



aktiv.

Nils Huus' gate 17, 0482 OSLO

**Lys og fin 4-roms med god  
planløsning | Bad fra 2024 |  
Varmtvann inkl. | Garasjeleie**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Kristoffer Ottesen

**Mobil** 465 03 502  
**E-post** kristoffer.ottesen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 38 022,-  
**Omkostn.:** Kr 9 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 497 243,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 547,-  
**Selger:** Anders Kise

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 92/95 kvm  
**Tomtstr.:** 1470 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 224, bnr. 280  
**Andelsnr.:** 1  
**Oppdragsnr.:** 1008240190

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Nils Huus' gate 17! En gjennomgående og tiltalende 4-roms andelsleilighet i høy 1. etasje med sentralt og attraktiv beliggenhet i veldrevet bygård. I indre gårdsrom har borettslaget et skjermet fellesareal med sittebenker, grill og fin beplantning.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har nytt bad fra 2024. Alle servicetilbud ligger i umiddelbar nærhet, og det er gangavstand til Storo Storsenter. Her bor du i hyggelige og sentrale omgivelser med gangavstand til "alt" du trenger i hverdagen!

Merk deg dette:

- Arealeffektiv planløsning
- Nytt bad
- Varmtvann inkl. i felleskostander
- Lagringsplass i disponibel kjellerbod
- Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet
- Billig garasjeleie
- Ingen dok.avgift
- Positivt styrevedtak på søknad om montering av verandadør til bakgård



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	27
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	56
Nabolagsprofil .....	61
Reguleringskart .....	64
Megleropplysninger .....	69
Husordensregler .....	74
Vedtekter .....	77
Forbrukerinformasjon .....	86
Budskjema .....	87

# Stue

Flott stue med store vindusflater og god plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement.

Stuen er malt i delikate farger og har et pent laminatgulv.

Rommet har to vinduer og en glassdør til fransk balkong som vender mot gaten. Frostet vindusfelt.





Stuen har en avlang utforming som gjør det enkelt å møblere med både hjørnesofa og spisestuemøblement.



# Kjøkken

Leiligheten har et stilig kjøkken i grått fra 2016, med glatte fronter, takoppforede overskap og laminert benkeplate.

Under overskapene er det montert arbeidslys og ventilator, og veggen er beskyttet med hvite flisplater.

En sort oppvaskkum er nedfelt i benken, og ved siden av er det opplegg for oppvaskmaskin. Videre har kjøkkenet integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og kaffemaskin. En bred nisje gir plass til to store kjøleskap.

Kjøkkenet har laminatgulv som er lagt sømløst inn til stuen og et soverom som ligger adskilt med doble skyvedører.





# Baderom



Nytt, strøket og delikat baderom som ble ferdigstilt i 2024.  
Badet har flislagte gulv og vegger, samt tak-ess med downlights.

Flott baderomsinnredning med nedfelt servant og speilskap med integrert lys.

Ellers installasjoner med vegghengt toalett, dusjhjørne med ut- og innfellbare glassdører, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





# 3 lune soverom



Hovedsoverommet er malt i behagelige fargetoner og har godt med innlys fra vinduene. To store garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass for klær og sko. God plass til å innrede med stor dobbeltseng, nattbord og kontorpult.





Soverom 2 har laminatgulv, lysmalte vegger og stor skyvedørgarderobe.



Soverom 3 er malt i en lun, fin blåtone og får godt med naturlig innlys.

Rommet kan fint innredes etter eget ønske og behov.

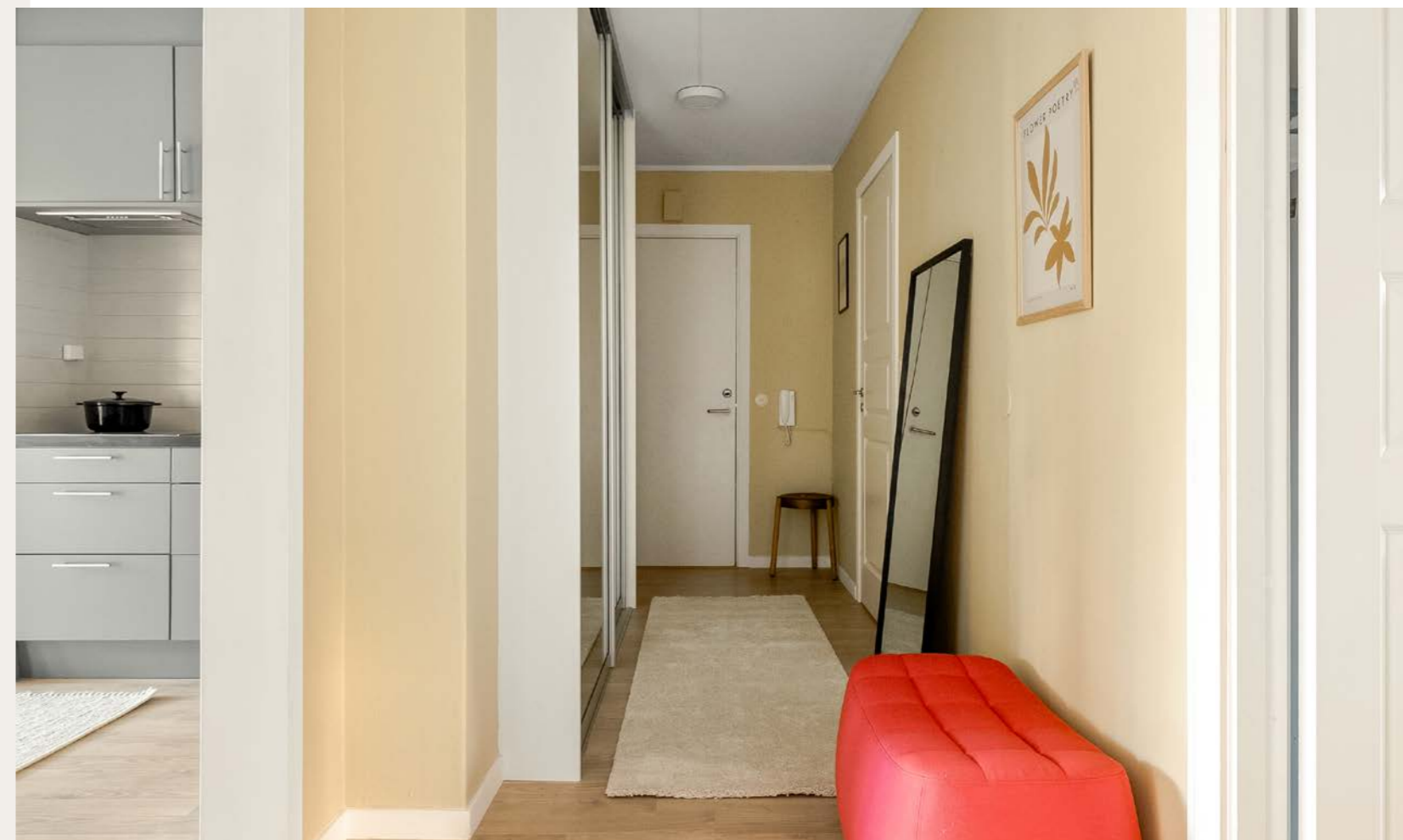


# Entré/gang

Entré/gang med laminatgulv og malte vegger.

Langs den ene veggen er det en takhøy skyvedørgarderobe med god plass til yttertøy og sko. Garderoben har speilfronter, noe som gir en forstørrende romeffekt.

Ved inngangsdøren er det montert dørtelefon.





Borettslaget har et opparbeidet og skjermet fellesareal i indre gårdsrom.

Det er satt ut flere sittegrupper og området har både trær og fin beplantning.

Pergola er ny fra sommeren 2024.



Borettslaget har 21 garasjeplasser til utleie etter ventelister. Det er flere ledige plasser. Billig garasjeleie (p.t. kr. 350 pr. mnd).

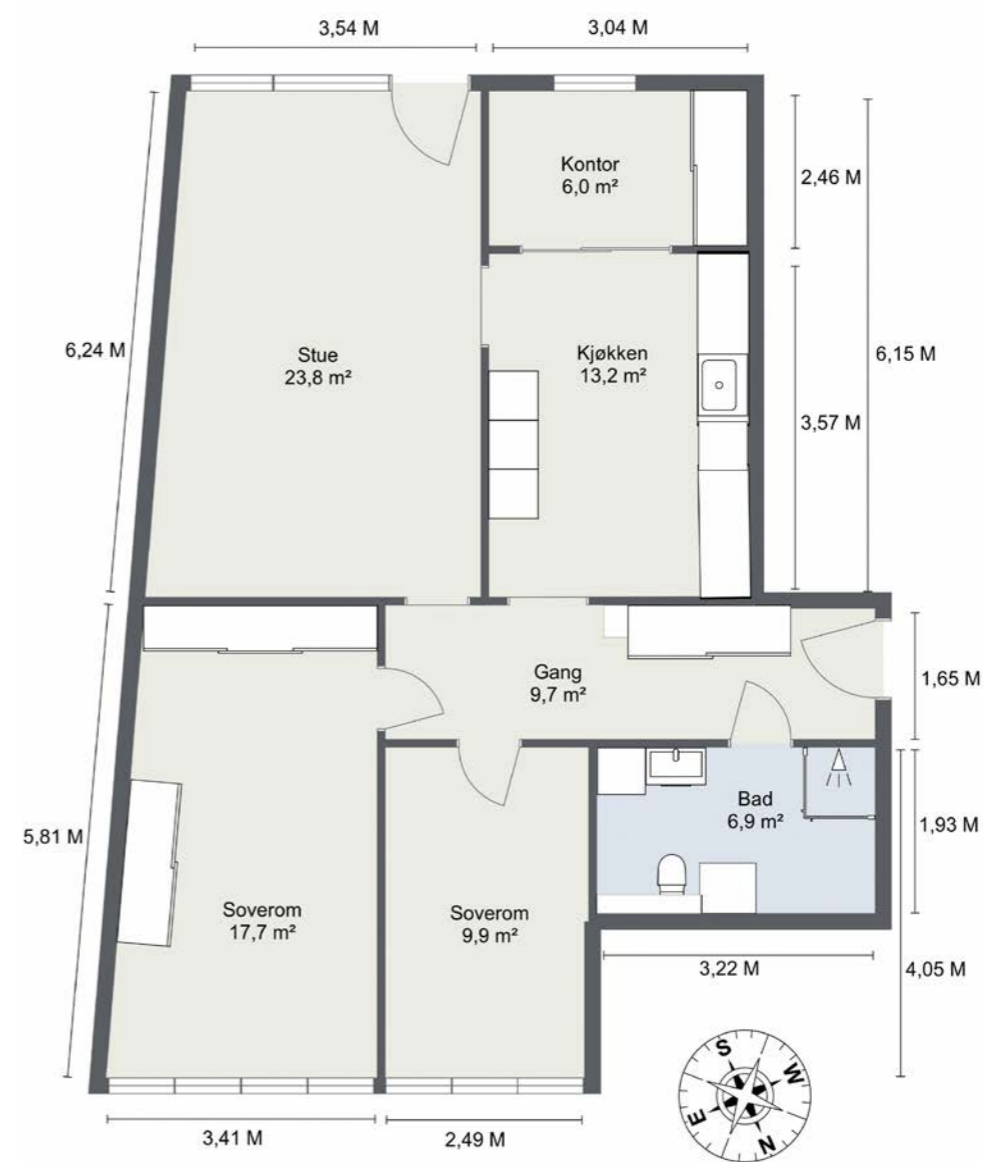




# Plantegning

1. etasje


Nils Huus' gate 17, Oslo  
1. Etasje



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

Bod i felles kjeller.

1. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup>

Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leiligheten er ca. mellom 2,42 - 2,50 meter.

-Takhøyde på bad er ca. 2,29 meter.

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1470 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellesarealene i indre gårdsrom med sittebenker og fin beplantning.

Festeavtale med Oslo kommune (til Vanføres Boligselskap AS) Løper 90 år fra 30.06.1970. Årlig festeavgift kr 100,- med avtalt regulering hvert 10. år.

Regulering av festeavgiften følger av tomtfesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Kontakt megler for mer informasjon

### Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral, men tilbaketrukket og privat beliggenhet på attraktive Sandaker. Området er ansett som et krysningspunkt mellom by og natur med stemningsfulle vandringer langs Akerselva, shopping eller besøk på fasjonable restauranter. Nydalen har de siste årene vært igjennom en totalforandring fra å være et område med industri til å bli et urbant, levende og meget moderne senter - hvor bærebjelken for utbyggingen av Nydalen alltid har vært Akerselva. Elva er renset opp og man kan til og med kjøpe fiskekort - eventuelt ta en rask dukkert under gåturen eller kveldsbad på varme sommernetter. Det er også kort reisevei til marka med utallige fritidstilbud, turmuligheter og badevann.

Populære Storo Storsenter ligger ca. 10 minutters gange unna med sine 130 butikker og spisesteder. Like nedenfor senteret ligger nye ODEON kino som er en av Norges største kinosenter med hele 14 saler, ett utstyrt med IMAX-teknologi som er verdens største digitale filmformat. Med Akerselva like ved er du omgitt av rekreasjon, og øverst i Nydalen finner du badedam, barnebasseng og et motstrømsbasseng!

Populære restauranter som Nydalen Bryggeri og Spiseri, Pizza Pancetta og Asian fusion på Sumo ligger også rett i nærheten. Populære Åpent Bakeri ligger også like i nærheten. Åpent Bakeri "blir til" Lofthus Samvirkelag på kveldstid, en av de absolutt beste pizzarestaurantene i Oslo. For den kulturinteresserte kan kulturhuset friste med konseptet Nieu i Soria Moria-bygget og Trikkehallen besøkes, som ligger på Torshov ca. 10 minutters gange fra boligen. Her tilbys det et rikt arrangementstilbud og mat i gourmetklasse.

Av treningstilbud finnes bl.a. Sats på Storo, EVO, Fitnesspoint, FitnessXpress, Crossfit Nydalen og Fresh Fitness. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Coop, Extra eller Joker som også er søndagsåpen. På Storo finner du ytterligere nisjeforretninger og caféer og Nydalen senter, "Torgbygget", når du langs elva på 4 minutter og tilbyr stor Vinmonopolet, Godt Brød, Coop Mega, Apotek, frisør og flere spisesteder.

Fra Nydalen og Storo har du et eldorado av offentlig kommunikasjon med T-banestasjon, trikk, buss, flybuss fra ringen (FB3) og tog. Med hyppige avganger og linjer kan man enkelt ta seg til alle områder i Oslo til alle døgnets tider. Med bil fra leiligheten tar det ca. 15 minutter til Oslo S og ca. 40 minutter til Oslo Lufthavn. Det er kort avstand til flere utdanningsinstitusjoner, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitektshøgskolen, Westerdals, Høgskolesenteret, Tannlegehøgskolen og Blindern

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Offentlig kommunikasjon

Svært godt kollektivtilbud med trikkestopper rett ved leiligheten (trikk 11,12 og 13). Her kan man ta trikk enten ned til sentrum eller helt opp til Grefsen/Kjelsås. 30-bussen stanser i Sandakerveien rett ved. Ellers er det kort vei til Storokrysset som virkelig er et kollektivt knutepunkt med T-banestasjon, trikk- og busstopp; her kan man lett komme seg rundt til hele byen. I Storokrysset stopper dessuten flybussen som tar deg raskt opp til Gardermoen.

### Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Grunnmur i betong til lastfordelende fundamenter. Etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Yttervegger i mur/betong og gassbetongkonstruksjoner. Utvendig kledd med eternittplater, del av fasaden er pusset og malt. Vinduer og fransk balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trerammer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Brann og lydklassifisert EI30/R w35dB entrédør i glatt utførelse fra 2004. Yttertak i betongkonstruksjoner med flatt takform, antatt tekket med papp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Joacim André Karlsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se



tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Varmekabler ble defekt, og ved nærmere undersøkelser viste det seg at det var fukt i baderomsgulvet. Gulvet er pigget opp, og badet er nå totalrenovert i sept. 2024.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Gulv pigget opp. Under gulv lå det gammelt gulv (flis på flis). Dette er også pigget opp. Under gulv under gulv, lå opprinnelig gulv og fliser fra byggeåret (1970). Disse er også pigget opp. Det er støpt nytt gulv og lagt nye varmekabler i sept. 2024.

Arbeid utført av: Asker og Bærum elektro

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny membran på nytt gulv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sølvkre eller skjeggkre ble observert på badet i 2023. Badet er imidlertid totalrenovert. Tre gulv (gulv på gulv på gulv) er pigget opp, så det

antas at sølvkre/skjeggkre har "flyttet ut" for godt.

-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: Nye varmekabler på badet i sept. 2024. Arbeid utført av: Asker og Bærum elektro.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei.

Beskrivelse: Det er 5 biloppstillingsplasser med ladeanlegg i dag. Det er tilrettelagt for ladeanlegg til samtlige (17) biloppstillingsplasser. Alt som kreves er at det monteres ladeboks til allerede montert infrastruktur.

-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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sølvkre eller skjeggkre observert på badet i 2023. Badet er totalrenovert. Flere lag med gulv (fuktig) er fjernet, og kre må antas eliminert.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført en undersøkelse i borettslagets fellesområder/kjeller i 2022. Feller ble satt ut, og ble undersøkt regelmessig over 2-3 mnd. Det ble fanget en 2 kre i en kjellerbod og tilsvarende i bomberommet i kjelleren.

Øvrige boder og fellesarealer ga ingen fangst. Det må nok erkjennes at såfremt internasjonal handel vedvarer via f.eks. eBay, Amazon mv., så vil også kre

(som trives i/lever av papp) følge med inn i bygninger og borettslag. Jeg er ikke kjent med at det er et "kre-problem" i borettslaget. Det var befarings av Anticimex i 2022. Styret vurderte å legge ut gift, men vurderte at det svært begrensede omfanget ikke kunne forsvare kostnadene med å legge ut gift. Kre når ikke kjønnsmoden alder før etter 2 år.

Tilleggskommentar:

Her er det fint å bo. Borettslaget er veldrevet og har god økonomi. Jeg flytter ikke fra borettslaget, men innad som følge av forkjøpsrett til annen andelsleilighet. Jeg hadde egentlig ikke tenkt å flytte. Det er søkt styret om tillatelse til å montere verandadør fra leilighetens soverom ut mot bakgård. Styret har vedtatt at de stiller seg positiv til dette.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten bod i felles kjeller.

#### **Standard**

Leiligheten fremstår med normal standard, med blant annet nytt bad ferdigstilt i 2024.

Gulv: Fliser på baderomsgulv, ellers laminatgulv i øvrige rom.

Vegger: Flis på badromsvegger, ellers malte/tapetserte vegger i øvrige rom.

Himling: Tak-ess plater på bad, ellers malte slette overflater i øvrige rom.

#### **Innbo og løsøre**

Krydderhylle og klaffebord på kjøkken medfølger ikke.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser om følgende:

-Bad pusset opp i 2024

-Ellers oppusset overflater i de fleste rom

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Styret har nedlagt tid og arbeid knyttet til borettslagets TV- og internettavtaler, herunder gjort undersøkelser, fremforhandlet ny gunstig fellesavtale for borettslaget via Obos OpenNet, herunder gjennomført ekstraordinær generalforsamling, og inngått avtaler.

#### **Parkering**

Borettslaget har 21 garasjeplasser til utleie (mnd leie p.t. kr. 350,-). Tildeles av styret etter ansiennitet. Det må betales et innskudd på kr 3.000,- til borettslaget ved inngåelse av leiekontrakt.

Det påløpet administrasjonskostnader på kr 1.325,- inkl. mva til forretningsfører ved tildeling av garasje. Garasje følger ikke boligen ved salg.

Garasjeportapner har et depositum på kr. 1.500,-. Heisadkomst til garasjelegget. Det opplyses at det pr. dags dato er plasser ledige.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:  
-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 940 kroner for ett år  
-Motorsykkel og moped: 2 970 kroner for ett år  
-El-bil : 2 000 kroner for ett år  
-El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

#### **Polisenummer**

6653530

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe

radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### **Oppvarming**

-Varmekabler på bad  
-Panelovner

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 7 450 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 699 678 pr. 31.12.2022.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 6 458 777 pr. 31.12.2022.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig

vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader på kr 4 547,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: 4 506,-

Eiendomsskatt: 41,-

I felleskostnadene inkluderer varmtvann, portner (vaktmester og gangvask), kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesareal, festeavgift, felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel og styrehonorar.

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 38 022 pr. 19.09.2024

### **Kommentar fellesgjeld**

Lånenr: SPARB1-90017812792

Type: A

Restsaldo: 356 756,-

Andel restsaldo: 38 022,-

Restløpetid: 2 år og 4 mnd

Term: 12

Avdr.frihet type: Flyt

Rente: 7,45%

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Nils Huusg 17 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948152258

**Andelsnummer**

1

**Om borettslaget**

Andelen er en del av Nils Huusgt. 17 Borettslag (org.nr. 948152258), et frittstående borettslag bestående av totalt 39 andeler/leiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 174 765,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 900 963,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Hjemmeside: <http://www.nhg17.no>**Styrets arbeid**

Styret har ivaretatt normal drift, som eksempelvis:

- Forhåndsavklaringer ved andelseierskifte
- Tilordning av parkeringsplasser
- Oppfølging av leverandører/fast avtaler
- Fakturabehandling
- Behandling av budsjett og regnskap
- Henvendelser fra eiere
- Brannverninspeksjon og vedlikehold av brannvarslere
- Oppfølging av nødvendig vedlikehold og reparasjoner
- Anskaffet ny snøfreser
- Økt felleskostnadene

Større prosjekter og endringer i 2023/2024 var:

- Styret fortsatte å nedlegge tid og arbeid i starten av styreperioden knyttet til enkelte «uromomenter» i borettslaget og ubudne gjester, utkastelse og opprydding. Dette arbeidet er gjort i tett dialog med Oslo kommune og Obos. Styret er fortsatt i oppfølgingsfasen på enkelte saker.
- Styret har fulgt opp dialog og besvart henvendelser fra parter knyttet til en pågående tvistesak.
- Styret har håndtert to større vannlekkasjer i to av andelsleilighetene, samt sendt inn sak til forsikringssselskapet knyttet til rehabilitert av skader oppstått som følge av vannlekkasjene.

• Styret har nedlagt tid og arbeid knyttet til borettslagets TV- og internettavtaler, herunder gjort undersøkelser, fremforhandlet ny gunstig fellesavtale for borettslaget via Obos OpenNet, herunder gjennomført ekstraordinær

generalforsamling, og inngått avtaler.

- Styret har nedlagt tid og arbeid knyttet til lovpålagte krav knyttet til HMS i borettslaget, herunder hatt dialog med Norsk Brannvern og gjennomført utskiftning av brannslukkere og varslere, bestilt brannteknisk tilstandsanalyse, påtegning av orienteringsplan, utarbeidelse av rømningsplan, samt oppsett av markeringslys og nødlys.
- Styret har engasjert fagkyndig elektriker som har sett over det elektriske anlegget i fellesarealene, sikringsskapene o.l. Styret avventer rapport med tiltak for utbedringer, og skal innhente/vurdere tilbud på utbedringer.
- Styret har hatt motivasjon til å vurdere bærekraftsspørsmålet i borettslaget knyttet til målene i Paris-avtalen, herunder vært i dialog med Enova vedrørende ulike støtteordninger for energitiltak. Styret godtar tilbudet fra OBOS for energitiltak og søker støtte fra Enove (Inntill 50% av kostnadene for kartlegging). Styret ser på eventuelle utbedringer som nødvendig for å oppnå eventuelle bærekraftskrav til borettslag i Parisavtalen, som en langsiktig investering, samt forsøke å spre eventuelle kostnader over flere år.

Styret har etter det konstituerende møtet gjennomført 9 ordinære styremøter i perioden, og behandlet rett over 50 ulike saker i stort og smått. Styret er tilfreds med et driftsoverskudd som bidrar til å sikre trygg drift av borettslaget i årene som kommer.

**Lånebetinger fellesgjeld**

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

**Forkjøpsrett**

Det er en kommunal klausul om bevegelsehemning som gir mennesker med funksjonshemning forkjøpsrett. Denne avklares omgående etter aksept av bud med inntil 20 dagers frist.

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 bevegelsehemninger skal ikke kunne endres uten Oslo Kommunes samtykke.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes

uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 224, bruksnummer 280 i Oslo kommune. Andelsnr. 1 i Nils Huusg 17 Borettslag med orgnr. 948152258

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/224/280:

07.11.1969 - Dokumentnr: 520958 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

02.12.1859 - Dokumentnr: 900189 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra Nils Huusgt 19

05.10.1860 - Dokumentnr: 924280 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

05.12.1879 - Dokumentnr: 900220 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

10.12.1910 - Dokumentnr: 900693 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra Nils Huusgt 19

16.01.1912 - Dokumentnr: 901195 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra Nils Huusgt 19

07.11.1969 - Dokumentnr: 520958 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

04.11.1859 - Dokumentnr: 900115 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TIDL NILS HUUSGT 17 M/FL

15.05.1974 - Dokumentnr: 924575 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Nils Huusgt 19

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for:

-Boligblokken fra 1974.

-Overbygg av garasjenedkjørsel for sykkeloppstilling fra 1978.

-Ny kledning av fasade i 1. etasje fra 1978.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor

ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg (S2255), samt andre sikringssoner og vannforsyningsanelgg (S-5142).

Pågående plansaker i nærområdet:

Saksnr: 202212601

Saken gjelder: Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48

Saksnr: 202214970

Saken gjelder: Detaljregulering - Hans Nielsen Hauges gate

Pågående byggesaker i nærområdet:

Saksnr. 202315066

Saken gjelder: Borger Withs gate 22 - Bruksendring av butikklokale i 1. etasje til bolig

### **Adgang til utleie**

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor

i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

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.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig.

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
7 450 000 (Prisantydning)

38 022 (Andel av fellesgjeld)

7 488 022 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)  
240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet  
(valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års  
varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års  
varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år  
med Help Pluss)

7 497 243 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 504 443 (Totalpris. inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 507 243 (Totalpris. inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help  
Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett  
pantedokument og at eiendommen selges til  
prisantydning. Det tas forbehold om endringer i  
offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 221

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at  
kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og  
disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen  
overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk  
finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i  
norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis  
kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført  
kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke  
kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder  
kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet  
vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og  
gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med  
personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker  
selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset  
oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger  
utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre  
seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om  
Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss  
fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en  
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og  
profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem  
årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme  
dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av  
fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i  
privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.  
Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell  
eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at  
boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.  
Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i  
kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt  
et tillegg på kr 1 000 ved salg av  
Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,8 % på salgssummen  
for gjennomføring av salgsoppdraget på denne  
eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 17 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 1  
490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 385,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet:  
kr. 500,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 3  
875,-

Dersom handel ikke kommer i stand har  
oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt  
vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time  
inkl. mva begrenset oppad til kr. 34  
900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av  
selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne  
sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers  
gate 44  
0552 OSLO

#### **Salgsoppgavedato**

04.10.2024

**Borettslagsleilighet (i blokk)**  
**Nils Huus gate 17**  
**0482 Oslo**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Joacim André Karlsen**

Dato: 02/10/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

915 40 354

joacim@dinboligbistand.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

#### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjemata skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

#### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:224, Bnr: 280
Hjemmelshaver:	Anders kise
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1970
Tomt:	Felleseie tomt 1 470 m <sup>2</sup>
Kommune:	0310 - Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anders Kise
Befaringsdato:	18.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Fellesarealene i indre gårdsrom med sittebenker og fin beplantning.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 5. etasjer og kjeller. Adkomst via felles oppgang og personheis. Grunnmur i betong til lastfordelende fundamenter. Etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Yttervegger i mur/betong og gassbetongkonstruksjoner. Utvendig kledd med eternittplater, del av fasaden er pusset og malt. Vinduer og fransk balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trerammer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Brann og lydklassifisert EI30/R w35dB entrédør i glatt utførelse fra 2004. Yttertak i betongkonstruksjoner med flatt takform, antatt teknet med papp

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin 4 roms leilighet med praktisk planløsning lokalisert i blokkens 1. etasje. Leiligheten fremstår med normal standard, med blant annet nytt bad ferdigstilt i 2024.

## ANNET:

OPPVARMING:  
-Varmekabler på bad  
-Panelovner

## PARKERING:

-Parkering i kjeller  
-Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser

## DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:  
-Selger  
-Kommunale opplysninger i meglerpakke  
-Propcloud.no  
-Boligmappa.no  
-Det er levert egenerklæring fra selger  
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

## BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv:  
-Fliser på baderomsgulv, ellers laminatgulv i øvrige rom.  
Vegger:  
-Flis på badromsvegger, ellers malte/tapetserte vegger i øvrige rom.  
Himling:  
-Tak-ess plater på bad, ellers malte slette overflater i øvrige rom

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:  
-Bad pusset opp i 2024  
-Ellers oppusset overflater i de fleste rom

## Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.  
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. 19.09.2024 kr 4.547,- pr. md.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	92				92	
Bod i felles kjeller		3				3
SUM BYGNING	92	3			92	3
SUM BRA	95					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue

**BRA-e:**

Bod i felles kjeller

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyden i leiligheten er ca. mellom 2,42 - 2,50 meter.  
-Takhøyde på bad er ca. 2,29 meter

**MÅLING:**

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra PropCloud

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Anders Kise

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Joacim André Karlsen**

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

02/10/2024



Joacim André Karlsen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2024

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling. Badet har servanttinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg, vannfordelerskap og opplegg og plass til vaskemaskin.

-Overflater og utstyr fremstår med normal lite slitasje

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. Selger opplyser at dette skal utbedres.

-Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles godt med fall på gulv utenfor nedsenk, fall rundt sluk i dusj 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 19mm, som ikke er tilfredsstillende. Selger har fremvist bildedokumentasjon av opprett på membran ved dørterskel, og minstekrav til høydeforskjell ansees derfor som at ivaretatt.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere ?iser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det er ikke utført hulltaking da badet er nytt i 2024. Arbeidet er utført av Asker og Bærum elektro AS. Selger har også fremlagt FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet  
-Plast sluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

#### Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at kjøkkenet er fra 2016.

Malte slette vegger med sprutplate over benk, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integreert kaffemaskin, og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Mekanisk ventilator over platetopp med avtrekk ut.

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring  
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark  
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht. bruk og alder

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

PLANHET/GULVER:

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg. (stue) og viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 9mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Gulver er av laminat og viser normal slitasje med hensyn til alder og bruk.

VEGGER:

-Vegger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter veggoppheng kan fremkomme

HIMLINGER:

-Himlinger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter takoppheng kan fremkomme

#### Merknader:

-Stedvis noe knirk i laminatgulv

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og fransk balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trerammer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Brann og lydklassifisert EI30/R w35dB entrédør i glatt utførelse fra 2004.

Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet uten vesentlige avvik på befaringdagen.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 6. VVS

#### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner

-Stoppekran med plassert på bad

-Fordelingsskap til rør-i-rør system plassert på badet med drenering ut på gulv med sluk

-Det er etablert spalte under vegghengt toalett

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

#### Merknader:

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller.

#### Merknader:

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på bad og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Selger opplyser at dette blir etablert før salg.

Leiligheten er ansett å være tilstrekkelig ventilert etter elder prinsipper, men fraviker fra dagen byggemåte.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er hovedsakelig skjult, det registreres totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra lokale el-tilsynet:

-Det er sendt forespørsel til lokalt el-tilsyn angående sist utført el-tilsyn, ikke mottatt tilbakemelding pr nå. Rapport kan oppdateres når dette foreligger.

**Merknader:**

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremvist tegninger av leiligheten. Det er derfor ukjent om planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.  
-Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligblokka.

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240190	
Selger 1 navn	
Anders Kise	
Gateadresse	
Nils Huus' gate 17	
Poststed	Postnr
OSLO	0482
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	6653530

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AK

1

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Varmekabler ble defekt, og ved nærmere undersøkelser viste det seg at det var fukt i badromsgulvet. Gulvet er pigget opp, og badet er nå totalrenovert i sept. 2024.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gulv pigget opp. Under gulv lå det gammelt gulv (flis på flis). Dette er også pigget opp. Under gulv under gulv, lå opprinnelig gulv og fliser fra byggeåret (1970). Disse er også pigget opp. Det er støpt nytt gulv og lagt nye varmekabler i sept. 2024

Arbeid utført av

Asker og Bærum elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny membran på nytt gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Beskrivelse

Sølvkre eller skjeggkre ble observert på badet i 2023. Badet er imidlertid totalrenovert. Tre gulv (gulv på gulv på gulv) er pigget opp, så det antas at sølvkre/skjeggkre har "flyttet ut" for godt.

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

Nye varmekabler på badet i sept. 2024.

Arbeid utført av

Asker og Bærum elektro

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

Initialer selger: AK

2

Document reference: 1008240190

Document reference: 1008240190

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Nei. Det er 5 biloppstillingsplasser med ladeanlegg i dag. Det er tilrettelagt for ladeanlegg til samtlige (17) biloppstillingsplasser. Alt som kreves er at det monteres ladeboks til allerede montert infrastruktur.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse

Sølvkre eller skjeggkre observert på badet i 2023. Badet er totalrenovert. Flere lag med gulv (fuktig) er fjernet, og kre må antas eliminert.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført en undersøkelse i borettslagets fellesområder/kjeller i 2022. Feller ble satt ut, og ble undersøkt regelmessig over 2-3 mnd. Det ble fanget en 2 kre i en kjellerbod og tilsvarende i bomberommet i kjelleren. Øvrige boder og fellesarealer ga ingen fangst. Det må nok erkjennes at såfremt internasjonal handel vedvarer via f.eks. eBay, Amazon mv., så vil også kre (som trives i/lever av papp) følge med inn i bygninger og borettslag. Jeg er ikke kjent med at det er et "kre-problem" i borettslaget. Det var befaring av Anticimex i 2022. Styret vurderte å legge ut gift, men vurderte at det svært begrensede omfanget ikke kunne forsvare kostnadene med å legge ut gift. Kre når ikke kjønnsmoden alder før etter 2 år.

Document reference: 1008240190

Document reference: 1008240190

## Tilleggskommentar

Her er det fint å bo. Borettslaget er veldrevet og har god økonomi. Jeg flytter ikke fra borettslaget, men innad som følge av forkjøpsrett til annen andelsleilighet. Jeg hadde egentlig ikke tenkt å flytte. Det er søkt styret om tillatelse til å montere verandadør fra leilighetens soverom ut mot bakgård. Styret har vedtatt at de stiller seg positiv til dette.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringsseidendom
- 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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 2 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

# Nabolagsprofil

Nils Huus' gate 17 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 539 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min	0.2 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min	0.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min	0.4 km
Storo Linje 4, 5	6 min	0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	4.6 km

## Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	4 min	0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	10 min	0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	14 min	1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	14 min	1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	6 min	2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min	1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min	2.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

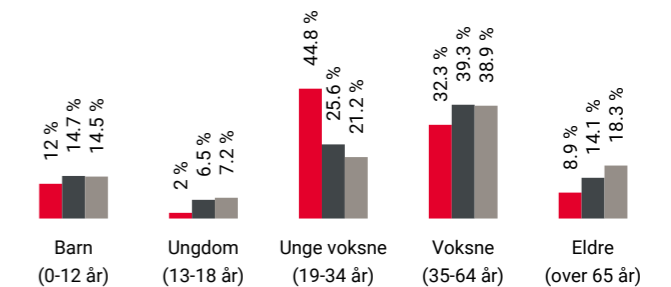
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager



Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	3 min	0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	4 min	0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	4 min	0.3 km


## Dagligvare


Joker Sandaker Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Coop Extra Storo	5 min	

Document reference: 1008240190

## Primære transportmidler


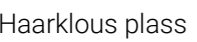






-  1. Trikk
-  2. Egen bil

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 96/100

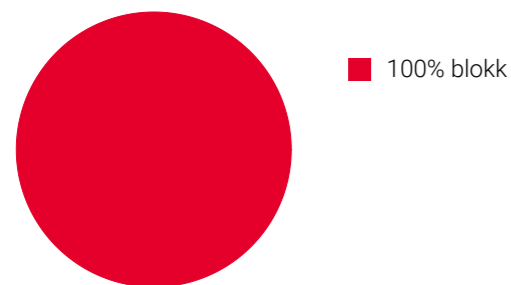
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

 Aktivitetstilbud  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Haarklous plass 9 min  0.7 km
-  Muselunden 12 min  0.8 km
-  Sandaker Treningssenter 3 min 
-  Fresh Fitness Storo 6 min 

## Boligmasse



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

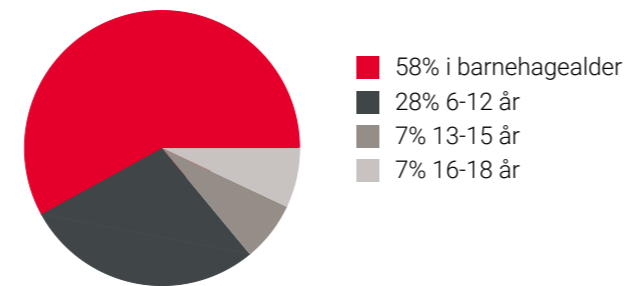
Sitat fra en lokalkjent



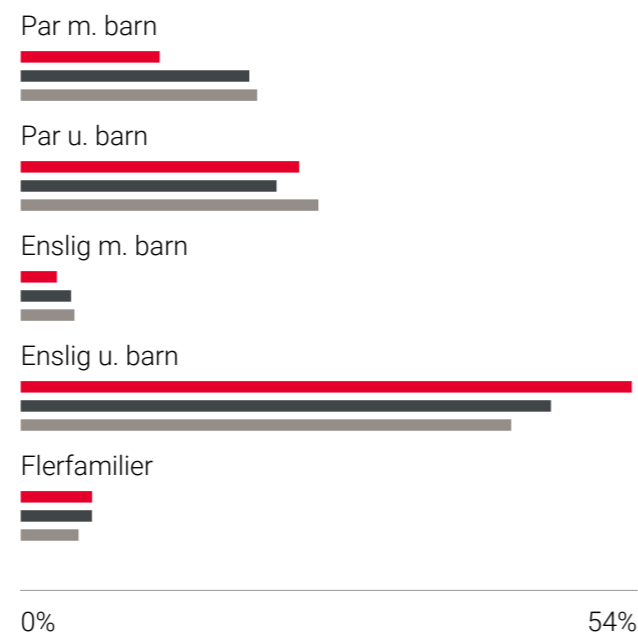
## Varer/Tjenester

-  Sandaker Senter 8 min 
-  Apotek 1 Lillo 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



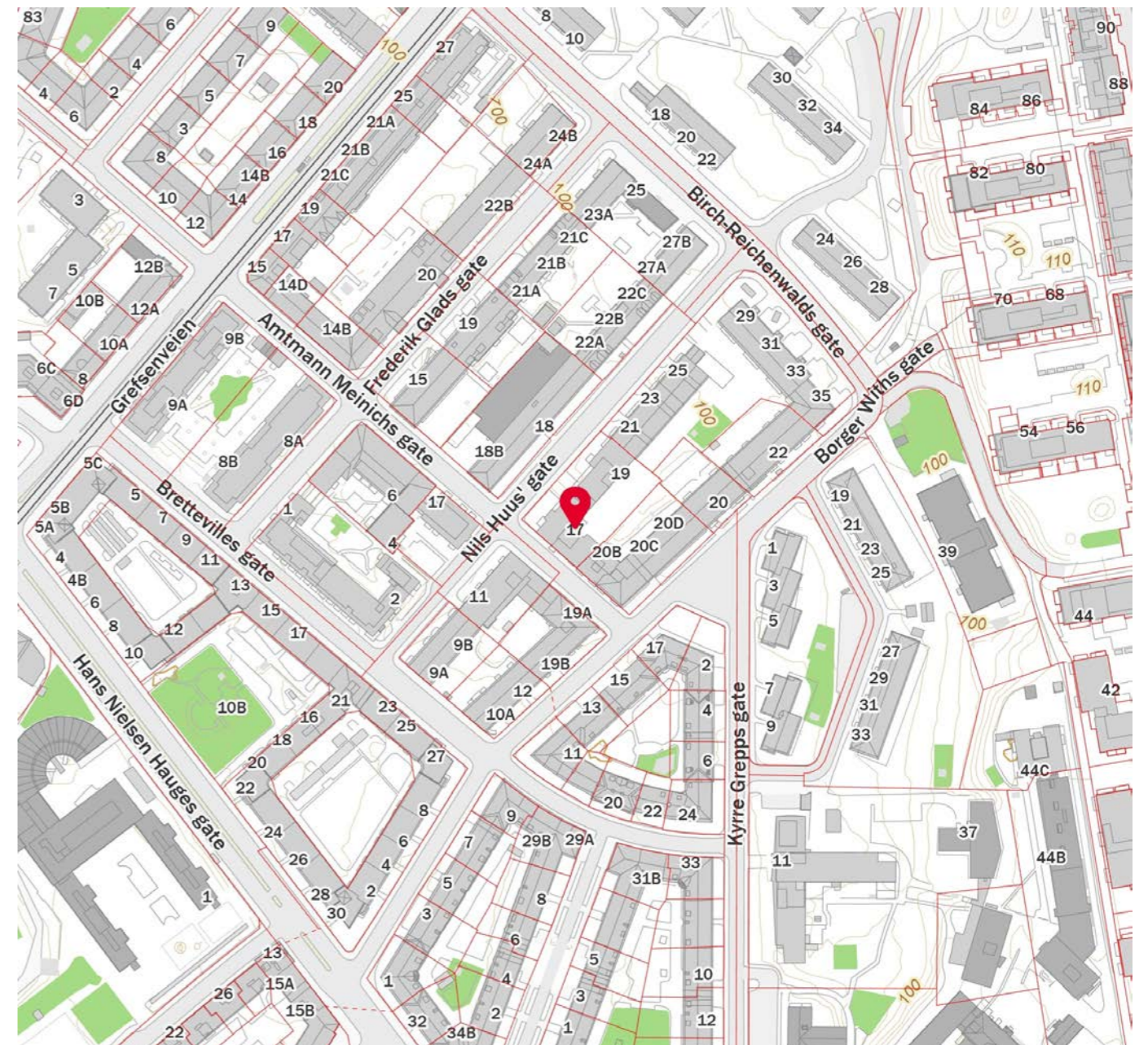
## Familiesammensetning



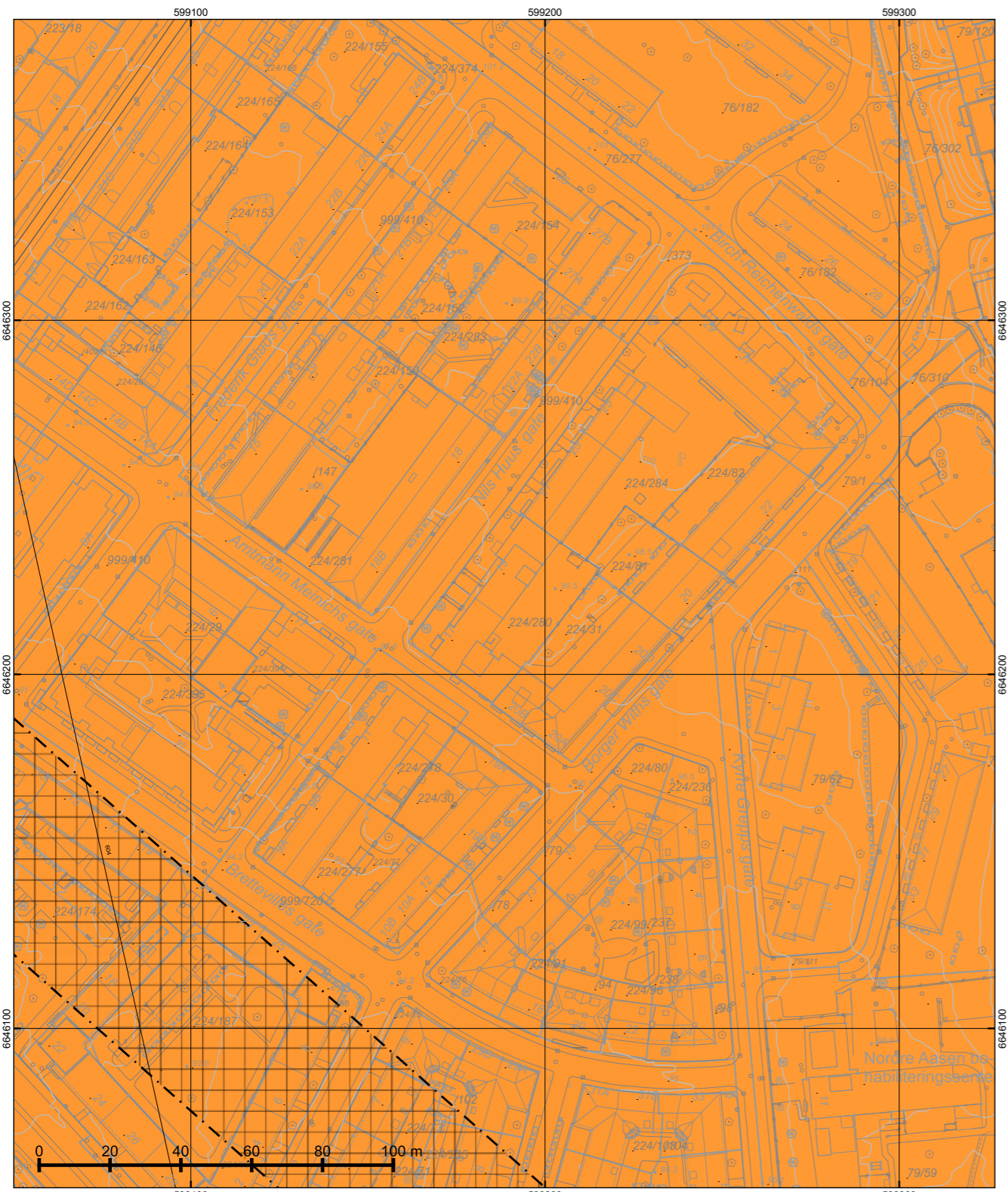
- Sandaker/Grefsenbyen
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

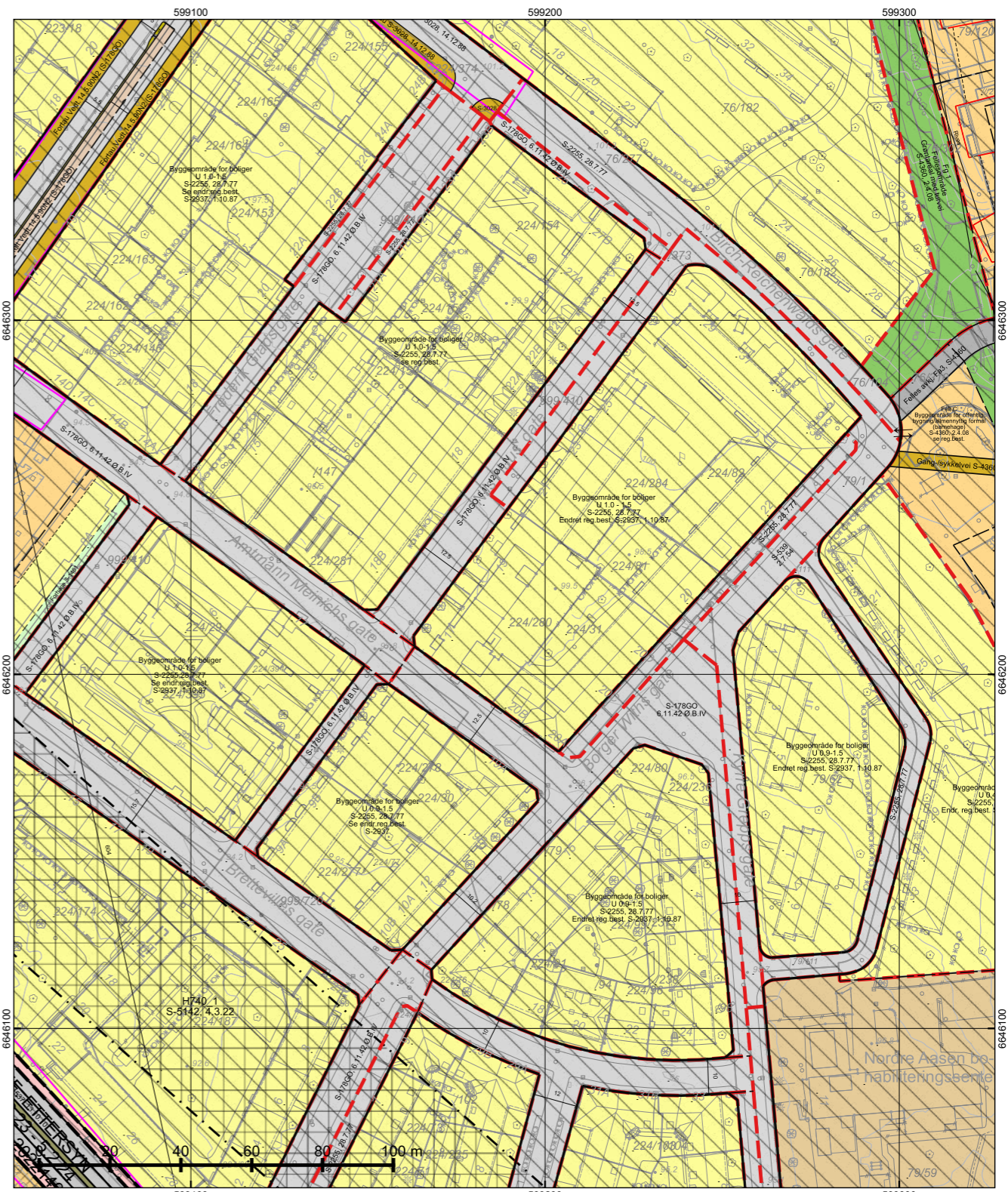






\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


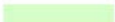


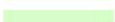





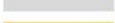





























<p>Dato: 18.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 134666/ 86498674</p> <p>Adresse: NILS HUUS' GATE 17</p>	<p>Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 224/280</p>	<p>Kommentar:</p>	

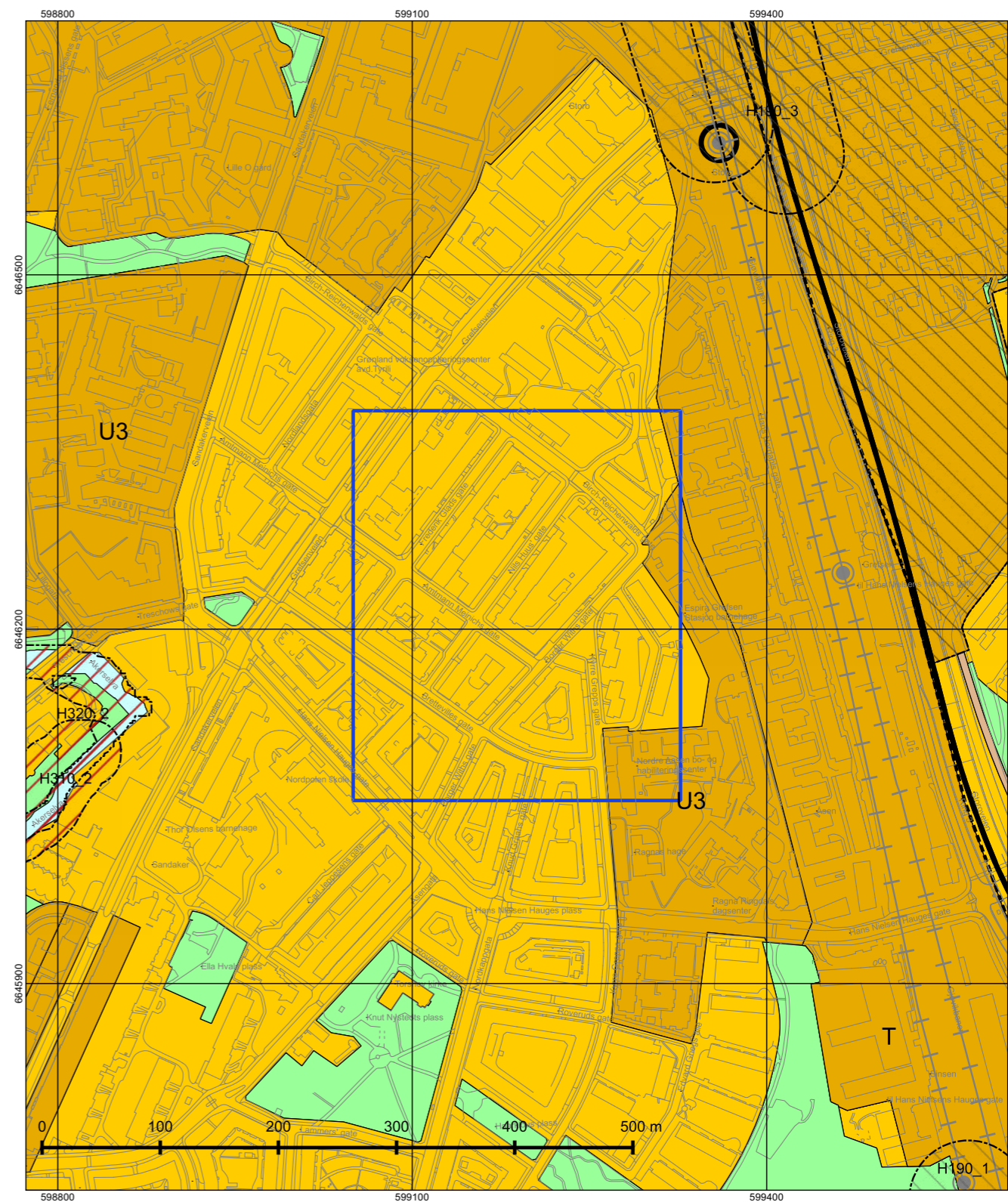



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 18.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 134666/ 86498674</p> <p>Adresse: NILS HUUS' GATE 17</p>	<p>Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 224/280</p>	<p>Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  70 - Felles avkjørsel
-  72 - Felles lekeareal
-  75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
-  77 - Annet fellesareal
-  78 - Forhage
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  144 - Forr./bolig
-  149 - Offentlig/allmennyttig
-  170 - Privat institusjon
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  315 - Kollektivfelt/kollektivgate
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  
-  1541 - Vannforsyningsanlegg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Fortau
-  2019 - Annen veggrunn - grøntareal
  
-  669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
  
-  RbBevaringGrense
-  RpBestemmelseGrense
-  RpBåndleggingSone
-  RpBåndleggingGrense
-  RpSikringSone
  
-  70 - Felles avkjørsel
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  78 - Forhage
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  913 - Formåavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense
  
-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)
  
-  Byggegrense
-  Bygning som forutsettes revet
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
-  Inn-/utkjøring



 <p>Dato: 18.09.2024  Målestokk 1:3000  Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  PlottID/Best.nr: 134666/86498674  Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV</p>	<p style="text-align: center;"><b>Kommuneplanen 2015–2030</b></p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
---	--

## Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
 Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka  
v/Kristoffer Ottesen

8062994

387/101

19.09.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.09.2024.

Boligselskap: 387 Nils Huusgt. 17 Borettslag  
Organisasjonsnr: 948.152.258  
Andelseier: Anders Kise  
Leieobjektnr: 101  
Adresse: Nils Huus' Gate 17, 0482 OSLO  
Andelsnummer: 1  
Borettsinnskudd: kr 25.900,-  
Hjemmeside: <http://www.nhg17.no>

## Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6653530.
- Opplysninger om ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Forkjøpsretten Oslo Kommune – Klausul om bevegelseshemming. 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 AS
- Kontaktperson: Elisabeth Sommer, tlf 97054199 fax 22237402 e-post adr: [boligvirkemidler@vel.oslo.kommune.no](mailto:boligvirkemidler@vel.oslo.kommune.no) og [elisabeth.sommer@vel.oslo.kommune.no](mailto: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. Feste kontrakt 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* SPARB1-90017812792 A		356.756,-	2 år 4 md.	12		Flyt	7,45%

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:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.547,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.506,-
Eiendomsskatt	41,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.547,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	459,-	1.269,-	163.407,-	42.394,-

Festetomt utgjør 0 kr av boligens formuesverdi og 35 kr av gjeld.

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* SPARB1-90017812792	12.144,-	474,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 39.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

#### 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.

#### Avdragsfrihet

Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

#### Estimert endring i felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Dokken tlf.22 98 89 09 ev. pr. e-post: [dan.dokken@obos.no](mailto:dan.dokken@obos.no).

### 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Firoza Yussupova Nils Huus' Gate 17, 482 OSLO, e-post: [firoza-y@live.no](mailto:firoza-y@live.no).

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](mailto: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.

#### 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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva. Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- 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  
Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

## Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR BORETTSLAGET NILS HUUS GATE 17 - 19**

Husordensregler skal medvirke til å sikre beboerne et godt bomiljø. Leilighetene må ikke brukes slik at det genererer 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. Ball-lek er ikke tillatt på borettslagets område. 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 knyttes med dobbeltknote 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 brukes av beboerne. Det kan brukes fra mandag til søndag. Siste vasketid lørdag kl. 16.00 til kl. 18.30. Vasketid søndag kl. 12.00-16.00. Vaskerom og tørkeplass skal ikke brukes fra kl. 16.00 lørdag til neste virkedags morgen. før helligdager, 1. og 17 mai.
9. Alle rom i leiligheten må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.
10. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.
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 tilkøpling til gårdens ventilasjonsanlegg, verken på kjøkken eller badrom. Innbygging eller noen annen form for endring av ventilasjonsluker er heller ikke tillatt.

*Disse husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 31.mai 1977.*

*Endringer vedtatt på generalforsamling 1986.  
Sist endret på generalforsamling 07.05.2015  
Sist endret på generalforsamling 08.05.2017*

**Borettslaget Nils Huusgt 17 - 19**

**STYRET**

### 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, mobed 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 ruding av motor og larmende reparasjoner etc er forbudt.
9. Lade plass 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.

### 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 urådighetspåtegnning 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 møte. 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 godkjenning 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 kjøpet eller lover og forskrifter.



## 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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- Megleren vil uopfordret 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Nils Huus' gate 17  
0482 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ottesen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 465 03 502  
**E-post:** kristoffer.ottesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre