anledninger. Beboere har også klaget på dette problemet.

Styret ønsker å vurdere bruk av et kamera som enten tar opp film, eller ikke, kan brukes for å avskrekke uvedkommende fra å oppholde seg på området. Beboerne vil bli informert om at de ikke blir filmet, men

at kameraet kun er til for å avskrekke uvedkommende eller at man tar opp film og lagrer det i henhold til datatilsynets regelverk.

Det er også et poeng at det er en sykkelbod her med mange sykler, som vil sikres bedre av et overvåkingskamera. Vi har Wi-Fi nede i garasjen, så det antas at det bør kunne installeres et slikt kamera uten store kostnader.

Styret vil undersøke hvordan dette kan gjennomføres på en lovlig måte, hva det vil koste, og hvordan det best kan installeres. Dersom det er interesse blant beboerne, vil styret legge frem et konkret forslag om kostnad og gjennomføring på en senere generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke muligheten for å montere et overvåkningskamera på parkeringsrampen for å hindre ulovlig aktivitet og sikre sykkelboden. Styret skal vurdere lovlighet, kostnader og gjennomføring, og legge frem et konkret forslag på en senere generalforsamling.

Sak 7

Endring av husregler: Ballek

Forslag fremmet av:
Anders Kise

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Husordensreglenes punkt 2 lyder i dag som følger:

«Ball-lek er ikke tillatt på borettslagets område. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri i borettslagets bakgård.»

Jeg tenker at ball-lek ikke er et stort problem i bakgården, og ikke behøver å forbys kategorisk. At det skal vises hensyn, og at det ikke skal være utagerende oppførsel, bør reguleres i husordensreglene. Men at småbarn ikke skal få ta sine første famlende spark på en ball i bakgården, fremstår som unødvendig begrensende. Det er andre formuleringer i husordensreglene som vil kunne tillate grei livsutfoldelse samtidig som hensynet til øvrige beboere ivaretas.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av husregler: Vaskerom

Forslag fremmet av:
Anders Kise

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Husordensreglenes punkt 8 lyder i dag som følger:
«*Vaskerommet skal brukes av beboerne. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid lørdag kl. 16:00 til 18:30. Vasketid søndag kl. 12:00 – 16:00. Vaskerom og tørkeplass skal ikke brukes fra kl. 16:00 lørdag til neste virkedags morgen. (sic) før helligdager, 1. og 17 mai*».

De fleste andelseiere har i dag egen vaskemaskin i leilighetene. Et slikt «skal-krav» til bruk av vaskerommet synes uhensiktsmessig og inngripende mot andelseierne, og bør derfor fjernes fra husordensreglene. Begrenset vasketid på vanlige virkedager før offentlige helligdager før 1. mai og 17. mai, synes også unødvendig begrensende.

Derfor foreslår jeg at pkt. 8 endres som følger:

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 8.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.01.25
Selskapsnummer: 387 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marius C. K. Gulbrandsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sofie Øiestad og Kari Rese Magnetun er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Brannsikring av bøttekott

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Andelseiere av leilighetene H103, H203, H303, H403 og H503 får førsteprioritet til å kjøpe bøttekottet tilhørende sin etasje. Dersom de ikke ønsker eller har anledning til å kjøpe bøttekottet innen fastsatt frist, gis øvrige andelseiere i borettslaget mulighet til å kjøpe bøttekottet for bruk som bod eller lignende. Kjøper forplikter seg til å: Dekke alle kostnader knyttet til nødvendig brannsikring av bøttekottet, inkludert eventuelle tiltak som flytting av sikringsskap, tetting av ventilasjonsluker og andre påkrevde arbeider. Søke nødvendige godkjenninger fra borettslagets styre og offentlige myndigheter for å gjennomføre kjøpet og eventuell omdisponering. Salg av bøttekottet skjer etter ansiennitetsprinsippet blant øvrige andelseiere dersom flere melder sin interesse. Dersom ingen ønsker å kjøpe bøttekottet innen seks måneder etter at denne muligheten åpnes, vil bøttekottet forbli borettslagets fellesareal, og borettslaget vil dekke kostnadene for brannsikring.

☐ Bøttekottene brannsikres slik de er og dette betales av alle andelseiere igjennom fellekostnader ved å ta opp lån.

Sak 5 Sikring av bakgården med port

a)

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

☐ For sikring av bakgården med port

☐ Mot sikring av bakgården med port

b)

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

☐ Bygg en port som dekker parkeringsrampen inn mot bakgården, men sørg samtidig for at det er tilgang til bakgården på sidene ved de smale rampene på 17 og 19-siden. Porten bygges på dugnad med overskuddsmateriale fra pergola og budsjettet settes til maks 10 000kr.

☐ Steng hele bakgården. Styret får mandat til å undersøke hva dette vil koste og hvordan det best kan gjennomføres, for deretter å stemme over det på en senere generalforsamling.

Sak 6 Tiltak mot uvedkommede: Overvåkingskamera

Generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke muligheten for å montere et overvåkningskamera på parkeringsrampen for å hindre ulovlig aktivitet og sikre sykkelboden. Styret skal vurdere lovlighet, kostnader og gjennomføring, og legge frem et konkret forslag på en senere generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husregler: Ballek

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husregler: Vaskerom

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Guro Helle
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: guro.helle@privatmegleren.no

Deres ref.: 169251012 . Vår ref.: 0387-1-307 Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	NILS HUUSGT. 17 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948152258
Andelseier:	Bjørgum, Håvard
Medeier:	
Leilighetsnummer:	307
Adresse:	Nils Huus' Gate 19, 0482 OSLO
Andelsnummer:	23
Gnr.	224
Bnr.	280
Borettsinnskudd:	Kr. 11 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 347,65,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 347,65	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	236,-
Fradragsberettigede kostnader:	327,-
Annen formue:	93 383,-
Gjeld:	18 969,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208460854
Restsaldo:	2 770,62
Kapitalkostnader:	238,92
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 770,62,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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

nr. 20958 1969 avskrift 7/11 Hfh. kr. 25 -

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Gnr. 224 Bnr. 280 . 1/4

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vanföres Boligselskap A/S

~~en del~~ av eiendommene Nils Huus gate 17 og 19

~~Denne har~~ fått som tilsammen er

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

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

§ 2.
Festetiden.

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

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

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 100,- ~~beregnet etter~~ ~~pst. av grunnprisen kr.~~ ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av boligbus i samsvar med vedtatt regulering

.....

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

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

§ 6.
Trær, hage m. v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

Tillegg § 9.
Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse m
fo hold ne sig reduksjon av festeavgift g mmi get. I tilfelle veiutvidelsen
for ar st re bes jæring av festetomten og ul mper av bely ring or feste
tilkommer denne også ulempeerstatning på g unnl g av v iu visel en.
I mangel av enighet om hvorvidi det er grunnlag for ulempe rstatning nu ev
fuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjø s som pr v

otd 20755 – 7/11-69 Utlevert 13/9-1976.
Nils Huus gt. 17.

Gnr. 224 Bnr. 280.

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

Oslo, den 9. september 1976.

1. Borettslaget Nils Huusgt. 17 Oslo 1

John Rivik

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

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

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

STATENS KARTVERK

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

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

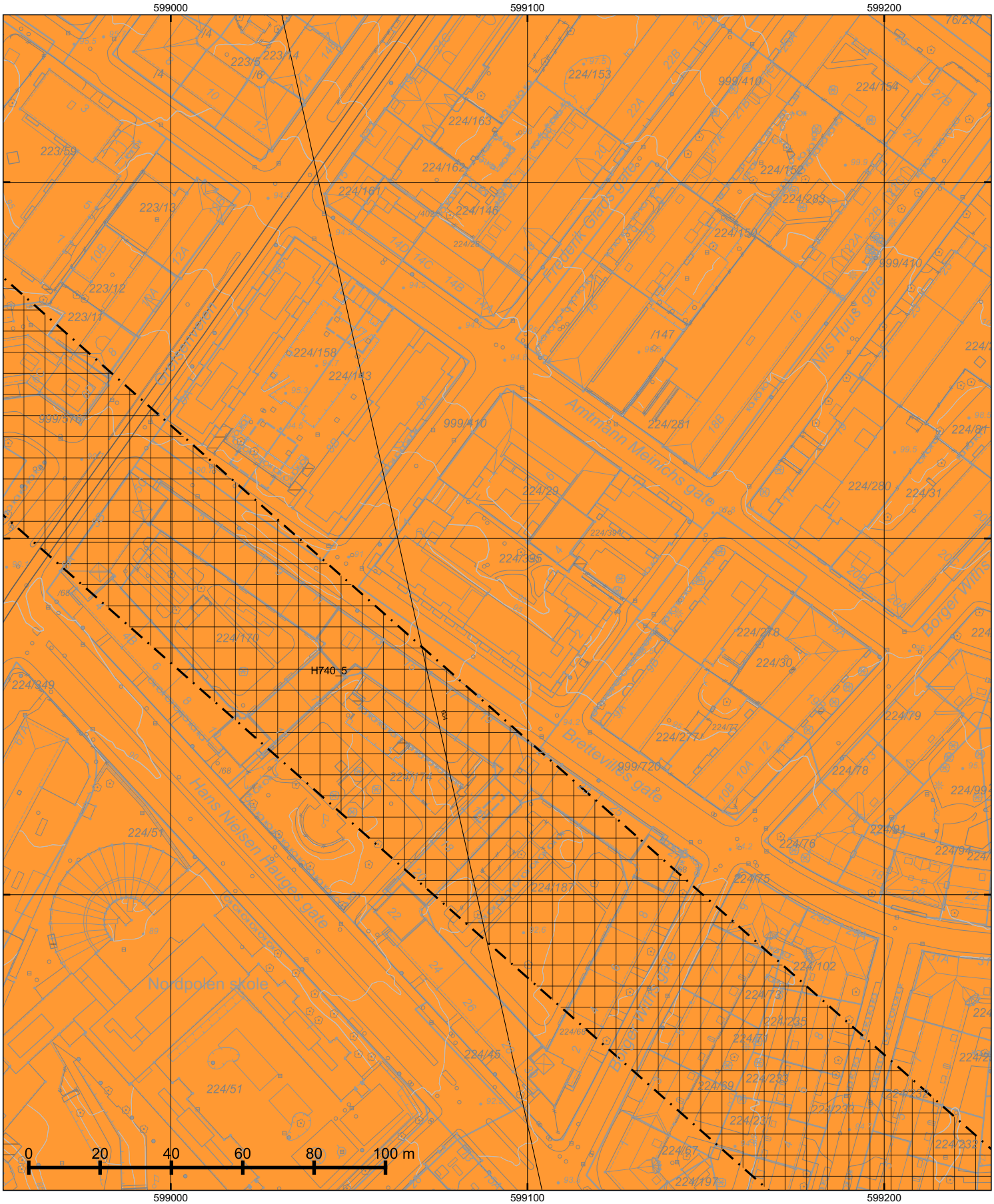
Oslo, den 6/11 64

Som fester:
Vanføres Boligselskap A/S
p.p.a. Haas

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

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

Rich. Andvord, Oslo



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

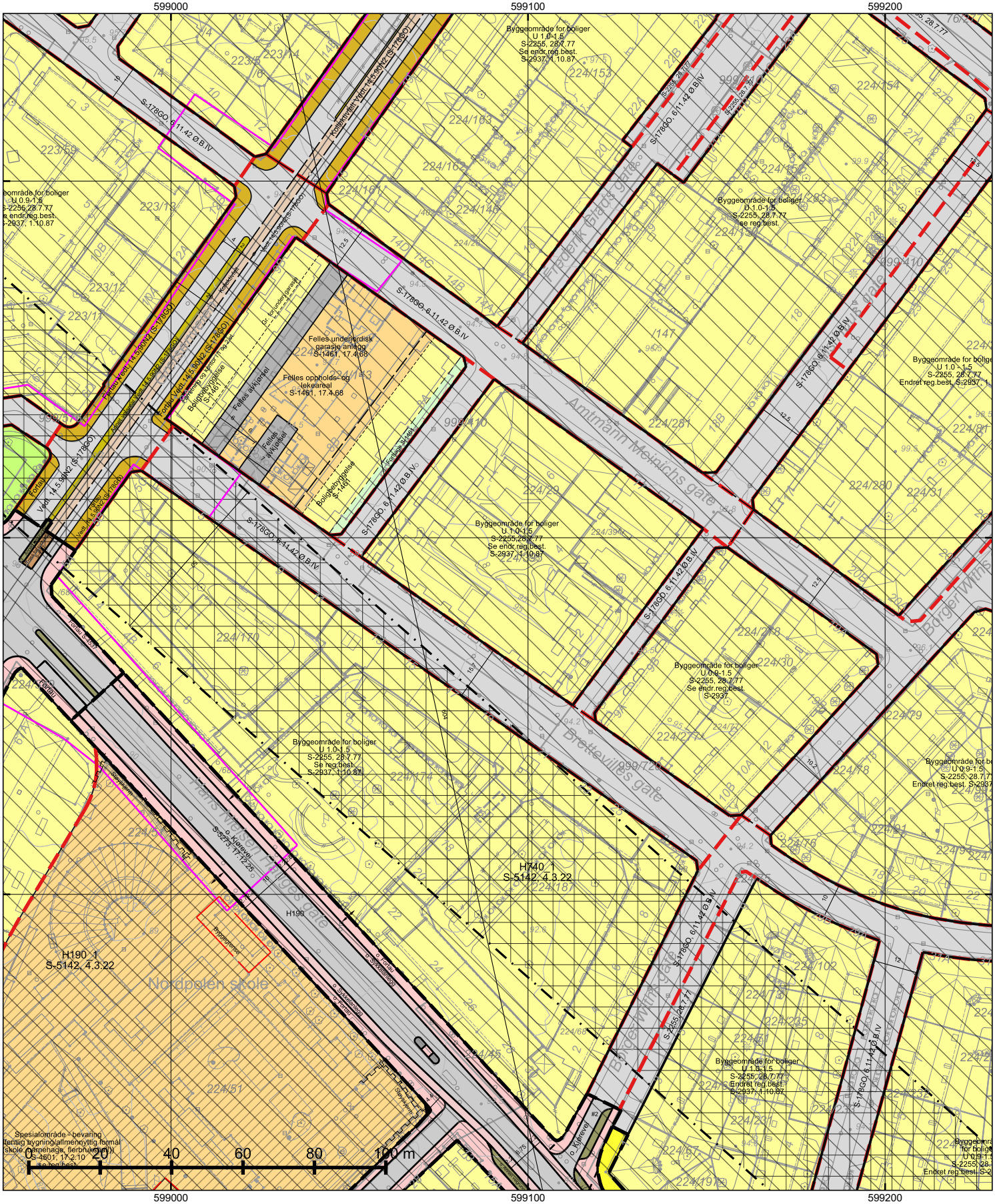
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155051/ 86529248
Deres ref.:
Adresse: Frederik Glads gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/395

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: 24.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155051/ 86529248

Adresse: Frederik Glads gate 1

Gnr/Bnr: 224/395

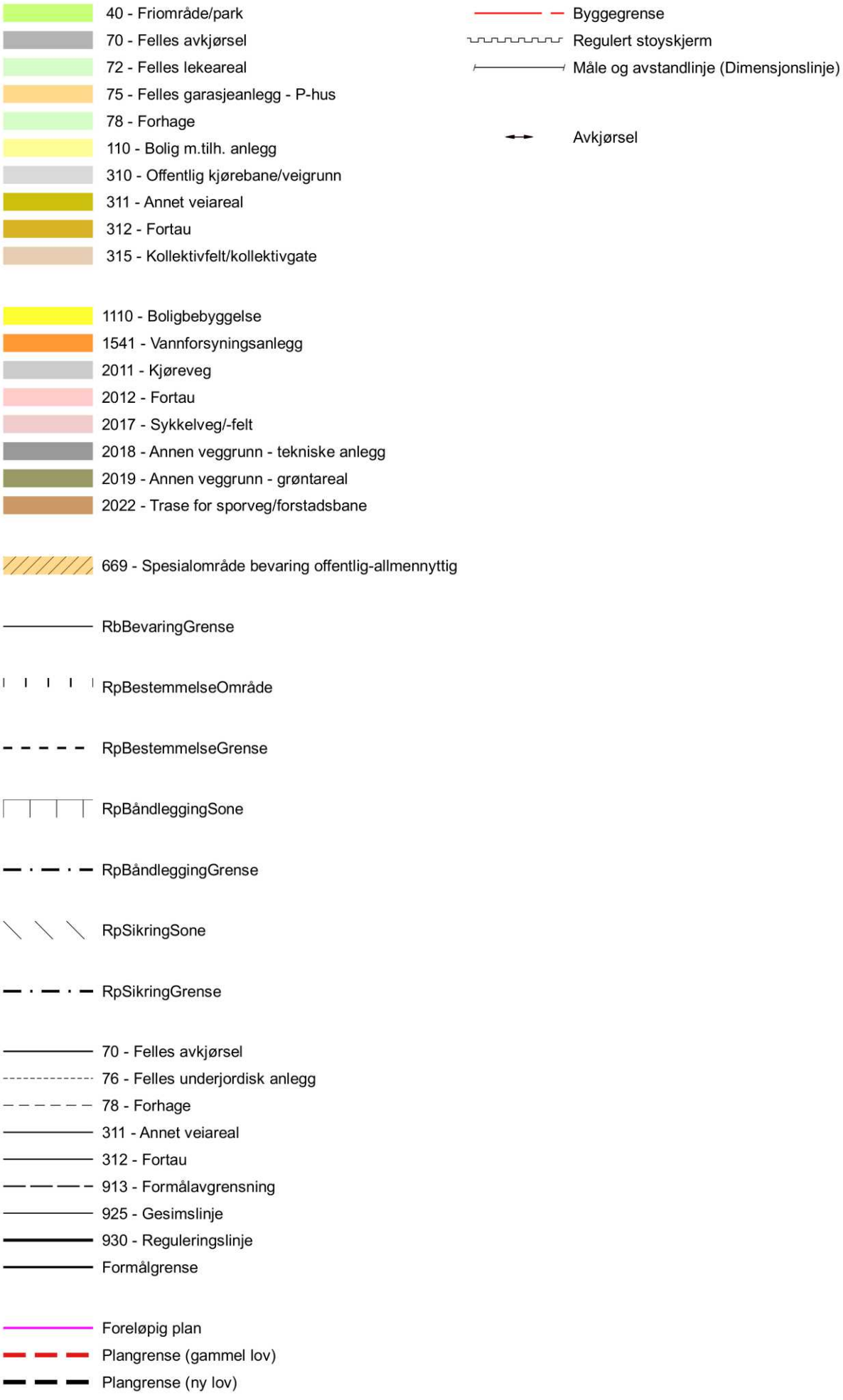
Deres ref.:

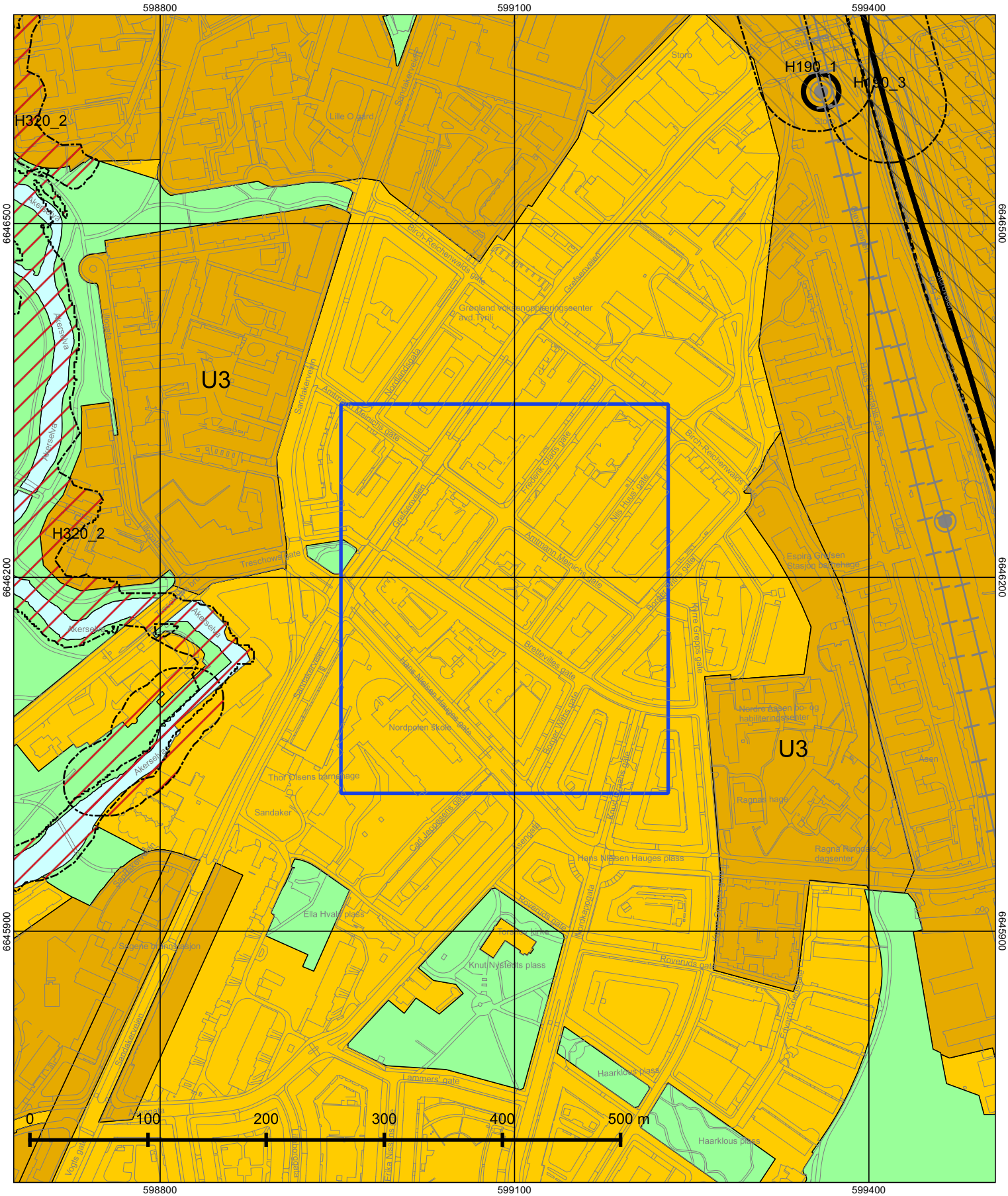
Kommentar:

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: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155051/86529248
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: Nils Huus gate 17-19.	Journalnr. 67/1556	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9
Arbeidets art: Boligblokk m/garasjer.	Innlevert 27/5-67	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1 b, Oslo 1.		
Byggemelder: Ark. S. Narve Ludvigsen, Ch. Andersens vei 23, Oslo 3.		

Dato 28. juli 1967. EB/LH.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 14/6-67 på kartet, til ekspedisjon av 24/6-67 og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 6/7- og 11/7-67. Kfr. vedlagte gjenparter.

De stillte betingelser må følges.
Det må redegjöres for konstruksjoner og for ventilasjon.

Heis må anmeldes til heiskontrollen. Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser. Kfr. bygningssjefens sirk. nr. 5/67.
Eiendommene må sammenföyes til ett matr.nr. Grensen mot Nils Huusgt. 23 må arrondéres. Spörsmålet om nettstasjon må være ordnet ved avtale med Oslo Lysverker.
Korrigert snitt B - B må sendes inn.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I.III.V.VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1.2.4.5.6.10.17.20.21.22.23.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret. Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☒ H. Eiendommene være sammenföyet.
- ☒ I. Arrondering foretatt
- ☒ J. Nytt forskr.messig kart foreligge.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Thor Björnseth
bygningssjef

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

SKJ. 8 16 8. 13.000. ANDVORD. 7979/67. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

GH/AG

KOPI

Oslo, dem 4.3.74

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Nils Huus gate 17 - 19

Journalnr.
67/1556

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.2.74

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

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

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

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernveien 9, OSLO 6

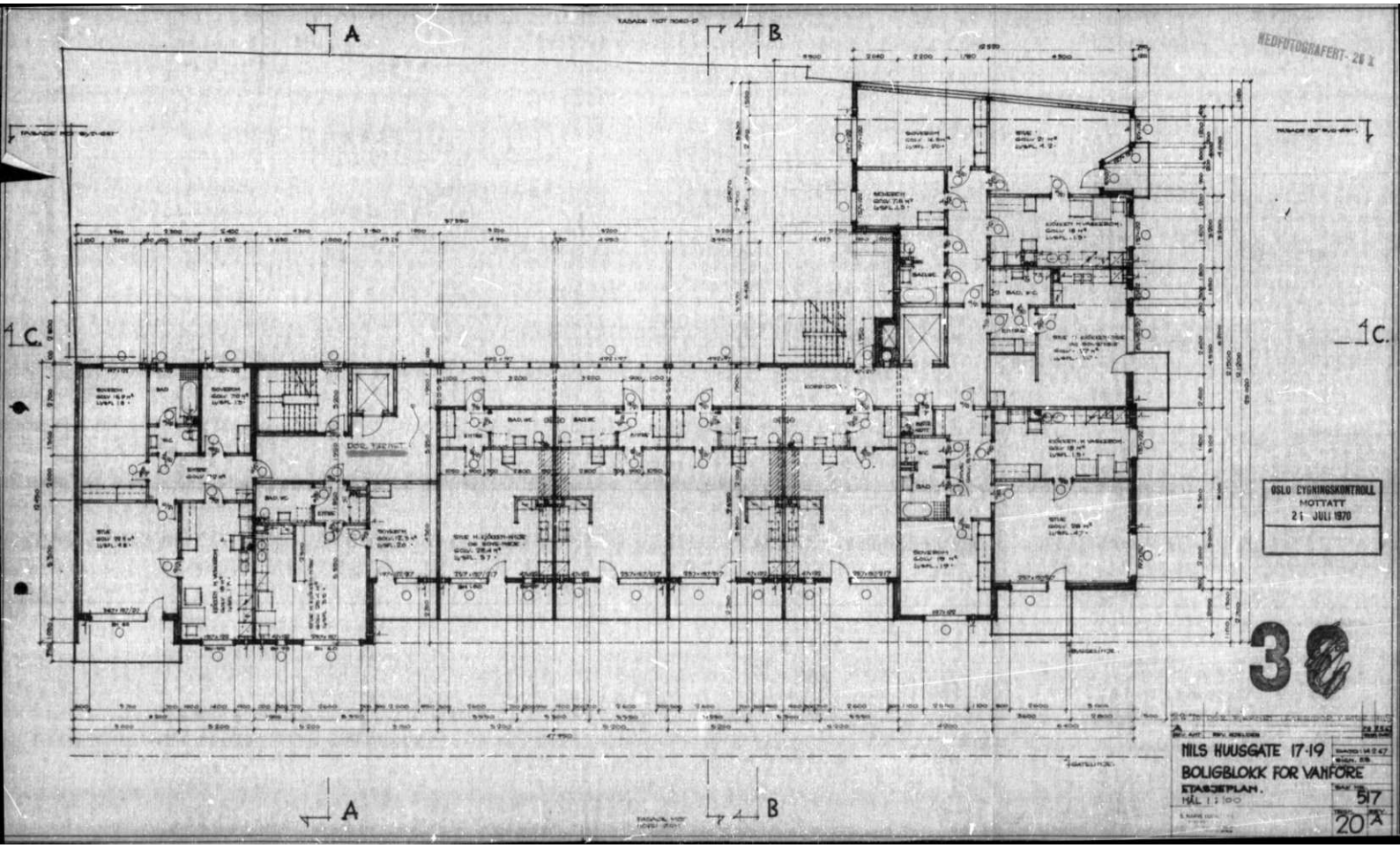
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

XXXXX
G.Heber
overingeniør

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


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

Nils Huus' gate 19

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	1 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 151 barn	3 min 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	4 min 0.3 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	3 min
Coop Extra Storo	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	8 min
Apotek 1 Lillo	7 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Haarklous plass	9 min
Museluden	12 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

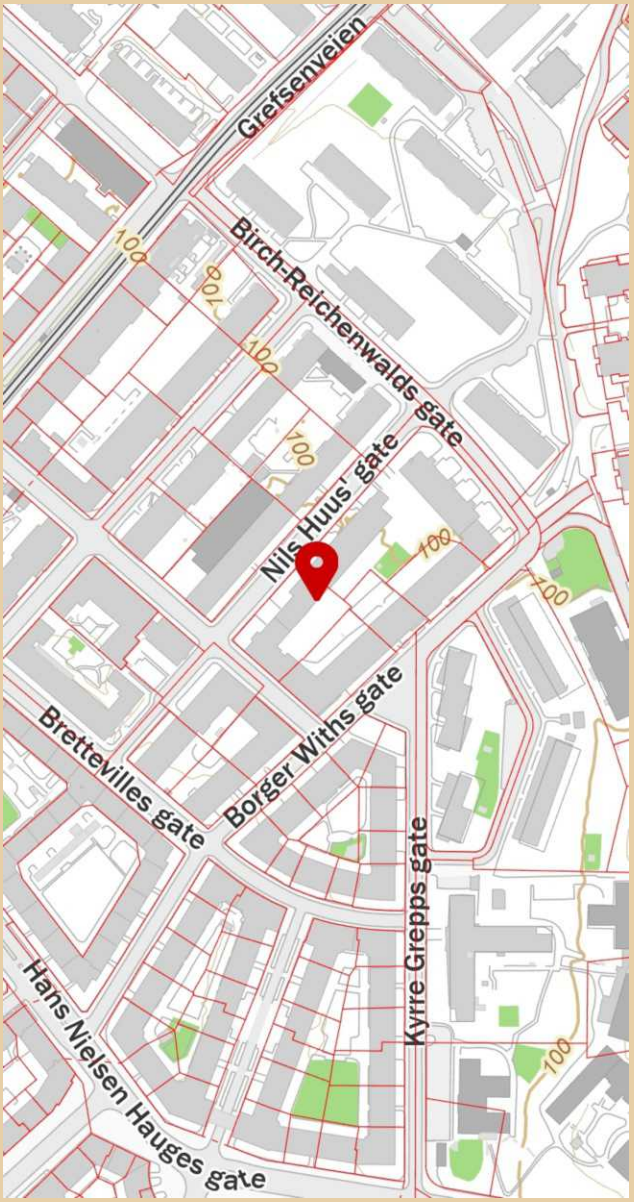
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

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

Nils Huus' gate 19

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	1 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

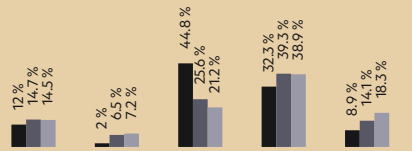
BARNEHAGER

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1... 151 barn	3 min 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	4 min 0.3 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	3 min
Coop Extra Storo	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Haarklous plass	9 min
Muselunden	12 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

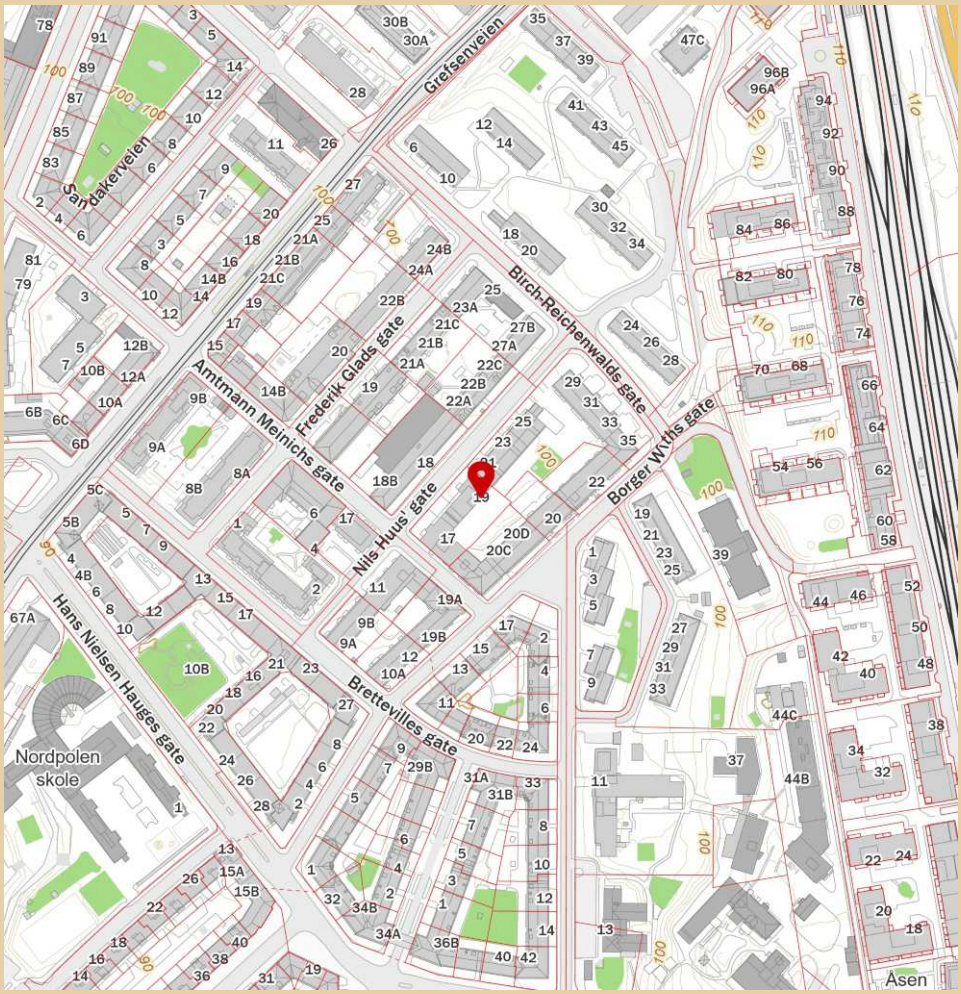
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nils Huus' gate 19

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	1 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 151 barn	3 min 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	4 min 0.3 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	3 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	8 min
Apotek 1 Lillo	7 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Haarklous plass	9 min
Muselunden	12 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

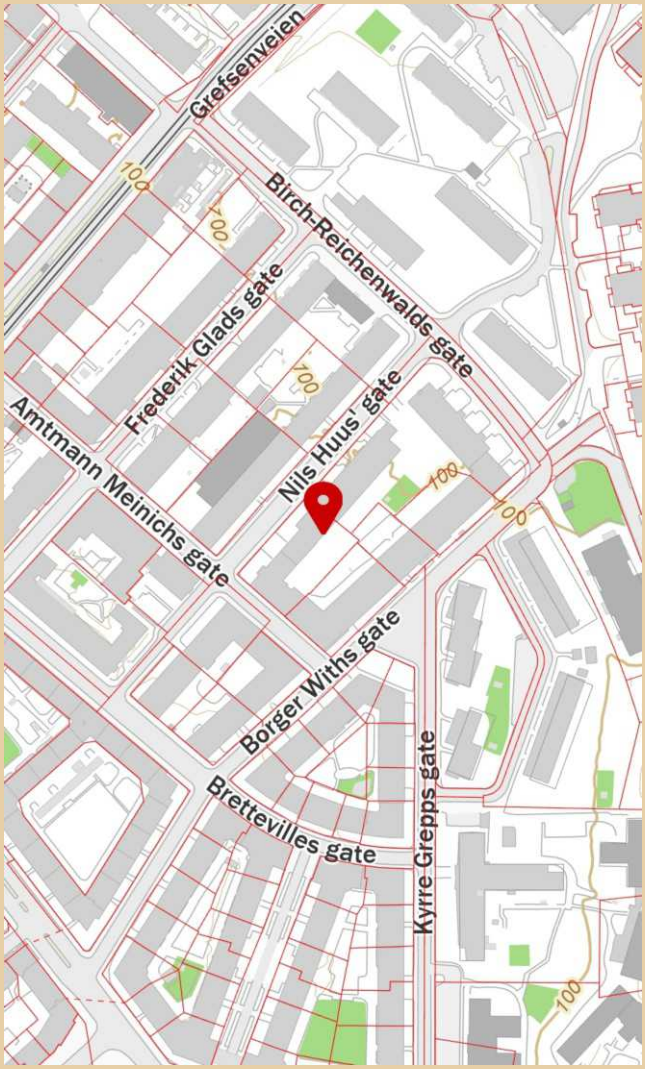
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

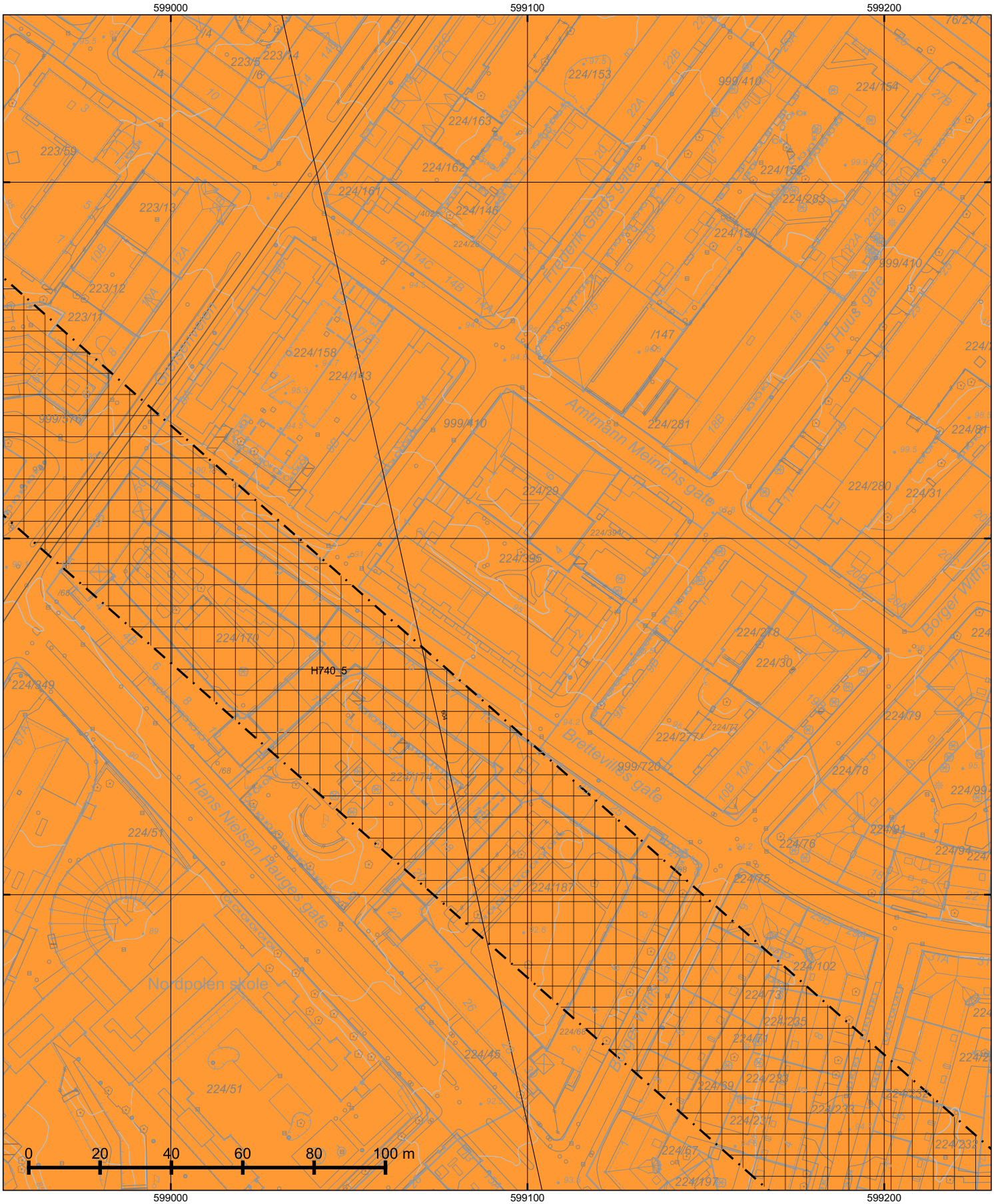
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

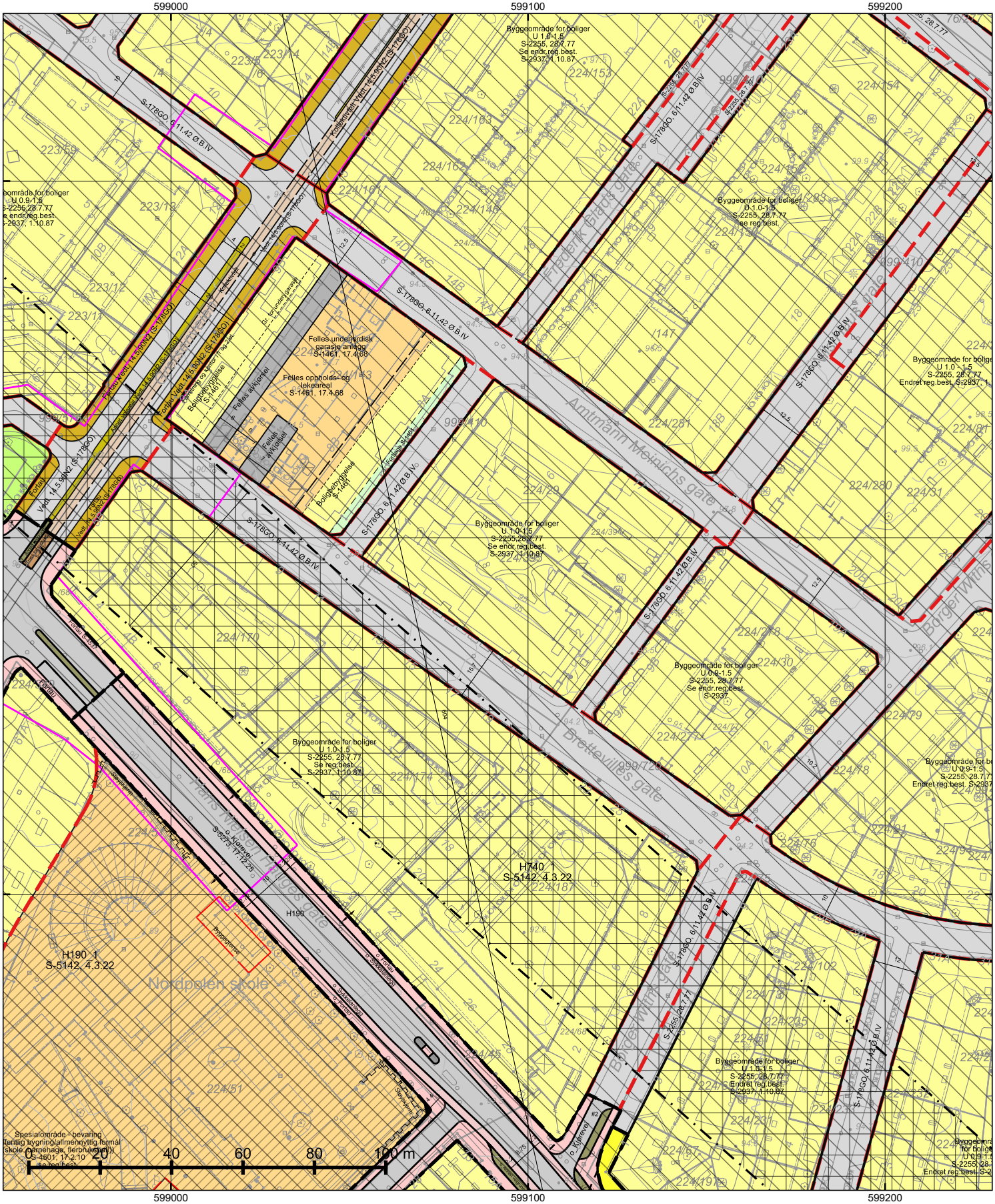
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155051/ 86529248
Deres ref.:
Adresse: Frederik Glads gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/395

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: 24.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155051/ 86529248

Adresse: Frederik Glads gate 1

Gnr/Bnr: 224/395

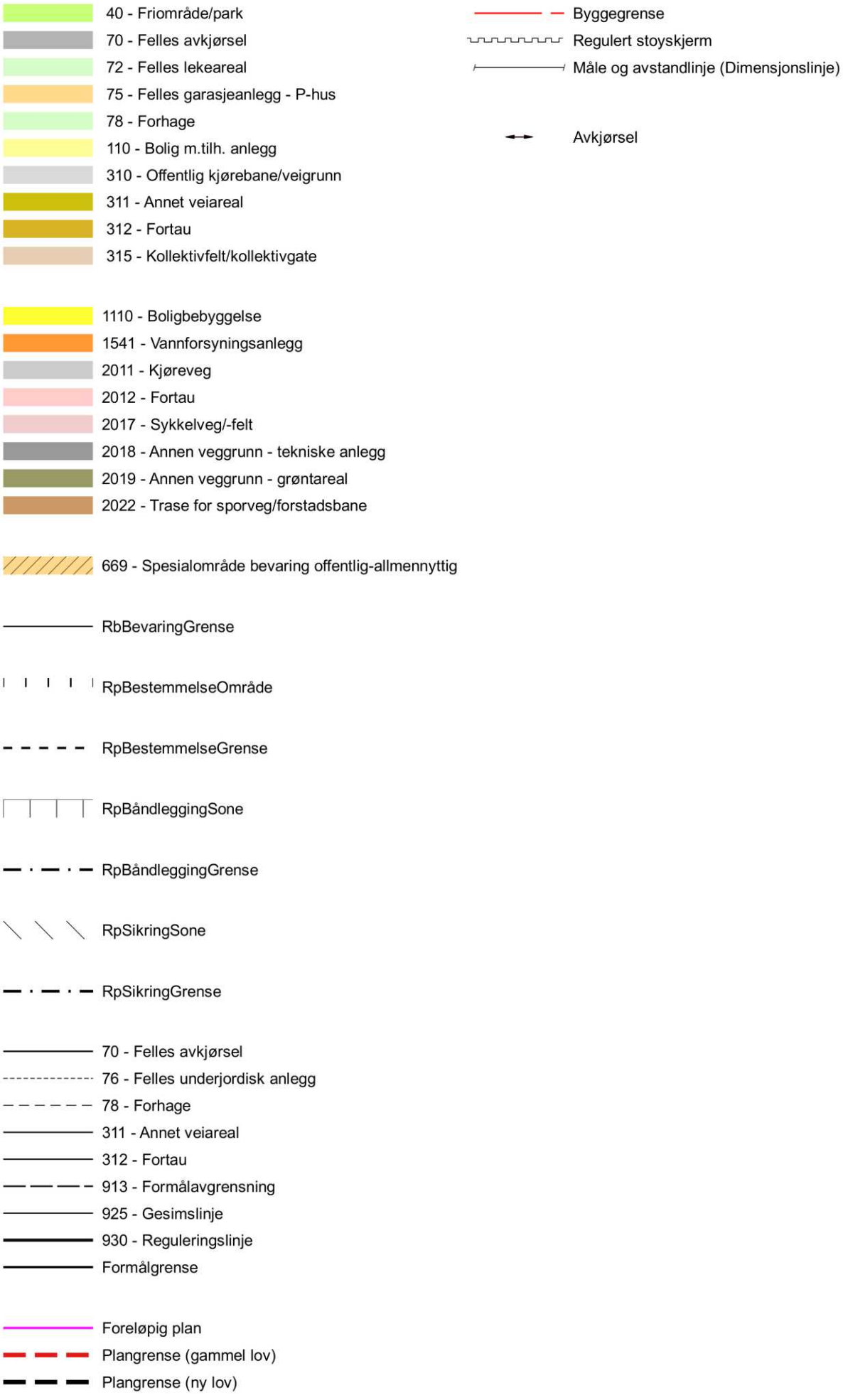
Deres ref.:

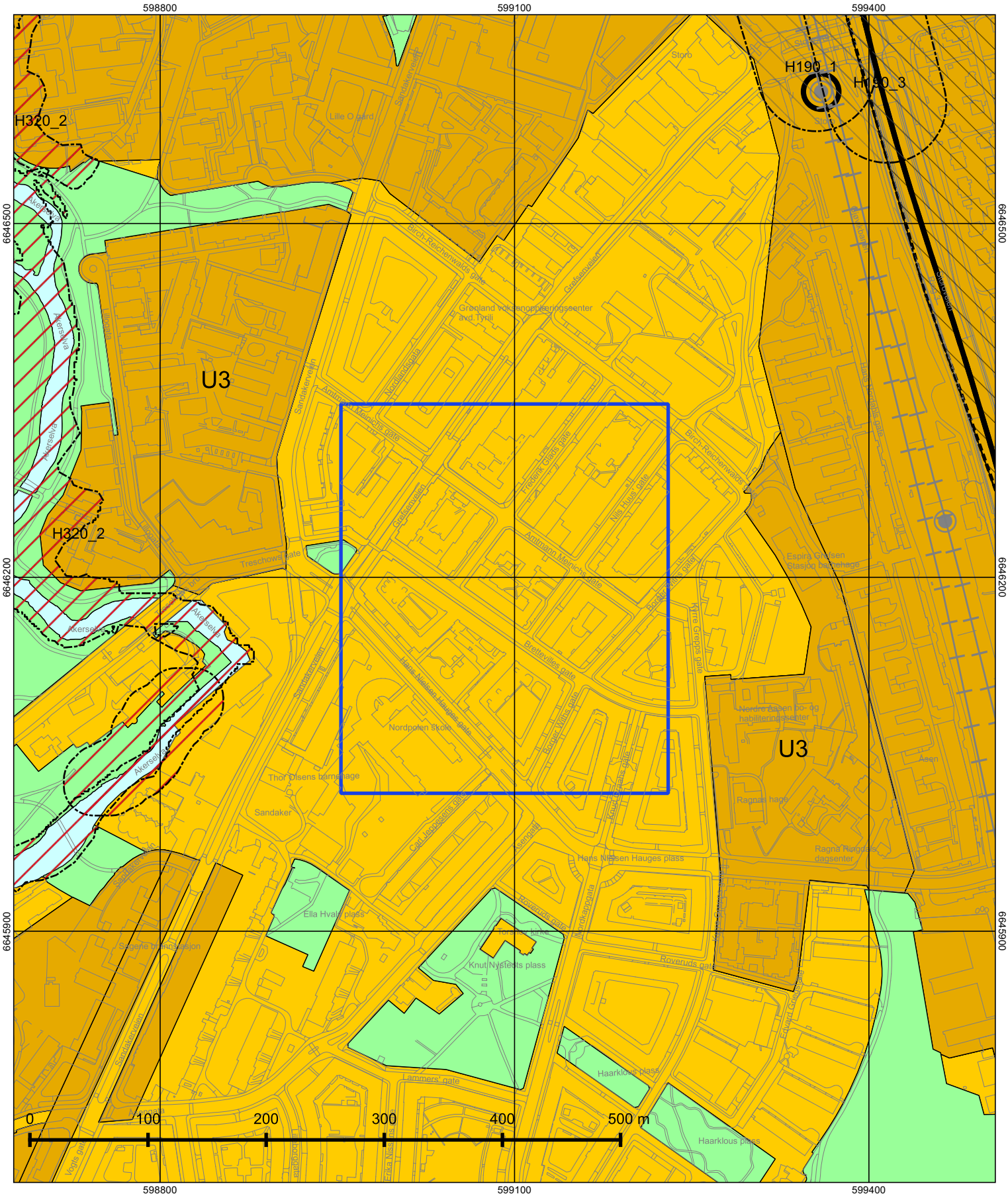
Kommentar:

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: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155051/86529248
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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nils Huus' gate 19, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 280, andelsnr. 23 i NILS HUUSG 17 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169251012

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Guro Helle

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 900 58 598

E-post: guro.helle@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.
