NORDVIK

Niels Juels gate 49

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Niels Juels gate 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende og klassisk 2-roms vendt mot indre bakgård - Stukkatur og rosett - Takhøyde over 3 m - Sentralt på Frogner

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 130,-**
Totalpris	**5 116 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 633,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

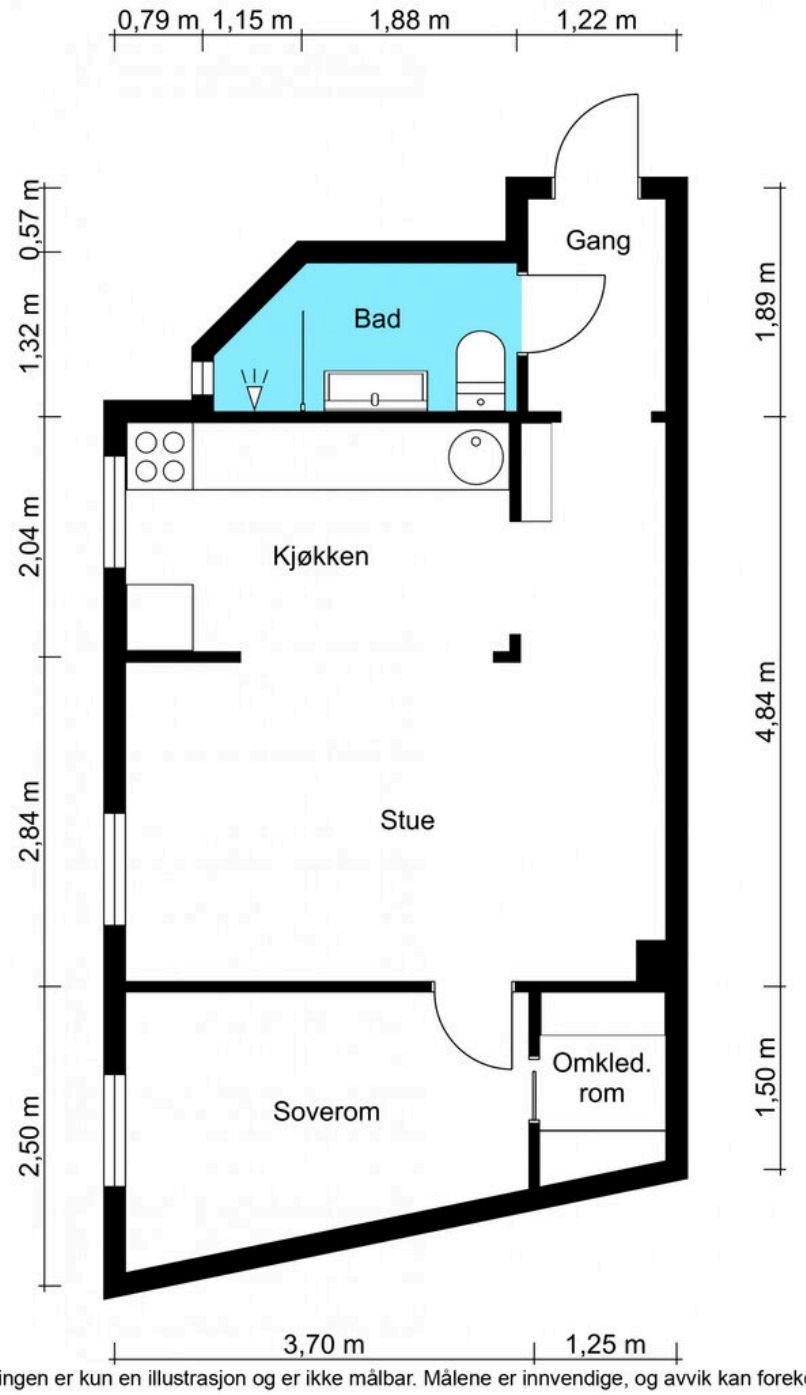
Velkommen til Niels Juels gate 49 - En klassisk selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet i høy første etasje, vendt inn mot stille bakgård. Leiligheten ligger i et meget populært boområde med kort vei til forretninger, offentlig transport, spisesteder og flotte rekreasjonsområder. Her bor man i rolige og klassiske bygårdskvartaler med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på.

Stue/kjøkken i åpen løsning med store vindusflater
Gode lagringsmuligheter i medfølgende boder på 6 kvm
Klassiske detaljer som stukkatur og rosett
Praktisk planløsning og fin romfordeling
Mulighet for installering av peis
Lave felleskostnader på kr. 2 633,-!
Raus takhøyde på over 3 meter
Gulvvarme i stue/kjøkken

Ta kontakt om det oppsatte visningstidspunktet ikke passer!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.










Pasta


Pasta



Stuen har direkte adkomst til soverommet





Soverommet har god størrelse og en rolig beliggenhet mot bakgården

Praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter





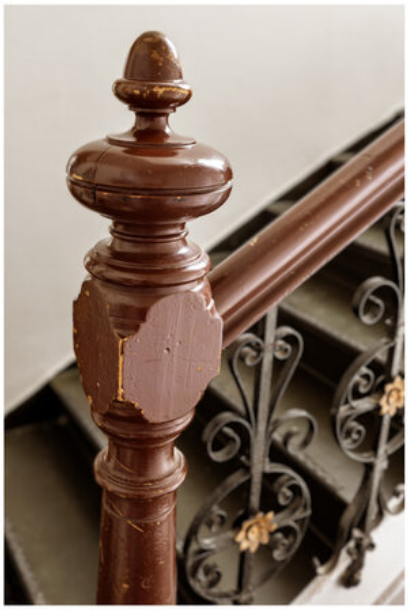






Lys og velholdt felles trappegang







Opparbeidet indre bakgård til felles bruk

Området er preget av historiske og bevaringsverdige omgivelser med vakre fasader og idyllisk beplanting




PARKERING
FORBUDT
49

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0103/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 49, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 273, snr 3 i Oslo kommune

Selger
Anders Engebretsen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 129 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To boder i kjelleren.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad.

Det medfølger to boder i kjelleren på totalt 6 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken:
Alder på innredningen er ukjent, men fronter er lagd og byttet ut i 2017. Videre har kjøkkeninnredningen glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Kullfilterventilator er montert.

Baderom:
Badet opprinnelig er av ukjent alder. Tidligere salgsoppgave tilsier at badet er modernisert med nyere overflater i 2018. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med skap med glatte fronter, speil over servanten, servant, klosett og dusj på gulv. Det er elektrisk avtrekk.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Malte overflater og panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,15 meter, målt i stue.

Pipe og ildsted:
Type: Teglsteinspipe. Mulighet for montering av ildsted.

Vannledninger:

- Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
- Stoppekraner er lokalisert, men disse er eldre og ikke testet.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2007.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Vinduer:
Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.

Dører:
Døren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Døren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.

Innvendige dører:
Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Andre innvendige forhold:
Noe knirk ved normal gange.

Overflater vegger og himling:
Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Det er registrert sprekk i flis ved dusjvegg.

Overflater gulv bad:
Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt bad:
Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Membranen kan ikke konstateres visuelt. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Ventilasjon bad:
Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Overflater og innredning kjøkken:
Innredningen har svellinger. Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Avtrekk kjøkken:
Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering.

Vannledninger:
Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør:
Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Ventilasjon:
Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Vedlikeholdshistorikk:

2010/2011:
Oppussing av fasade.

2017:
Renovering av soilrør.

2019:
Renovering av pipeløp og piper.

2019/2020:
Nytt sentralt brannvarslingsanlegg og bytte av detektorer i alle seksjoner og fellesarealer.

2020:
Renovering av gårdens tre takterrasser.

2023:
- Planer for oppussing trapperom, sikring av pipeløp.
- Utbedre teknisk mangler ifm kontroll fra Oslo Brann -og redning.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jar Rørteknikk ASog Energi Systdemer AS Jar Rørteknikk AS (Juni 2018); Skiftet hovedkran, montert dusj og skiftet utvendige rør på bad. Energi Systemer AS: La opp spotter og stikkkontakter på bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra takstmann 2019; Membran på gulvet fra 2018, samt i våtsonen. Den gamle membranen ble ikke fjernet under oppgraderingen. Nyere hjelpesluk og klemring i dusjen. Hovedsluket er av eldre grad og har ingen synlig klemring. Jar Rørteknikk ASog Energi Systdemer AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp oppgradert i 2019, arbeid utført av Pipe Eksperten AS Oppgradert og brannsikret trappeoppgang av Powr AS i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reijlers Elsikkerhet AS - utbedring fra tilsynsrapport gjort 14.11.2022 Utbedring av stikkontakt jordforbindelse ved kjøleskap. Feste av installasjonskabel bak vaskemaskin.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Reijlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia AS - tilsyn gjort 14.11.2022.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Pipeløp oppgradert i 2019, arbeid utført av Pipe Eksperten AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det vil være behov for å erstatte deler av muren som løsnet under et vindu ved oppgang A og avrette garasje. Garasje godkjent for utbedring av sameiet i styret i før min tid, ingen planlagt utbedring per nå.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Oppgradert soilrør i hele Bygården av Olimp.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Vi har tatt noen rotter i fellene i kjelleren i løpet av tiden min i sameiet, men det er lenge mellom hver og ikke addressert som et skadedyrproblem.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Sameiet følger normal praksis med å vedlikeholde og oppgradere sameiet ved hjelp av 10-års planer utarbeidet av OPAK. Alle eventuelle oppgraderinger vil kunne påføre økte felleskostnader eller engangskostnader.

Bygningssakkyndig
Taksering Norge AS v/ Martin Jensehaugen Sjønnesen

Byggemåte
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1987 og 1990.
- Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Boligen har elektrisk oppvarming og pipeløp med mulighet for installering av peisovn.
- Varmekabler i bad.
- Gulvvarme i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at han i gjennomsnitt bruker ca. 8 000 - 9 000 kWh pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 633,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, driftskostnader av fellesrom, trappevask, bredbånd/TV, strøm i fellesarealer og forretningsfører.

Telia TV og Fiber/Bredbånd: 610,-
Felleskostnader: 2 023,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet Niels Juelsgate 49 har inngått kollektiv avtale med Telia på TV og Fiber/Bredbånd (Flex mini).

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Niels Juelsgate 49, orgnr. 990845824

Om sameiet
Informasjon fra styreleder pr. 20.05.2026:
I forbindelse med salg av seksjon i sameiet ønsker styreleder å informere om enkelte vedlikeholds- og oppussingsprosjekter som er aktuelle fremover. Det er avdekket at deler av betongen på fasaden inn mot bakgården har begynt å løsne. Dette er behandlet i sameiet, og det er vedtatt at nødvendige utbedringer skal gjennomføres. Videre planlegging og avklaring rundt finansiering pågår.

Videre foreligger det krav om brannsikring av hele kjelleren. Kostnaden er foreløpig kun grovt estimert, med et anslag på rundt 1 million kroner. Endelig kostnad er ikke avklart og kan avvike fra dagens estimat.

Det er også tidligere besluttet av styret at det på sikt skal gjennomføres utbedring av asfalt i bakgården i forbindelse med oppussing av garasjene. Dette prosjektet har imidlertid lavere prioritet og ligger foreløpig noe frem i tid. Det anses per nå ikke som aktuelt før rundt 2027/2028.

Når det gjelder finansiering, ble tidligere oppussing av trappeoppgangen finansiert gjennom innskudd fra sameierne. Slik situasjonen vurderes i dag, er det mindre sannsynlig at de kommende prosjektene vil bli finansiert på samme måte, men dette er ikke endelig avklart.

Sameiet har 4 parkeringsplasser i bakgården som pt. leies av 4 ulike seksjoner.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Sameiet Niels Juels gate 49 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet Niels Juelsgate 49 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Sameiet Niels Juelsgate 49 har ingen lån per 07.05.2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 835,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftsinntekter:
Samlede inntekter for 2025 er kr 1 161 667. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

Driftskostnader:
De samlede driftskostnadene for 2025 er kr 1 081 970. De største kostnadspostene er:
- Kommunale avgifter
- Forsikring
- Kabel-TV og bredbånd
- Løpende drift, serviceavtaler og vedlikehold

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

Resultat:
Driftsresultatet for 2025 er kr 79 697.

Budsjett 2026:
Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholdsnivå. Sameiet Niels Juelsgate 49 budsjetterer med samlede inntekter på kr 686 416. Dette er en økning sammenlignet med tidligere år og skyldes hovedsakelig høyere felleskostnader, som igjen dekker økte priser på Kommunale avgifter, forsikring og generell drift. De totale driftskostnadene er beregnet til kr 631 918. Det betyr at Sameiet Niels Juelsgate 49 planlegger et positivt driftsresultat før finansposter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Beboere som har dyr forplikter seg til følgende:

a. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor sameiets område.
b. Eieren/ansvarlig skal umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyret.
c. Eieren er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet.
d. Dersom berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, er eier forpliktet til å fjerne dyret fra leiligheten. I tvilstilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.
e. Søknad om tillatelse til dyrehold sendes styret før anskaffelse.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82408354

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 456 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Niels Juels gate 49 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Briskeby/Frogner – et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her bor man i rolige og klassiske bygårdskvartaler med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Området er kjent for vakker arkitektur, hyggelige caféer, restauranter, nisjebutikker og grønne parker, samtidig som det oppleves skjermet og fredelig.

Fra boligen er det kort gangavstand til Bygdøy allé, Solli plass og Frognerveien med et rikt utvalg av servicetilbud, butikker og spisesteder. Frognerparken, Slottsparken og sjøområdet ved Frognerkilen ligger også innen komfortabel rekkevidde for rekreasjon og turmuligheter. Beliggenheten gir enkel tilgang til offentlig kommunikasjon med trikk og buss i nærområdet, samt kort vei til sentrum, Aker Brygge og Majorstuen.

Dette er en svært attraktiv kombinasjon av urban beliggenhet, klassisk Frogner-sjarm og nærhet til både

byliv og grønne omgivelser.

Bebyggelse
Området består av ærverdige klassiske bygårder, byvillaer og flotte avenyer.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner i dag til Uranienborg barne-og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1896.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for leiligheter på loftet, datert 1992.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper, datert 2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Niels Juels gate 70 - utvidelse av balkonger.
Saksnummer: 2025/08067 .

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/213/273/3:
16.01.1897 - Dokumentnr: 900777 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1971 - Dokumentnr: 506525 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1971 - Dokumentnr: 506526 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2026 - Dokumentnr: 483166 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.03.1992 - Dokumentnr: 17605 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/1236
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Informasjon fra selger:
Oppvaskmaskinens dispenser for oppvaskmiddel fungerer ikke som den skal. Dette har imidlertid ikke medført praktiske problemer, da oppvasktablett enkelt kan legges direkte i maskinen. Dette er en løsning som har vært benyttet siden innflytting, med tilfredsstillende resultat. Det er installert gulvvarme i stueområdet og på badet. Anlegget fungerer, men oppleves noe ujevnt og ikke optimalt i alle situasjoner.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Interiørveiledning kr. 2 250,-
Markedspakke kr. 19 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Privatvisninger kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 333,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

Megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Niels Juels gate 49

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	2 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	2 min 0.2 km
Wang Toppidrett	18 klasser	10 min 0.8 km

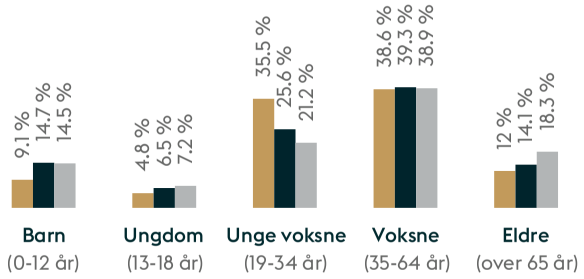
Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien	Linje 21	2 min 0.1 km
Briskeby	Linje 11	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.3 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	14 barn	5 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	30 barn	6 min 0.4 km
Hamna barnehage (1-6 år)	57 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	3 min
Inkognito terrasse balløkke	6 min
SATS Solli plass	8 min
EVO Oscarsgate	9 min

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Niels Juels gate 49, 0259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 273, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1490 **Referansenummer:** YF1218

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og pipeløp med mulighet for installering av peisovn.
- Varmekabler i bad.
- Gulvvarme i stue/kjøkken.

Pipe er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

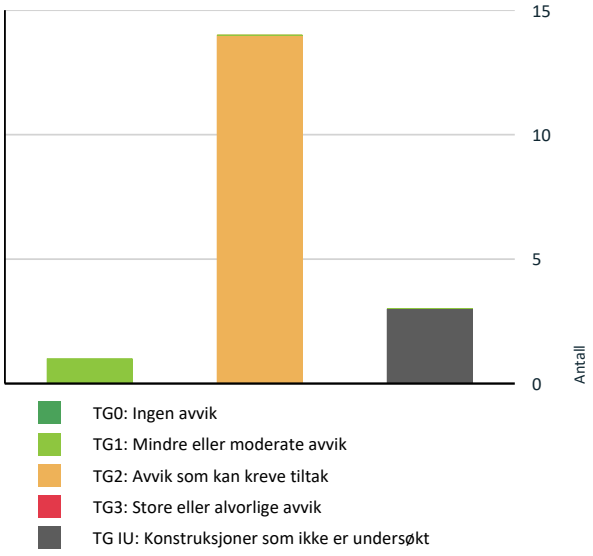
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987 og 1990.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Døren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Malte overflater og panel.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 3,15 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Tilstandsrapport

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Mulighet for montering av ildsted.

Pipen er ikke tilknyttet ildsted, og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe knirk ved normal gange.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet opprinnelig er av ukjent alder. Tidligere salgsoppgave tilsier at badet er moderninsert med nyere overflater i 2018. Hjelpesluket i dusjen er datert 1994, og hovedsluket er av støpjern, noe som indikerer eldre alder.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er registrert sprekk i flis ved dusjvegg.
Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluket er i støpejern, og hjelpesluket er av plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servanten.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ukjent, men fronter er lagd og byttet ut i 2017.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.
- Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen har svellinger.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert, men disse er eldre og ikke testet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2007.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 2022.
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

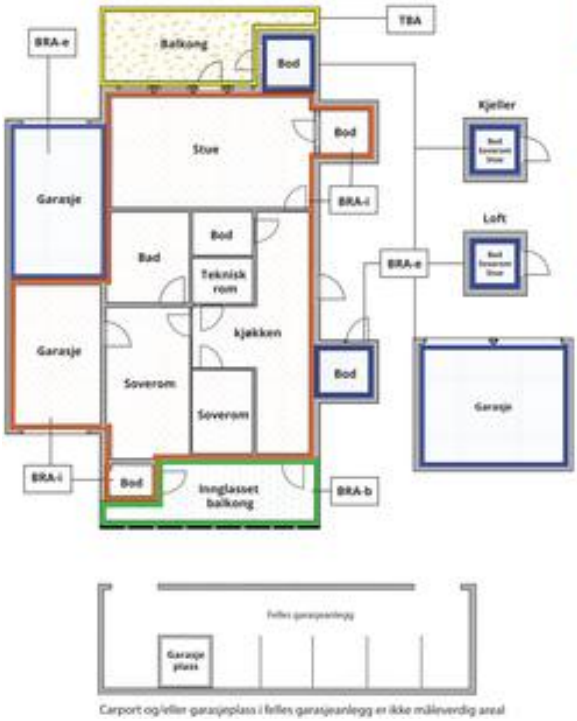
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	42			42	
Kjeller		6		6	
SUM	**42**	**6**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
En noksp kvadratisk bod er oppmålt til ca. 3,2 kvm. Den andre boden har kompleks geometri, men er oppmålt ved hjelp av tegneprogramt til ca. 2,7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Anders Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	273		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Niels Juels gate 49

Hjemmelshaver
Engebretsen Anders

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Engebretsen	9578-5998-4-2897488	2026-04-30 11:35:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0103/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 49, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Anders Engebretsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82408354
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jar Rørteknikk ASog Energi Systdemer AS Jar Rørteknikk AS (Juni 2018); Skiftet hovedkran, montert dusj og skiftet utvendige rør på bad. Energi Systemer AS: La opp spotter og stikkkontakter på bad

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra takstmann 2019; Membran på gulvet fra 2018, samt i våtsonen. Den gamle membranen ble ikke fjernet under oppgraderingen. Nyere hjelpesluk og klemring i dusjen. Hovedsluket er av eldre grad og har ingen synlig klemring. Jar Rørteknikk ASog Energi Systdemer AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp oppgradert i 2019, arbeid utført av Pipe Eksperten AS Oppgradert og brannsikret trappeoppgang av Powr AS i 2025

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reijlers Elsikkerhet AS - utbedring fra tilsynsrapport gjort 14.11.2022 Utbedring av stikkontakt jordforbindelse ved kjøleskap. Feste av installasjonskabel bak vaskemaskin.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Reijlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia AS - tilsyn gjort 14.11.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Pipeløp oppgradert i 2019, arbeid utført av Pipe Eksperten AS

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det vil være behov for å erstatte deler av muren som løsnet under et vindu ved oppgang A og avrette garasje. Garasje godkjent for utbedring av sameiet i styret i før min tid, ingen planlagt utbedring per nå.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Oppgradert soilrør i hele Bygården av Olimp

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi har tatt noen rotter i fellene i kjelleren i løpet av tiden min i sameiet, men det er lenge mellom hver og ikke addressert som et skadedyrproblem.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Sameiet følger normal praksis med å vedlikeholde og oppgradere sameiet ved hjelp av 10-års planer utarbeidet av OPAK. Alle eventuelle oppgraderinger vil kunne påføre økte felleskostnader eller engangskostnader.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0103/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Engebretsen	**2026-04-30**

Identifikasjon

Anders Engebretsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Niels Juels gate 49
Postnr	0259
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	273
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1275749
Dato	08.06.2021



Innmeldt av	Frode Pedersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1897
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Niels Juels gate 49
Postnr/Sted: 0259 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.06.2021 20:17:12
Energimerkenummer: A2021-1275749
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Frode Pedersen

Gnr: 213
Bnr: 273
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 0

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

HUSORDENSREGLER for Sameiet Niels Juelsgt. 49

vedtatt på generalforsamlingen 7.5.2013

1. Forbudt å røyke i portrommet med hensyn til brannsikkerhet.
2. Sneiper skal ikke kastes fra balkongene eller i bakgården. Alle sneiper skal i askebeger av stål som står i bakgården.
3. Beboerne plikter å følge offentlige påbud/forbud som f.eks. gjeldende brannforskrifter. Videre plikter beboerne å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler for sameiet.
4. Beboerne plikter å ta hensyn til og å verne om sameiets bygninger og fellesareal.
5. Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere.
6. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22.00 - 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.
7. Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet kl. 20.00 - 07.00.
8. Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeid må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.
9. Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden. Barnevogner kan settes i inngangspartiet såfremt de ikke er til sjenanse for beboerne. De skal ikke settes foran postkassene. Sykler skal settes i sykkelstativet.
10. Utgangsdør samt dører til kjeller og felles loft skal alltid være låst. Ukjente må ikke slippes inn.
11. Risting og banking av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.
12. Søppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere. Større kolli må fjernes av den enkelte beboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en søppelcontainer minst en gang i året, ved vårdugnaden.
13. Blomsterkasser på balkonger skal plasseres på innsiden.
14. Beboere som har dyr forplikter seg til følgende:
    a. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor sameiets område.
    b. Eieren/ansvarlig skal umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyret.
    c. Eieren er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet.
    d. Dersom berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, er eier forpliktet til å fjerne dyret fra leiligheten. I tvilstilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.
    e. Søknad om tillatelse til dyrehold sendes styret før anskaffelse.
15. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene følges og overholdes.
16. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.
17. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller annen sjenanse skal fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke fører fram skal styret kontaktes.
18. Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.
19. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av styret. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.
20. Husordensreglene trer i kraft straks.

Sameiet Niels Juelsgt. 49

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Niels Juelsgate 49 org.nr. 990845824

Møtedato formøte:	tirsdag, 21. april 2026 klokken 16.30
Avstemmingsperiode:	Fra tirsdag, 21. april 2026 til torsdag, 23. april 2026 klokken 23:30
Møtested:	Møtet ble avholdt ved digitalt formøte med elektronisk avstemming i en angitt periode etter møtet.
Tilstede fra forretningsfører:	Jeanine Tysland
Møtet ble åpnet av:	Jeanine Tysland

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Jeanine Tysland v/Ecit Norian foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Jeanine Tysland v/Ecit Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Haakon Marthon Hermansen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
5 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 5 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 20255
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 4fb939eb-5cbe-475b-889a-1e839cd4419c

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 0 for den gjennomførte styreperioden.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Haakon Marthon Hermansen	På valg: 2026
Styremedlem	Martin Thiis-Evensen	På valg: 2026
Styremedlem	Anders Engebretsen	På valg: 2026
Styremedlem	Simen Hustad Wardenær	På valg: 2026

Valg:
Haakon Marthon Hermansen ble valgt til styreleder for ett år enstemmig.

Simen Hustad Wardenær ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.
Martin Thiis-Evensen ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.
Martine Tøien Markussen ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Haakon Marthon Hermansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Simen Hustad Wardenær	På valg: 2027
Styremedlem:	Martin Thiis-Evensen	På valg: 2027
Styremedlem:	Martine Tøien Markussen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

---

7. Innkomne saker

7.1 Brannteknisk tilstandsvurdering – Tiltak 4-8

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Tiltak 4
Gjennomføringer kjeller til 1. etg. branntettes.
Det må iverksettes tetting av samtlige uklassifiserte gjennomføringer i vertikale og

TG2 – Utbedres innen 2 år.
Sameiet har informert om at de vil følge handlingsplanen som er en del av den brannteknisk vurderingen.

Document ID: 4fb939eb-5cbe-475b-889a-1e839cd4419c

horisontale brannskiller. Det anbefales at det engasjeres et kvalifisert branntettingsfirma for å utføre dette arbeidet
I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier om at de har påstartet prosess med å innhente tilbud fra ulike entreprenører, og planlegges ferdigstilt innen 2026

Tiltak 5
Andre bærende konstruksjoner: Ståldrager kjeller brannmales.

TG2 – Utbedres innen 2 år.
I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier om at arbeidet inngår i samme oppdrag som tiltak 4, og er planlagt ferdigstilt innen 2026.

Tiltak 6
Vinduer i innvendig hjørne må brannsikres.

I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier at arbeidet er igangsatt, og er planlagt ferdigstilt i løpet av 2025.

Tiltak 7
Branncellebegrensende dører: Manglende deksel påmonteres.
Dører som ikke har selvlukker må påmonteres slike.

TG2 – Utbedres innen 2 år.
I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier tiltaket er planlagt innen 2026.

Tiltak 8
Etasjeskillere: Det ble observert svakheter i etasjeskillet. Det er forskjellige utførelse av himling:
Panel: må påmonteres ett lag gips.
Puss: kan beholdes uendret, hull tettes.
Gips: kan beholdes uendret, hull tettes.

TG2 – Utbedres innen 2 år.
I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier om at arbeidet inngår i samme oppdrag som tiltak 4 og 5, og er planlagt ferdigstilt innen 2026.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Utbedring av brannteknisk tiltak som er pålagt.

Vedtak: Tas til etterretning

Document ID: 4fb939eb-5cbe-475b-889a-1e839cd4419c

7.2 Vårdugnad & kontainer 5. mai

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Vårdugnad 5 mai

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vår dugnad 5 mai, forhører oss med NJ 47 om deling av kontainer.

Vedtak: Tas til etterretning

7.3 Vedlikeholde/reparasjon av fasade

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Vedlikeholde og reparasjon av fasade i bakgård.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Hente inn tilbud for å utbedre dette.

Vedtak: Tas til etterretning

Document ID: 4fb939eb-5cbe-475b-889a-1e839cd4419c

Møtet ble avsluttet klokken 17:00. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Jeanine Tysland	Navn: Haakon Marthon Hermansen

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 4fb939eb-5cbe-475b-889a-1e839cd4419c

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-24 06:42:35 UTC+00:00

Haakon Marthon Hermansen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-3428363

2026-04-24 06:46:00 UTC+00:00

Jeanine Angelique Tysland



3b461cfa-e027-439d-83bb-2bf166e4621f

Document ID: 4fb939eb-5cbe-475b-889a-1e839cd4419c

Bygdøy Allé Eiendom AS
Bygdøy allé 34
0265OSLO

Deres ref.: 13-0103/26
Vår ref.: 530-1-03/9714
Dato: 07.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Niels Juelsgate 49.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Niels Juelsgate 49**
Organisasjonsnummer:	990845824
Gårds- og bruksnummer:	213 / 273
Seksjons-/andelsnummer:	03
Adresse:	Niels Juels gate 49, 0259 OSLO
Eier/medeier:	Engebretsen, Anders

FELLESKOSTNADER

Telia TV og Fiber/Bredbånd	610.00
Felleskostnader	2 023.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 2 633.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 0**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 12 835

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet Niels Juelsgate 49 har ingen lån per 07.05.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet Niels Juels gate 49 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 82408354
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser for dyrehold.
Parkering:	Sameiet Niels Juelsgate 49 har fire garasjeplasser som leies ut til seksjon 4, 7, 9 og 11. Eksisterende leieavtale følger nevnte seksjoner ved salg.
Internett/TV:	Sameiet Niels Juelsgate 49 har inngått kollektiv avtale med Telia på TV og Fiber/Bredbånd (Flex mini). Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på 21900730 eller styremail@telia.no
Sikringsordning:	Sameiet Niels Juelsgate 49 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2010/2011: Oppussing av fasade 2017: Renovering av soilrør 2019: Renovering av pipeløp og piper 2019/2020: Nytt sentralt brannvarslingsanlegg og bytte av detektorer i alle seksjoner og fellesarealer. 2020: Renovering av gårdens tre takterrasser 2023: Planer for oppussing trapperom, sikring av pipeløp, Utbedre teknisk mangler ifm kontroll fra Oslo Brann -og redning,
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styre.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 07.05.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Haakon Marthon Hermansen
Epost:	nielsjuelsgate49@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET NIELS JUELSGATE 49
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

DIGITALT FORMØTE OG ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at årsmøte/generalforsamling vil bli gjennomført ved et digitalt formøte og etterfølgende skriftlig avstemming.

Ordningen legger til rette for at det blir et åpent møte der man kan ta opp spørsmål og avklaringer rundt sakene. Videre vil stemmegivningen gjennomføres skriftlig via elektronisk stemmeskjema eller poststemmer. Ordningen håndteres på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Løsningen med etterfølgende skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas.

HVORDAN STEMMER DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller via stemmeseddel som følger med innkallingen.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at forretningsfører ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert forretningsfører om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med forretningsfører dersom du ønsker å registrere din epostadresse og avgi din stemme elektronisk.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon/andel/aksje.

Dersom du har spørsmål til saker i innkallingen, oppfordres du til å ta kontakt med forretningsfører eller styret i god tid før avstemmingen avsluttes.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Stem elektronisk via lenke:
Stem via lenke du mottar i egen epost dagen møtet åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NIELS JUELSGATE 49

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Årsmøte vil bli gjennomført ved et digitalt formøte og etterfølgende skriftlig avstemming. Se tilsendt lenke til stemmeskjema.

Møtedato: tirsdag 21. april 2026
Tidspunkt: 16:30
Sted: Digitalt formøte via Microsoft Teams. Etterfølgende skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Protokollvitne utnevnes formelt under møtet.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Det foreslås at innkomne skriftlige stemmer registreres som antall stemmeberettigede.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets årsrapport 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett for 2026 tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 0 for den gjennomførte styreperioden.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av tre til fire medlemmer, inkl styrelder.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Haakon Marthon Hermansen	På valg: 2026
Styremedlem	Martin Thiis-Evensen	På valg: 2026
Styremedlem	Anders Engebretsen	På valg: 2026
Styremedlem	Simen Hustad Wardenær	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Marthon Hermansen stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges tre styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidater:
Simen Hustad Wardenær stiller til valg som styremedlem for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Brannteknisk tilstandsvurdering – Tiltak 4-8

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Tiltak 4
Gjennomføringer kjeller til 1. etg. branntettes.
Det må iverksettes tetting av samtlige uklassifiserte gjennomføringer i vertikale og

TG2 – Utbedres innen 2 år.
Sameiet har informert om at de vil følge handlingsplanen som er en del av den brannteknisk vurderingen.
horisontale brannskiller. Det anbefales at det engasjeres et kvalifisert branntettingsfirma for å utføre dette arbeidet
I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier om at de har påstartet prosess med å innhente tilbud fra ulike entreprenører, og planlegges ferdigstilt innen 2026

Tiltak 5
Andre bærende konstruksjoner: Ståldrager kjeller brannmales.

TG2 – Utbedres innen 2 år.
I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier om at arbeidet inngår i samme oppdrag som tiltak 4, og er planlagt ferdigstilt innen 2026.

Tiltak 6
Vinduer i innvendig hjørne må brannsikres.

I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier at arbeidet er igangsatt, og er planlagt ferdigstilt i løpet av 2025.

Tiltak 7
Branncellebegrensende dører: Manglende deksel påmonteres.
Dører som ikke har selvlukker må påmonteres slike.

TG2 – Utbedres innen 2 år.
I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier tiltaket er planlagt innen 2026.

Tiltak 8
Etasjeskillere: Det ble observert svakheter i etasjeskillet. Det er forskjellige utførelse av himling:
Panel: må påmonteres ett lag gips.
Puss: kan beholdes uendret, hull tettes.
Gips: kan beholdes uendret, hull tettes.

TG2 – Utbedres innen 2 år.
I tilbakemelding den 15. september 2025 informerer eier om at arbeidet inngår i samme oppdrag som tiltak 4 og 5, og er planlagt ferdigstilt innen 2026.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Utbedring av brannteknisk tiltak som er pålagt.

7.2. Vårdugnad & kontainer 5. mai

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Vårdugnad 5 mai

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vår dugnad 5 mai, forhører oss med NJ 47 om deling av kontainer.

7.3 Vedlikeholde/reparasjon av fasade

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Vedlikeholde og reparasjon av fasade i bakgård.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Hente inn tilbud for å utbedre dette.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Sameiet Niels Juelsgate 49



Org. 990845824

År: 2025

1. Innledning

Årsrapporten gir en samlet oversikt over virksomheten i Sameiet Niels Juelsgate 49 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet

Navn: Sameiet Niels Juelsgate 49
Organisasjonsnummer: 990845824

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer: 213 / 273

Fakturaadresse

E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Sameiet Niels Juelsgate 49
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Haakon Marthon Hermansen
Styremedlem	Martin Thiis-Evensen
Styremedlem	Anders Engebretsen
Styremedlem	Simen Hustad Wardenær

4. Forretningsførsel

Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Jeanine Tysland.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

5. Forsikringer

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 82408354.

6. Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

7. Regnskap 2025
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntekter
Samlede inntekter for 2025 er kr 1 161 667. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

Driftskostnader:
De samlede driftskostnadene for 2025 er kr 1 081 970. De største kostnadspostene er:

- Kommunale avgifter
- Forsikring
- Kabel-TV og bredbånd
- Løpende drift, serviceavtaler og vedlikehold

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

Resultat
Driftsresultatet for 2025 er kr 79 697.

8. Budsjett 2026
Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholdsnivå.

Sameiet Niels Juelsgate 49 budsjetterer med samlede inntekter på kr 686 416. Dette er en økning sammenlignet med tidligere år og skyldes hovedsakelig høyere felleskostnader, som igjen dekker økte priser på Kommunale avgifter, forsikring og generell drift.

De totale driftskostnadene er beregnet til kr 631 918. Det betyr at Sameiet Niels Juelsgate 49 planlegger et positivt driftsresultat før finansposter.

9. Avslutning
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Sameiet Niels Juelsgate 49

Sameiet Niels Juelsgate 49

2025

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Årsregnskap for Sameiet Niels Juelsgate 49

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 161 667	609 180	661 563	686 416
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 161 667**	**609 180**	**661 563**	**686 416**
Renhold		34 500	35 235	38 000	33 700
Kabel-TV/Bredbånd		98 637	92 522	96 300	109 768
Kommunale avgifter		215 403	199 185	223 300	221 500
Strøm og nettleie		70 016	75 008	79 700	72 200
Andre driftskostnader		0	7 753	6 500	0
Reparasjon og vedlikehold	2	483 977	4 435	30 000	0
Eksterne tjenester	2	46 699	51 058	46 800	49 000
Serviceavtaler	2	16 276	12 460	13 000	16 900
Forsikringer		101 764	90 950	98 100	112 600
Andre kostnader	2	14 699	15 869	13 595	16 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 081 970**	**584 474**	**645 295**	**631 918**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**79 697**	**24 706**	**16 268**	**54 498**
DRIFTSRESULTAT:		**79 697**	**24 706**	**16 268**	**54 498**
Finansinntekter		10 475	9 097	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**10 475**	**9 097**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**90 172**	**33 803**	**16 268**	**54 498**
Resultat		**90 172**	**33 803**	**16 268**	**54 498**
Overført annen egenkapital		**90 172**	**33 803**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**90 172**	**33 803**	**0**	**0**

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Balanse

Sameiet Niels Juelsgate 49

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		4 568	105
Forskuddsbetalte kostnader		33 082	26 042
Sum fordringer		**37 650**	**26 147**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	252 684	166 280
SUM OMLØPSMIDLER		**290 333**	**192 427**
SUM EIENDELER		**290 333**	**192 427**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		278 326	188 154
Sum opptjent egenkapital		**278 326**	**188 154**
SUM EGENKAPITAL	**4**	**278 326**	**188 154**
Leverandørgjeld		6 370	4 273
Annen kortsiktig gjeld		5 637	0
Sum kortsiktig gjeld		**12 007**	**4 273**
SUM GJELD		**12 007**	**4 273**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**290 333**	**192 427**

OSLO,
Sameiet Niels Juelsgate 49

Haakon Marthon Hermansen
Styrets leder

Simen Hustad Wardenær
Styremedlem

Anders Engebretsen
Styremedlem

Martin Thiis-Evensen
Styremedlem

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	515 688
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	96 300
Fakturert parkering/garasje	49 680
Fakturert ekstrainnbetalinger – Brannsikring og rehabilitering av trappeoppgang	499 999
Sum driftsinntekter	**1 161 667**

Note 2 Driftskostnader

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning – Utlegg: maling og pensler	838
Rep. og vedlikehold prosjekt – POWR AS	483 139
Sum reparasjon og vedlikehold	**483 977**

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	9 379
Forretningsførsel og regnskap	30 145
Tredjepartsopplysninger	4 675
Annen fremmed tjeneste	2 500
Sum eksterne tjenester	**46 699**

Serviceavtaler

	2025
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale – Addsecure AS og Siemens AS	16 276
Sum serviceavtaler	**16 276**

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 294
Annen kostnad	280
Sum andre kostnader	**14 699**

Note 3 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	252 684
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**252 684**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Note 4 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	188 154
Årsresultat	90 172
Saldo 31.12	**278 326**

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Sameiet Niels Juelsgate 49

2025

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Årsregnskap for Sameiet Niels Juelsgate 49

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 161 667	609 180	661 563	686 416
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 161 667**	**609 180**	**661 563**	**686 416**
Renhold		34 500	35 235	38 000	33 700
Kabel-TV/Bredbånd		98 637	92 522	96 300	109 768
Kommunale avgifter		215 403	199 185	223 300	221 500
Strøm og nettleie		70 016	75 008	79 700	72 200
Andre driftskostnader		0	7 753	6 500	0
Reparasjon og vedlikehold	2	483 977	4 435	30 000	0
Eksterne tjenester	2	46 699	51 058	46 800	49 000
Serviceavtaler	2	16 276	12 460	13 000	16 900
Forsikringer		101 764	90 950	98 100	112 600
Andre kostnader	2	14 699	15 869	13 595	16 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 081 970**	**584 474**	**645 295**	**631 918**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**79 697**	**24 706**	**16 268**	**54 498**
DRIFTSRESULTAT:		**79 697**	**24 706**	**16 268**	**54 498**
Finansinntekter		10 475	9 097	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**10 475**	**9 097**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**90 172**	**33 803**	**16 268**	**54 498**
Resultat		**90 172**	**33 803**	**16 268**	**54 498**
Overført annen egenkapital		**90 172**	**33 803**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**90 172**	**33 803**	**0**	**0**

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Balanse

Sameiet Niels Juelsgate 49

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		4 568	105
Forskuddsbetalte kostnader		33 082	26 042
Sum fordringer		**37 650**	**26 147**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	252 684	166 280
SUM OMLØPSMIDLER		**290 333**	**192 427**
SUM EIENDELER		**290 333**	**192 427**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		278 326	188 154
Sum opptjent egenkapital		**278 326**	**188 154**
SUM EGENKAPITAL	**4**	**278 326**	**188 154**
Leverandørgjeld		6 370	4 273
Annen kortsiktig gjeld		5 637	0
Sum kortsiktig gjeld		**12 007**	**4 273**
SUM GJELD		**12 007**	**4 273**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**290 333**	**192 427**

OSLO,
Sameiet Niels Juelsgate 49

Haakon Marthon Hermansen
Styrets leder

Simen Hustad Wardenær
Styremedlem

Anders Engebretsen
Styremedlem

Martin Thiis-Evensen
Styremedlem

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	515 688
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	96 300
Fakturert parkering/garasje	49 680
Fakturert ekstrainnbetalinger – Brannsikring og rehabilitering av trappeoppgang	499 999
Sum driftsinntekter	**1 161 667**

Note 2 Driftskostnader

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning – Utlegg: maling og pensler	838
Rep. og vedlikehold prosjekt – POWR AS	483 139
Sum reparasjon og vedlikehold	**483 977**

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	9 379
Forretningsførsel og regnskap	30 145
Tredjepartsopplysninger	4 675
Annen fremmed tjeneste	2 500
Sum eksterne tjenester	**46 699**

Serviceavtaler

	2025
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale – Addsecure AS og Siemens AS	16 276
Sum serviceavtaler	**16 276**

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 294
Annen kostnad	280
Sum andre kostnader	**14 699**

Note 3 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	252 684
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**252 684**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Note 4 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	188 154
Årsresultat	90 172
Saldo 31.12	**278 326**

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-26 09:26:18 UTC+00:00

Anders Engebretsen

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-2897488

2026-03-26 09:32:14 UTC+00:00

Martin Thiis-Evensen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2850855

2026-03-26 10:29:09 UTC+00:00

Simen Hustad Wardenær

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-929540

2026-04-09 08:59:22 UTC+00:00

Haakon Marthon Hermansen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-3428363

Document ID: 05e3cc35-4d47-4507-93ba-ebf8c509ad80

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ING ERLING RØSHOL
Brastadveien 29
3403 LIER

Dato: 05.03.2019

Deres ref.: Erling Olav Røshol	Vår ref.: 201815585-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Karine Bue Iversen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 49	Eiendom:	213/273/0/0
Tiltakshaver:	HEDDA STRAND GARDSJORD	Adresse:	NIELS JUELS GATE 49, 0259 OSLO
Søker:	ING ERLING RØSHOL	Adresse:	Brastadveien 29, 3403 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Niels Juels gate 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i åpning i bærevegg, mottatt 05.03.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201815585			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9
Ny plan - 4 etasje	E-2	01.11.2018	1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.03.2019 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HEDDA STRAND GARDSJORD, NIELS JUELS GATE 49, 0259 OSLO,
hedda.gardsjord@grindaker.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref.: 201916831-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tove Mette Pettersen	Dato: 03.12.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 49	Eiendom:	213/273
Tiltakshaver:	SAMEIET NIELS JUELSGATE 49	Adresse:	Niels Juels gate 49, 0259 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Niels Juels gate 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 21.11.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916831			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Foto plassering			1/5
Situasjosnsplan			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: SAMEIET NIELS JUELSGATE 49, Niels Juels gate 49, 0259 OSLO, mla@baa.no

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og Stalbygning

paa Matr.-No. 119 Vestre Aker Gaard

Indleveret 12 Oktober Attesteret

Anmelder Hr. Gaardbruger Lien i Skreiningen vil i Skrivelse af 10 ds. indsende de med Hensyn til Opførelsen af Vaaningshus og Stald paakrævede Tegninger og Beskrivelser.

Christiania den 10 Oktober 1896

Lien Lunthoe

Intet at bemærke

d. u. d.

Theodor Brandt

Oversendes Vedkommende Sundhedskommission

Christiania 20 Oktober 1896

Lien Lunthoe

Christiania Kjøttskue maa finne hele rundt disse Bygninger saaledes at vi ser, at de ligger i Terrænet saa lagte en Cirkel med 0,5m Diameter og Vandretlinjeplanet for øvre Kant maa dem omfatte 10 dm² Terrænet. Vægtykkelsen for Bygningen er en for Kjeng. Stalden er ogsaa mere end 2 Meter. Fundamentet maa være 1,6 m bred. Stalbygningen Stenmur maa undersøkes til 1½ m

Christiania 23 Oktober 1896

Kontrolleres ang. det fremsendte

Anmeldelse
Tegning

B: 857/1928 V

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. av garasje i gl. stall
på matr.-nr. 49 Nils Juelsgate
Innlevert 28 juni 1928 Attestert 13/11. 28

(duplikatet undtl. håndskrift)

857/1928

Anmeldes herved
Oslo den 21 juni 1928
J. Pettersen

857/1928

Intet å bemerke.
Oslo 30/6 1928
A. Dahm

857/1928

V. I. til innstilling.
30/6 28
J. Pettersen

857/1928

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innredning av bad og w.c. i 1.-2.-3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Niels Juelsgt. 49		69/540

Byggherre: Herr Erik K.Kilberg, Niels Juelsgt. 49, OSLO 2.

Ansvarshavende: I.S.

HG/GP

Dato: 27.mai 1971

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

Bygningsinspektør
H. Greftegreff

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

BAL C-16. 4000. ANDVORD. 2260/70. --

O S L O K O M M U N E
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)662000

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Leiligheter på loft / Bygård

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Niels Juels gate 49	213/0223	90/2035-1

Byggherre
I-Rep A/S v/B. Sandberg
Helgesensgate 44

0553 OSLO

Ansvarshavende
Bjørn Sandberg
Helgesens gate 44

0553 OSLO

Dato 17.03.92

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

Johan Ko-en Hauge
Seksjonsleder

Leif O. Selheim
Leif Selheim
Ing. II

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Nielsen
Sørligata 8b
0577 OSLO

Dato: 15 AUG. 2002

Deres ref:	Vår ref (saks nr): 200201143-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Terje Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 49	Eiendom:	213/273
Tiltakshaver:	Sameiet Niles Jules gt. 49 v/ Jerome Genton	Adresse:	Niles Juels gt. 49, 0259 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Nielsen	Adresse:	Sørligata 8b, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse.

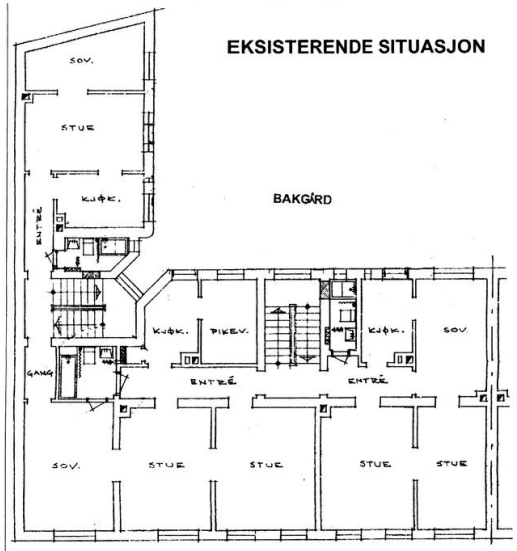
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Terje Moe
saksbehandler

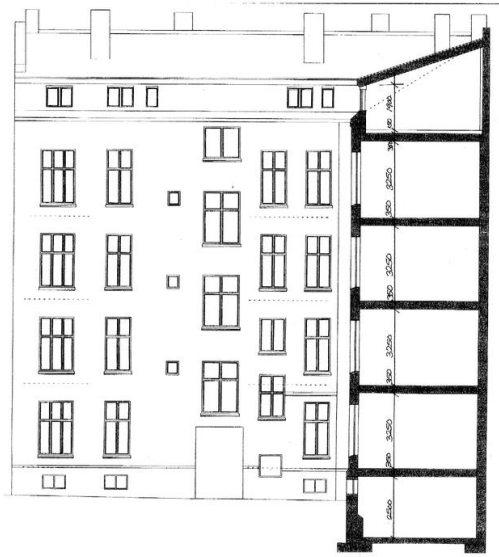
Kopi til: Tiltakshaver.

EKSISTERENDE SITUASJON

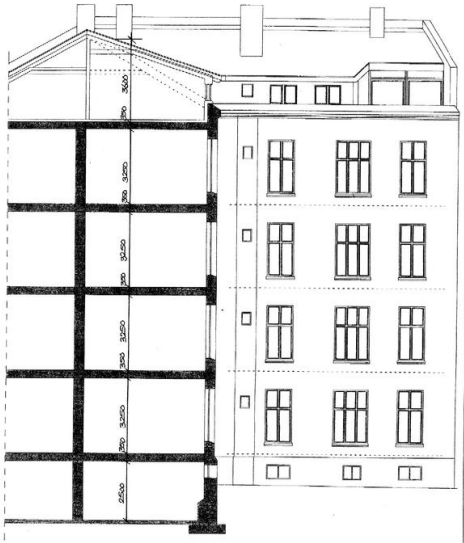


NIELS JUELS GATE

PLAN 2. 3. 4. ETASJE

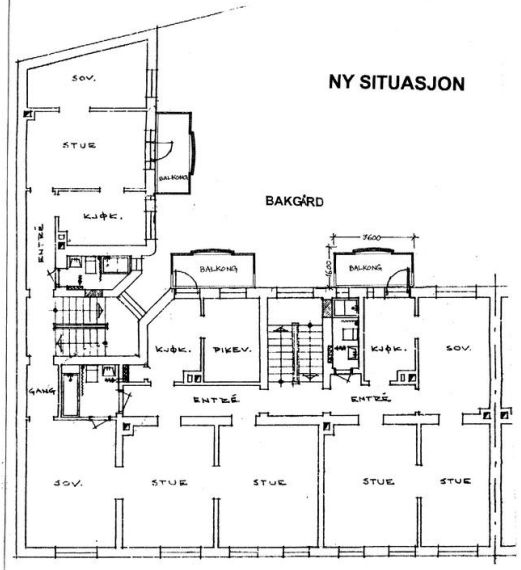


FASADE HOVEDBYGNING MOT GÅRDSROM
SNITT GJENNOM SIDEBYGNIN G



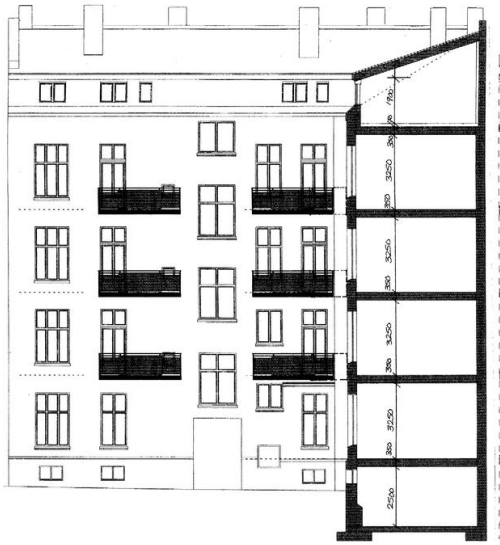
FASADE SIDEBYGNING MOT GÅRDSROM
SNITT GJENNOM HOVEDBYGNIN G

NY SITUASJON

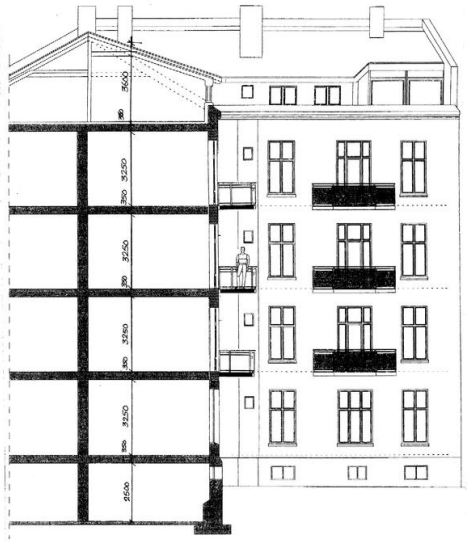


NIELS JUELS GATE

PLAN 2. 3. 4. ETASJE



FASADE HOVEDBYGNING MOT GÅRDSROM
SNITT GJENNOM SIDEBYGNIN G



FASADE SIDEBYGNING MOT GÅRDSROM
SNITT GJENNOM HOVEDBYGNIN G

Tegn.status:	Tegn.nr.:	Rev.
RAMMESØKNAD	A-101	

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Saksbeh.	Kontr.	Godkj.

Målestokk 1 : 100 — Dato 28.01.02
Tegn. MA — Saksbeh. MA — Kontr. — Godkj.
Målenhet mm
Erstn. for: — Erst. av:

NIELS JUELS GATE 49-BALKONGER
Plan, Snitt, Fasade
Eksist. og ny situasjon

Prosj.nr.: 2000166 — Fag: Arkiv nr.: ARK
Tegn.nr.: A-101 — Rev.
Dok.nr.:

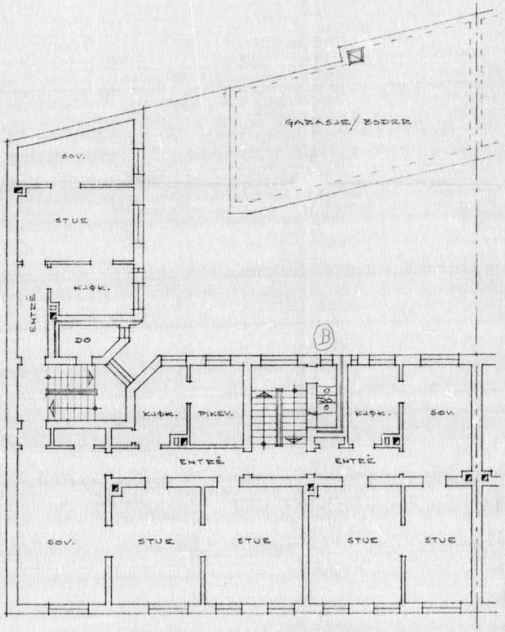
ARK — Enerhaugen Arkitektkontor AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
Sørligt. 8B 0577 OSLO
Tlf.: 23 24 45 00
Fax: 22 68 01 22
E-post: post@enerhaugen.com

RIB — ING. KJELL I. GARSHOL AS
P.B. 47 1301 SANDVIKA
Tlf.: 67 52 20 90
Fax:67 52 20 96

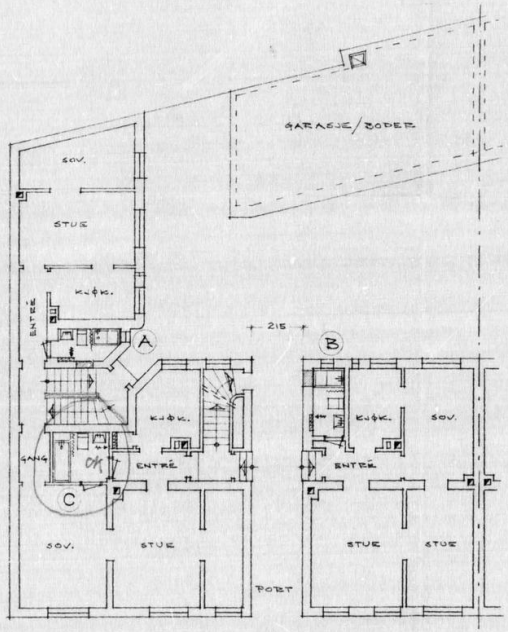
UTF — RK-TEKNIKK AB
RK-TEKNIKK I GUSUM AB
61040 GUSUM, SVERIGE
Tlf.: 00 46 12 32 10 20
Fax: 00 46 12 32 04 56

1

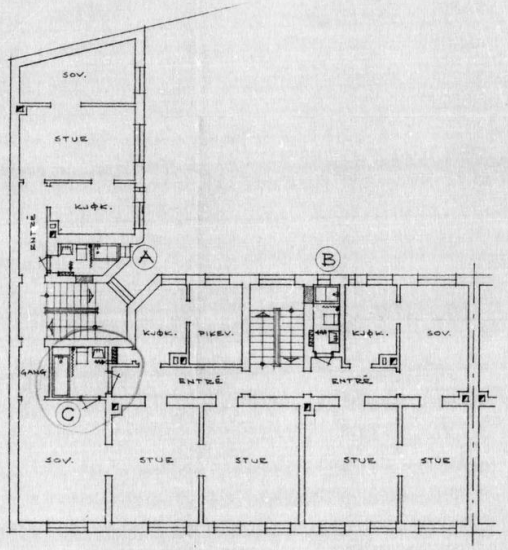
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



TYPISK PLAN FØR OMINNREDNING.



PLAN EFTER INNREDNING AV TOALETT/BADEVÆRELSER.
1. ETASJE.



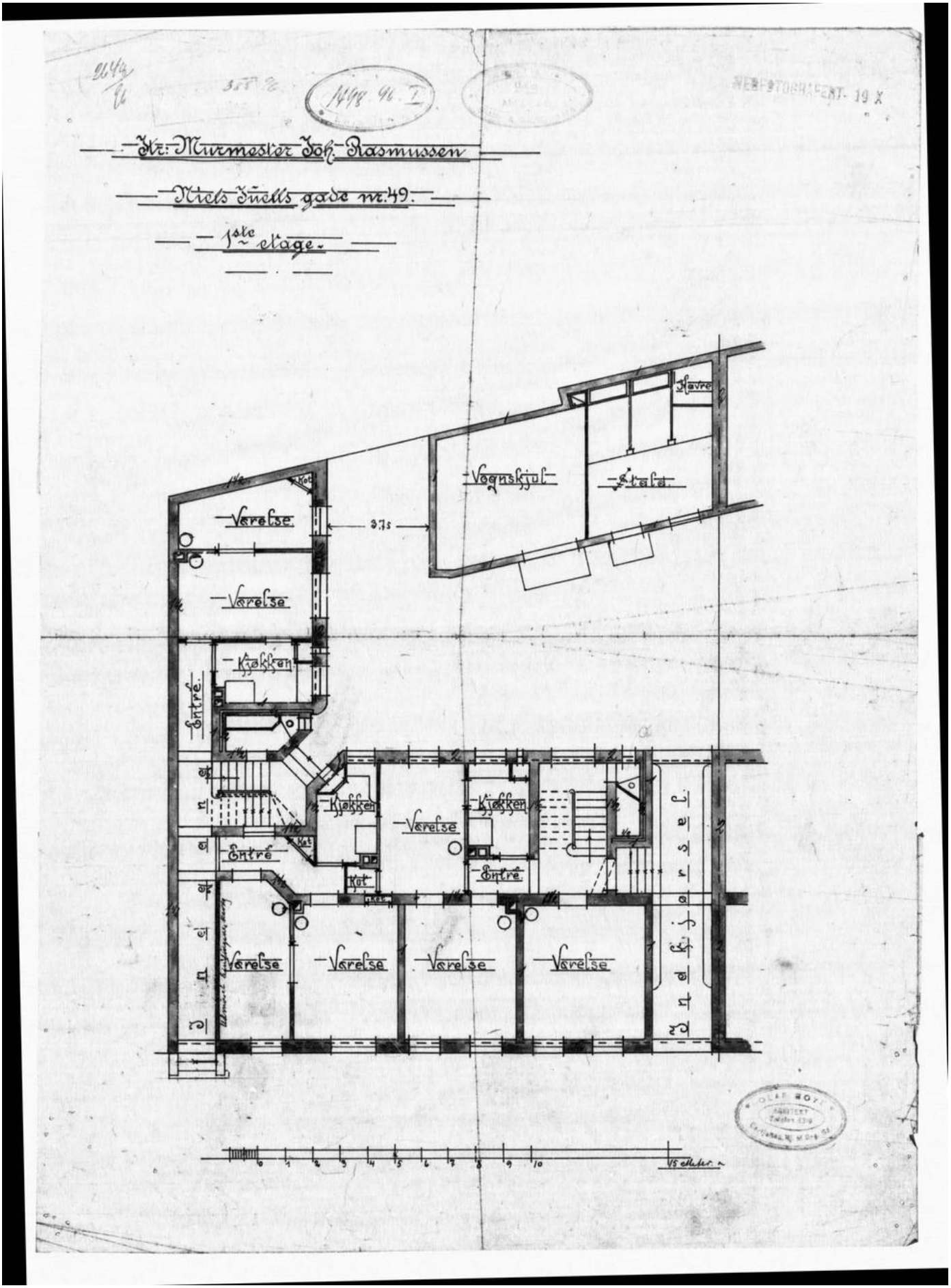
TYPISK PLAN EFTER INNREDNING AV TOALETT/BADEVÆRELSER.
2.3.4. ETASJE.

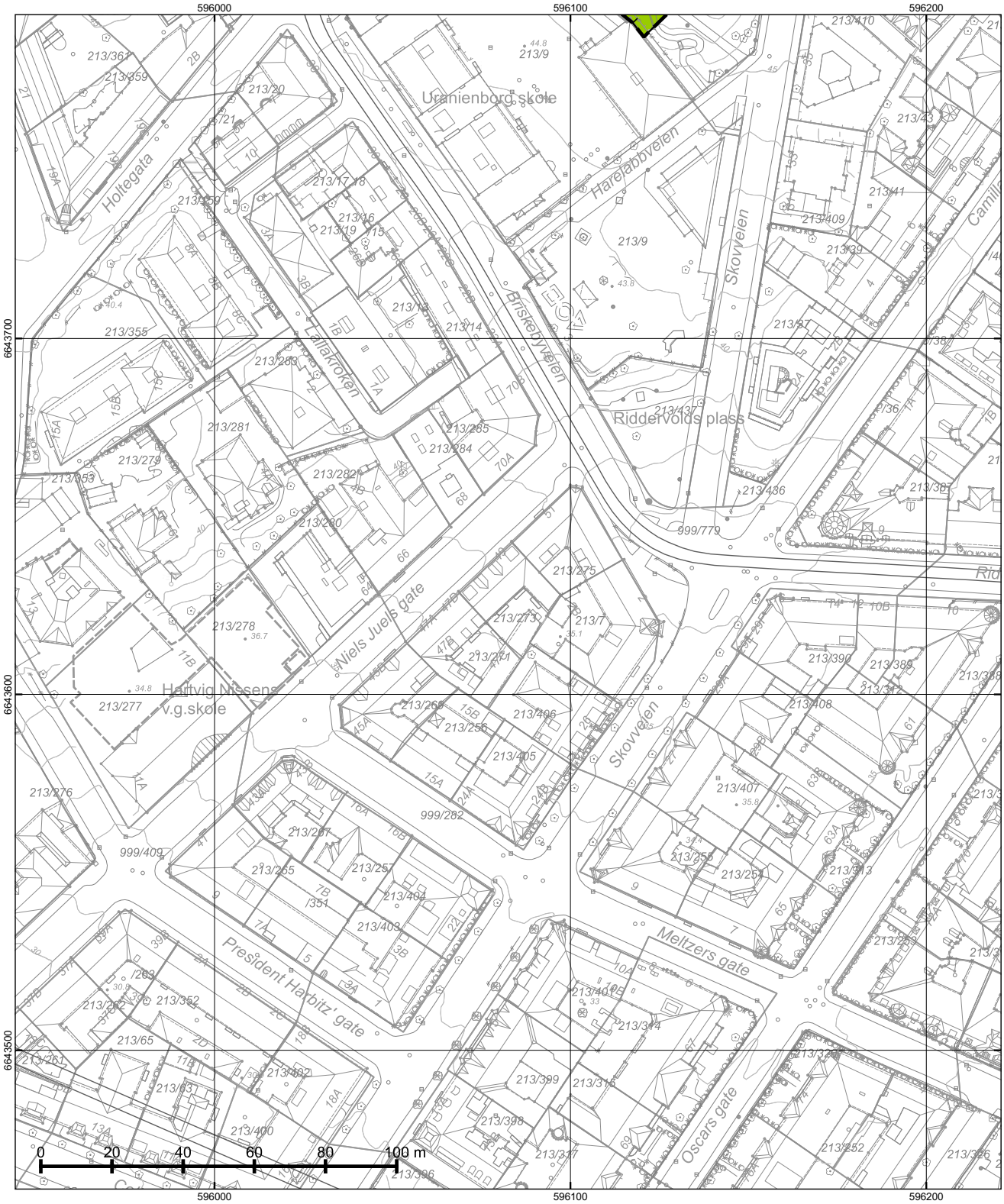
3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 MAR 1969

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 MAR 1969

NIELS JUELLSGT. 49, V/HR. ERIK KILBERG.	MÅL: 1:100
	TEGN. 30/1.-69
KÅRE KILDING INTERIØRARKITEKT KONSULENT	SE SNITT 02
	01


Mr. Murermester Joh. Rasmussen
Niels Juells gade nr. 49.
1ste etage.
Havre
Vognskjul
Stald
Værelse
Værelse
Kjøkken
Entré
Kjøkken
Værelse
Kjøkken
Entré
Entré
Kot
Kot
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Gaard
Gaard
Trappe
Trappe
Trappe



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

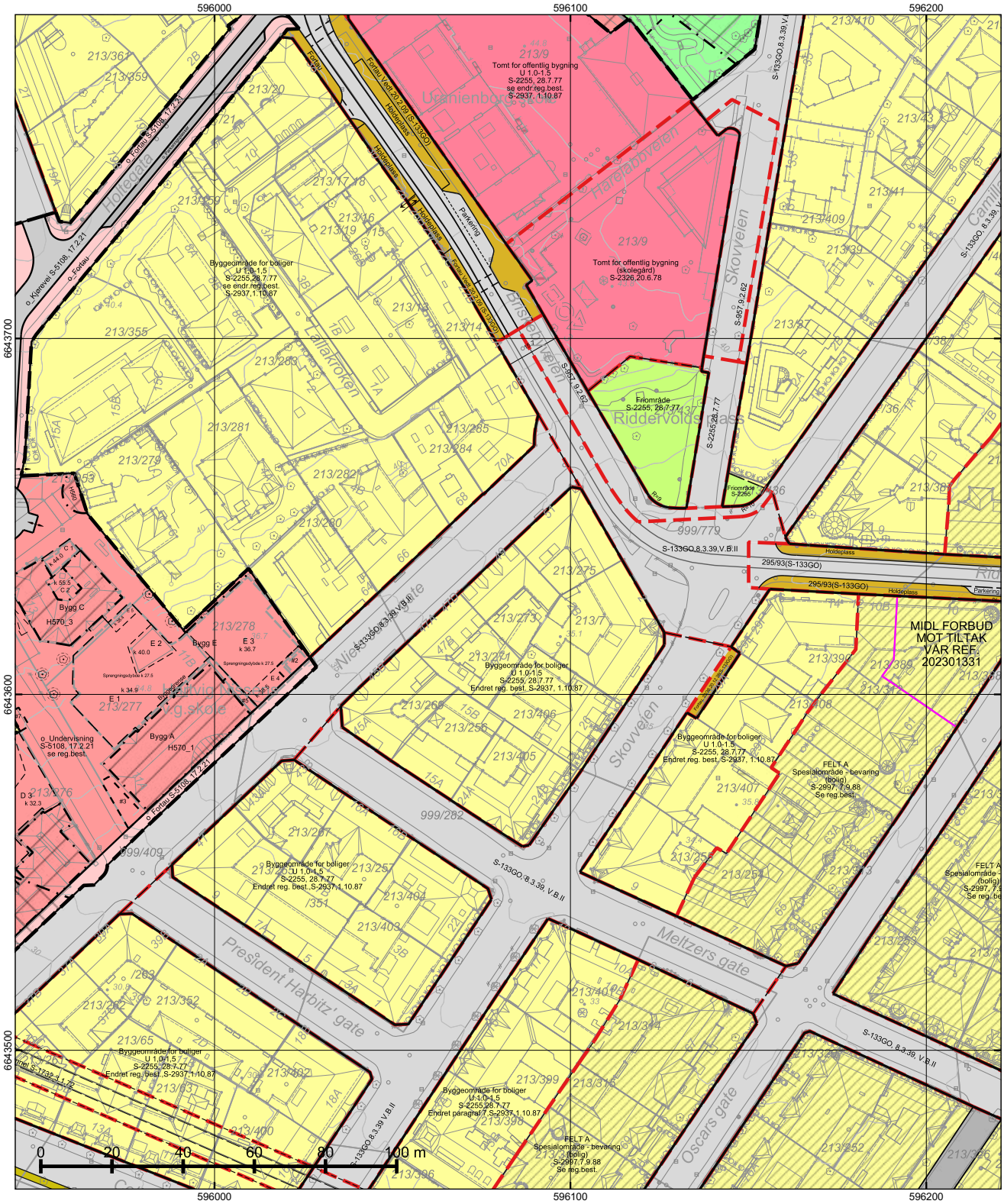
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157112/ 86531872
Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 49
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/273

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

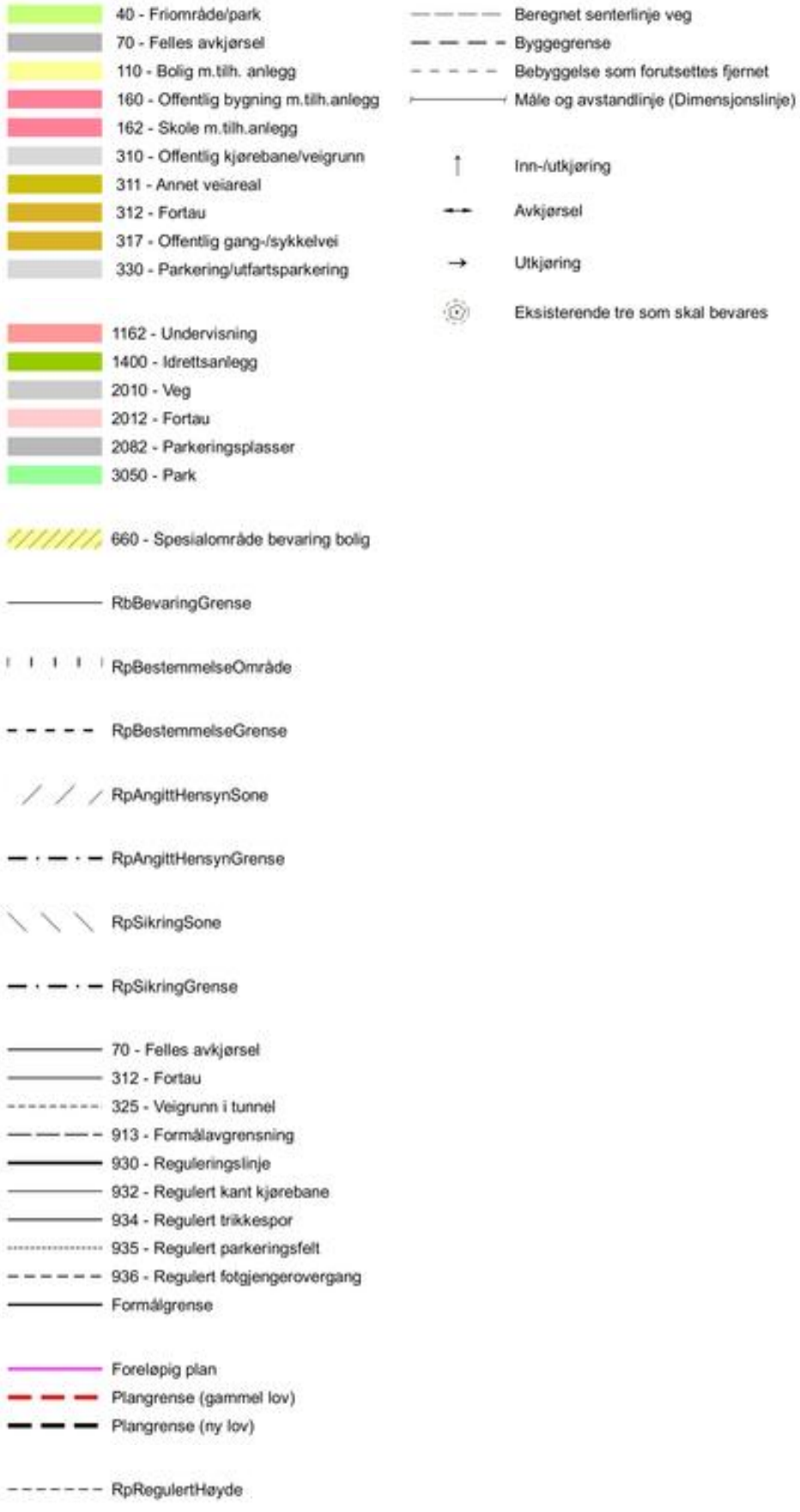
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

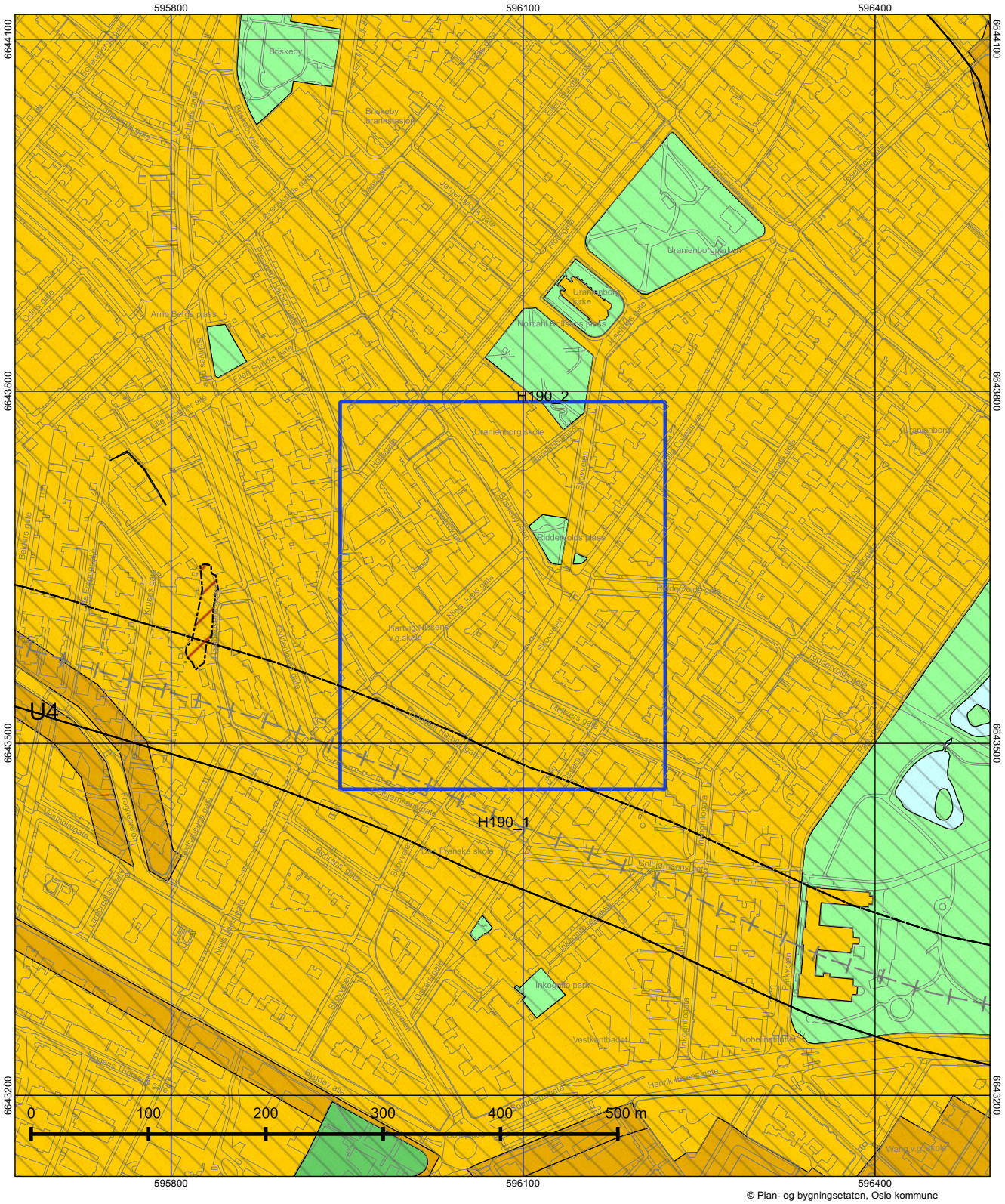
PlottID/Best.nr: 157112/ 86531872
Adresse: Niels Juels gate 49
Gnr/Bnr: 213/273
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157112/86531872
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
NIELS JUELS GATE 49

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531872
9175721

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 273

Vi viser til bestilling av 20260504 for NIELS JUELS GATE 49.

GNR. 213 BNR. 273

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.12.1895.

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

456 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

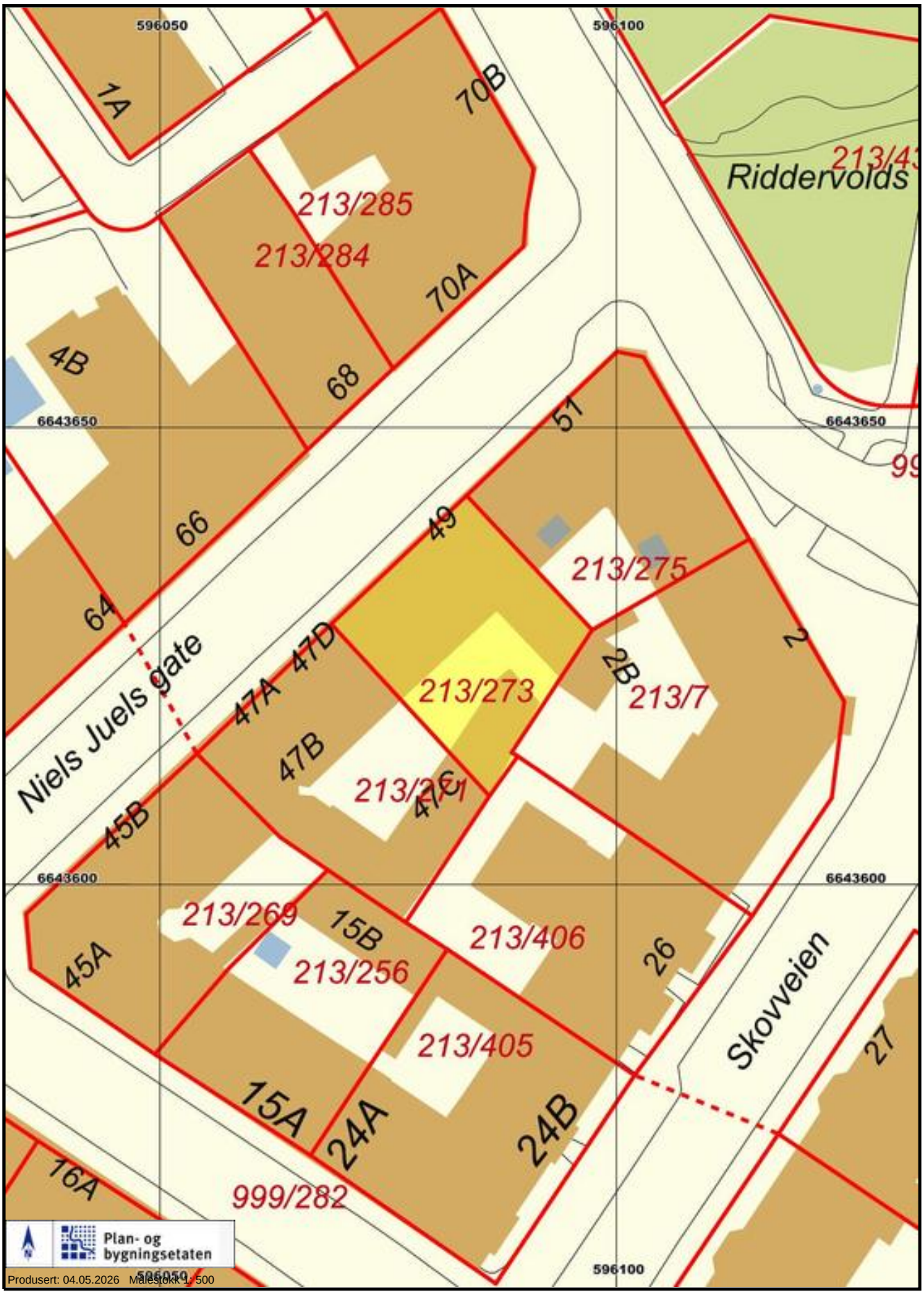
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596050
596100
1A
70B
213/285
213/284
70A
Riddervolds
4B
68
6643650
6643650
51
66
49
213/275
64
47A
47D
213/273
2B
213/7
2
Niels Juels gate
47B
213/261
47C
45B
6643600
6643600
213/269
15B
213/406
45A
213/256
26
Skovveien
213/405
27
15A
24A
24B
16A
999/282
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1:500
596100

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/273 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Niels Juels gate 49 0259 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 222 880,78
Fakturamottaker:	Sameiet Niels Juelsgate 49 c/o Ecit Norian As, Postboks 1095 Sentrum 0104 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Sameiet Niels Juels gate 49	Totalt	NOK 222 880,78

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**55 656,23**	**0,00**	26040000062176026	11998927	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**55 656,23**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	3 555,00
Renovasjonsgebyr	93 376,94
Vann- og avløpsgebyr	125 948,84
Totale avgifter	**222 880,78**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/273/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Niels Juels gate 49 0259 OSLO
Fakturamottaker:	Engebretsen Anders Niels Juels gate 49 0259 OSLO
Eiernavn:	Engebretsen Anders

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

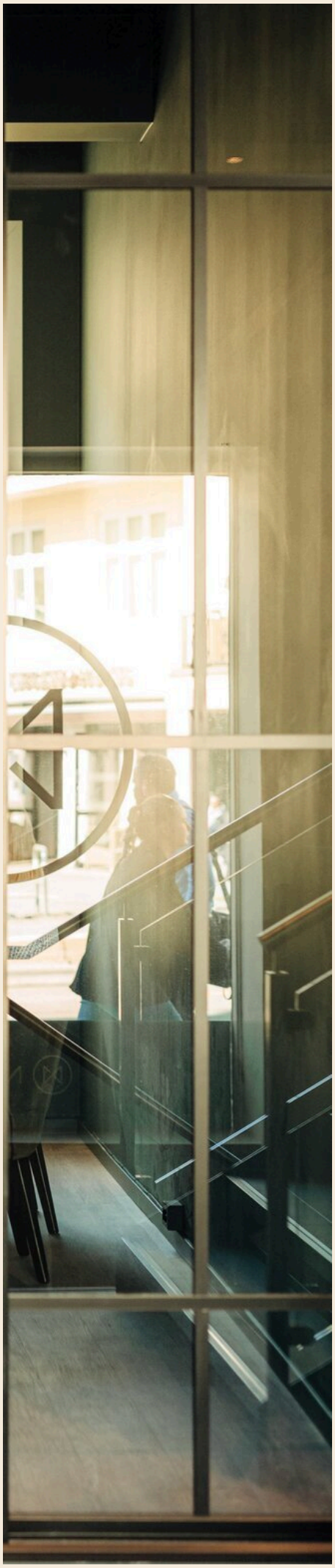
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0103/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Niels Juels gate 49 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 273, snr 3 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566