NORDVIK

Niels Juels gate 45A

2 soverom | 110 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Niels Juels gate 45A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Om boligen
21	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
38	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
86	Vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Renovert(2021/22) penthouseleilighet med vestvendt takterrasse - Høy standard - Peis - Fjord utsikt - Nærhet til "alt"

Prisantydning	**12 650 000,-**
Omkostninger	**327 430,-**
Totalpris	**13 369 519,-**
Fellesgjeld	**392 089,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 674,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Strøken og renovert (2021/2022) toppleilighet over to plan i rolig gate på Frogner.

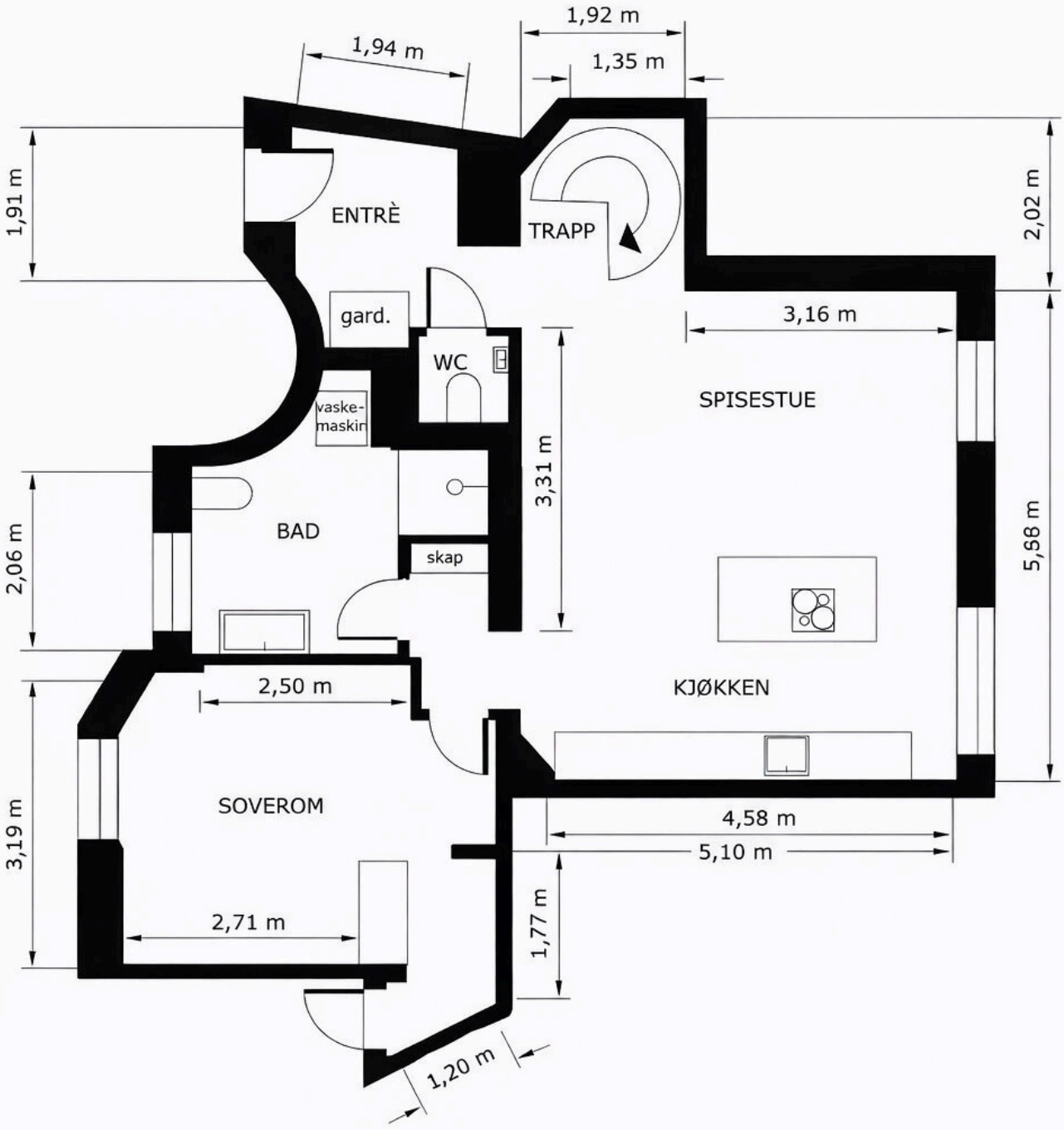
Perfekt for deg som jakter en meget solrik og luftig bolig med høy standard!

PLAN 1:
Meget god planløsning med stort spisekjøkken. Her er det KVIK Pavia Pure Gray kjøkken m/kjøkkenøy med bl.a Siemens og Bosch hvitevarer av god standard. IQ700 induksjonsplate med integrert ventilasjon. Stort hovedsoverom med plasstilpasset garderobe og mye lagring. Delikat romslig baderom og ekstra gjeste WC.
PLAN 2:
God plass for soverom 2 med mye lagring. Tv-stue med flere soner og peis.
Utgang til takterrasse med sol fra ca. kl 11-22 om sommeren.

INFO:
Knotter og håndtak fra bl.a Buster & Punch
Kvarts kompositt benkeplate i stein
Gulvvarme i leiligheten
Lys ved App styring
To store boder

Planløsning

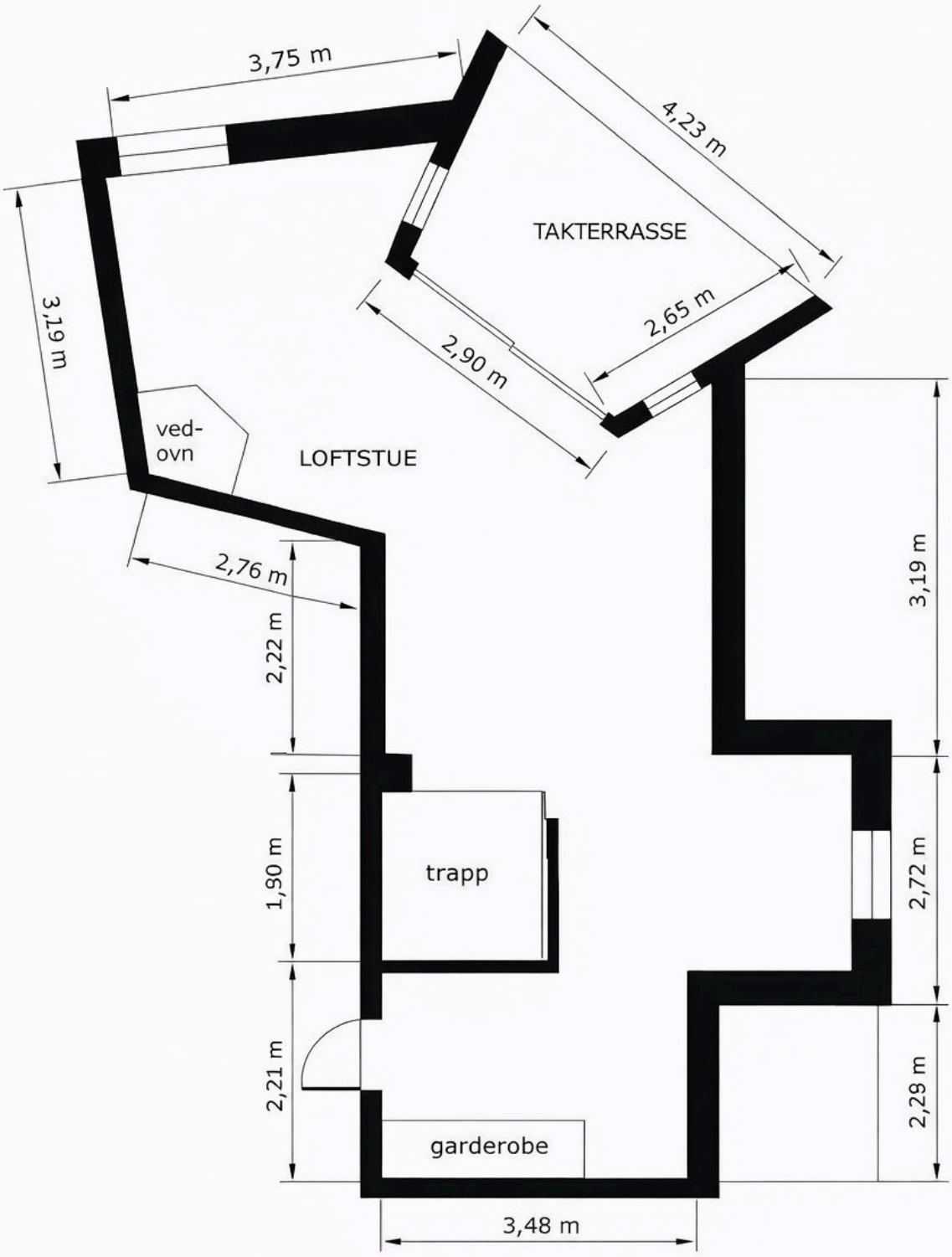
5. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Planløsning

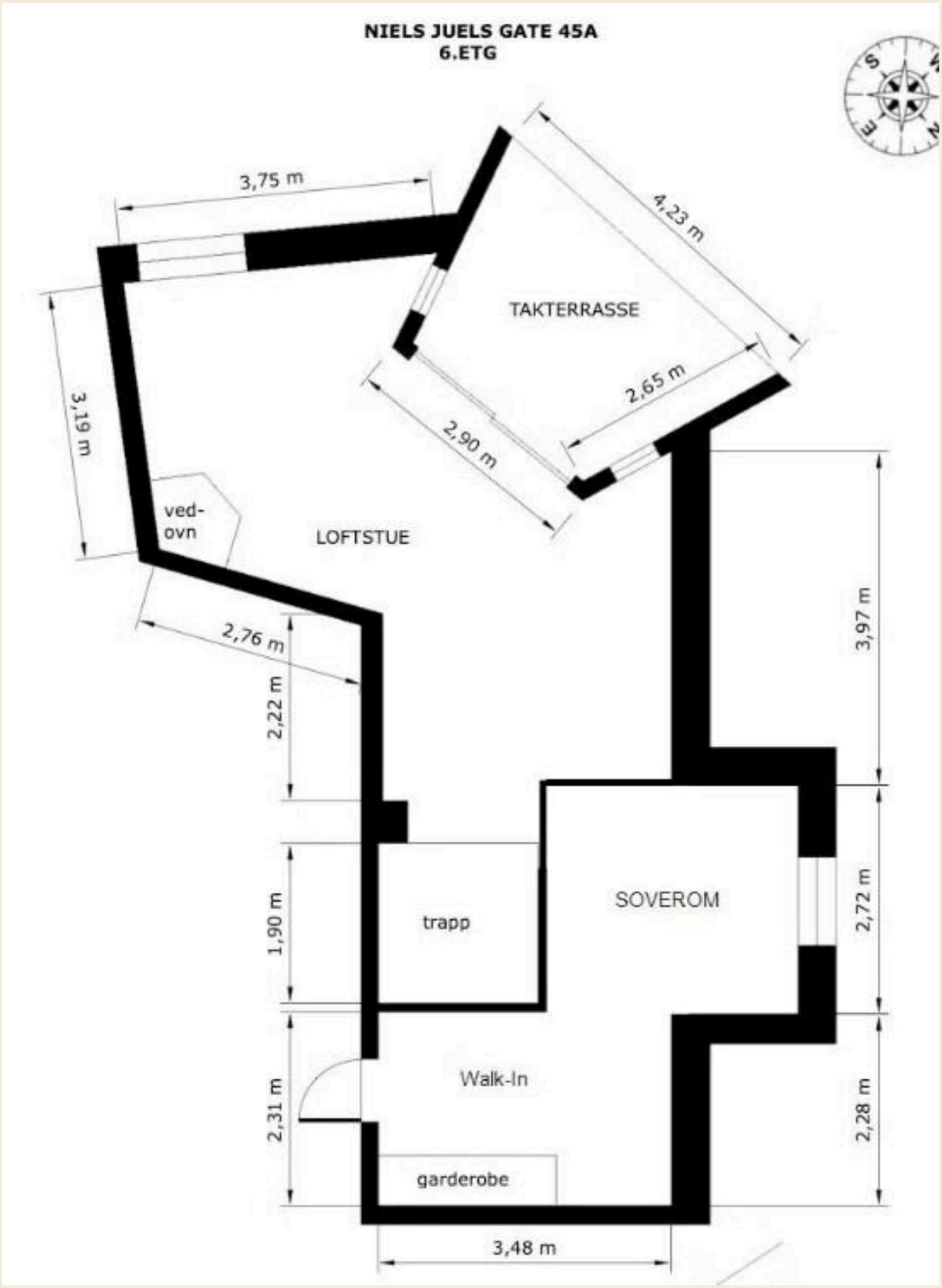
6. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Alternativ Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0223/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 45A, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 269, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Siv Avdal Hasle
Fredrik de Sousa

Kjøpesum og omkostninger
12 650 000,- (Prisantydning)
392 089,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 042 089,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
326 050,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
327 430,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
340 430,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 369 519,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 382 519,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 110 kvm
Totalt BRA: 110 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, spisestue, kjøkken, soverom, toalettrom, bad
Total BRA: 67 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Loftstue, trapperom
Total BRA: 43 kvm.

Innhold
5. etasje: BRA-I 67 m²: Entré, spisestue, kjøkken, soverom, toalettrom, bad.
6. etasje: BRA-I 43 m²: Loftstue, trapperom.

5. etasje
Entré
Innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i garderobeløsning. Overflatene er nylig oppmalt i 2026, noe som gir et delikat førsteinntrykk. Herfra er det naturlig adkomst til etasjens øvrige rom. Det elektriske anlegget i boligen ble fornyet i 2021.

Spisestue / stue
Romslig og åpen spisestue med god plass til stort spisebord og sofagruppe. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse. Overflatene ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2021 og senere malt i 2026. Det er lagt behagelig gulvvarme i alle rom i boligen (unntatt soverom).

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken fra Kvik, installert i 2021. Kjøkkenet har profilerte fronter og eksklusiv benkeplate i stein. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin, samt nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med benkeventilator med kullfilter, som gir fleksibilitet i

planløsningen. Det er også installert lekkasjesikring med magnetventil fra 2021, noe som gir økt trygghet mot vannskader. Vannrør i boligen er oppgradert til rør-i-rør system i 2021.

Bad
Pent og moderne bad fra 2021 med flislagte gulv og vegger i tidsriktige materialvalg. Badet er utstyrt med dusjsone, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert sluk med renneløsning og membran fra 2021. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, installert i 2021, er plassert i tilknytning til badet og er utstyrt med lekkasjesikring.

Toalettrom
Separat toalettrom fra 2021, praktisk plassert i tilknytning til entré. Rommet har flislagt gulv og malte vegger, og er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Overflater ble oppgradert i 2021 og malt i 2026. Rommet har gode lysforhold og en rolig plassering i boligen, noe som gir gode forutsetninger for en behagelig atmosfære.

6. etasje
Loftstue
Sjarmerende loftstue med imponerende takhøyde og skråtak som gir en lun atmosfære, samt gode møbleringsmuligheter. Dette er et fleksibelt rom som egner seg godt som TV-stue, hjemmekontor eller ekstra oppholdsrom. Overflatene ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2021. Det er installert nytt Velux takvindu i 2025, som gir godt lysinnslipp og bidrar til en lys og trivelig romfølelse. Rommet er også utstyrt med vedovn fra Dovre, og pipen er rehabilitert i 2022, noe som gir både god varme og en lun atmosfære på kjøligere dager.

Takterrasse
Stor og attraktiv takterrasse med gode solforhold. Terrassen ble oppgradert i 2021 med ny membran og terrassebord i Kebony, som er kjent for lang levetid og lite vedlikeholdsbehov.
Her er det god plass til både sittegrupper og grill, noe som gjør dette til en ideell utendørs forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Interntrapp / trapperom
Intern trapp i tre som forbinder etasjene på en praktisk måte. Trappen bidrar til boligens karakter og gir en god flyt mellom oppholdsrommene i de to etasjene.

Standard
Innvendige overflater:
- Gulv er belagt med parkett. Vegger og himling er utført med malte plater.
- Trapp er utført i tre med malt overflate
- Innerdører er utført som profilerte, hvitmalte dører med massiv kjerne.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Kvik (2021) med profilerte fronter og benkeplate i stein. Det er nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum i stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Det er installert magnetventil/lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Våtrom:
Bad 2021. Sluk er utført i plast med renneløsning mot vegg. Membran er av type banemembran. Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon.

Wc-rom:
Toalettrom i 2021. Gulv er belagt med fliser. Vegger er utført med malte plater. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og håndvask.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger er utført som rør-i-rør-system fra 2021.
- Soilrør er utført i støpejern. Innvendige avløpsrør er utført i plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spalteventiler.
- Varmtvannsbereder fra 2021 med kapasitet på ca. 120 liter. Bereder er plassert i skap over bad.
- Installasjonen er plassert i tørt rom og er utstyrt med vannstoppventil/lekkasjesikring.
- Elektrisk anlegg er opplyst fornyet i 2021.
- Hovedsikring er utført med skrusikring, mens øvrige kurser er sikret med automatsikringer. Det er installert digital strømmåler.
- Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Utvendig > Dører
Det anbefales kontrollmålinger etter uttørking. Ved fortsatt forhøyede verdier må konstruksjonen åpnes og årsak/skadeomfang avklares. Det bør sikres god avrenning fra terrasse og unngås vannbelastning mot terskel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:
· Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Terrassen er plassert mer enn 10 meter over bakkenivå, og det stilles dermed krav til minimum 120 cm rekkverkshøyde. Rekkverkshøyde er ikke verifisert å tilfredsstille dette kravet. Det er videre ikke etablert inspeksjonsluke for tilgang til sluk/avrenning. Manglende adkomst medfører økt risiko for tilstopping og utilstrekkelig vedlikehold av avvanningssystemet.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Rekkverk er utført etter tidligere regelverk. Eksisterende høyde kan medføre risiko for fallulykker. Det anbefales at balkongen rehabiliteres på sikt, hvor rekkverkshøyde oppgraderes til minimum 120 cm målt fra gulv i henhold til dagens krav. Det må samtidig etableres inspeksjonsluke for tilgang til sluk, slik at rensing og vedlikehold kan utføres og risiko for tilstopping reduseres.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Det er avvik: Soilrrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risko for skader i tiden som kommer.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Årsak
Ukjent alder og restlevetid på soilrør.
Konsekvens
Eldre rør kan få innvendig belegg og innsnevring, som gir redusert avrenning. Det er også risiko for lekkasjer i skjøter/sammenføyninger samt redusert kapasitet i avløpssystemet.
Tiltak
På grunn av manglende stakeluke i boenheten anbefales det å avklare alternative muligheter for staking, eksempelvis via klosett.

Spesialrom > Etasje 5 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Toalettrommet er ventilert med naturlig avtrekk, og det er registrert ingen eller begrenset spalte under dør, noe som gir utilstrekkelig tilluft. Videre er det ikke etablert drenshull fra sisterne ved veggmontert toalett, noe som kan medføre at eventuell lekkasje ikke blir synliggjort.
Konsekvens/tiltak
· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, eksempelvis ved å sikre tilstrekkelig spalte under dør eller annen løsning for lufttilførsel. Videre bør det etableres drens-/synliggjøringsmulighet fra sisterne ved veggmontert toalett, slik at eventuell lekkasje kan oppdages tidlig. Mekanisk ventilasjon kan med fordel installeres. Dette er ikke et krav. En type mekanisk avtrekk er toppmontert vifte over tak. Dette er en løsning som vil fungere for flere leiligheter og derfor må godkjennes av styret.

Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bom i flisgulv, noe som indikerer manglende vedheft. Forholdet medfører risiko for løse fliser, sprekkdannelser og eventuell skade på membran med påfølgende fare for fuktinntrengning. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.
Konsekvens/tiltak
· Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av bom og vurdere tilstanden til underliggende konstruksjon og membran. Løse fliser bør fjernes og erstattes. Dersom forholdet er omfattende, må det påregnes rehabilitering av gulv med ny oppbygning, inkludert membran.
Utbedring bør utføres for å redusere risiko for videre skade og fuktinntrengning.

Våtrom > Etasje 5 > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluft i form av spalte under dør eller annen løsning for lufttilførsel. Mekanisk ventilasjon kan med fordel installeres. Dette er ikke et krav. En type mekanisk avtrekk er toppmontert vifte over tak. Dette er en løsning som vil fungere for flere leiligheter og derfor må godkjennes av styret.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, i tråd med krav til ventilasjon i TEK17. Dette kan utføres ved å sikre tilstrekkelig spalte under dør eller annen egnet løsning for lufttilførsel. Tiltaket er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for fuktopphopning, kondens og følgeskader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Innvendige trapper
Det anbefales etablering av rekkverk på begge sider av trappen, samt utbedring av åpninger mellom spiler i henhold til gjeldende krav. Videre bør knirk utbedres ved oppstramming/forsterkning av konstruksjonen.

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/.

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: Informasjon fra tidligere eier: Det er totalrenovert 1 bad og bygget 1 WC i 2021. Det er montert ny Høiax VVB med automatisk vannstopper. Hele det interne rørsystemet ble oppgra4dert og utført ihht. dagens forskrifter. Nytt fordelerskap og stengekraner med drensrør fra Sanipex. Arbeid utført av ATH Byggeservice AS + JR Rørservice AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Ved totalrenovering ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert med tilhørende garantier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Arbeid på bad/WC ble utført av ATH Byggeservice AS + JR Rørservice AS. Sluttkontroll VVS foreligger.

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: Velux-vindu ble byttet i en forsikringssak med Gjensidige da det ble oppdaget små utettheter mellom vindu og tak. Dette ble utbedret i sin helhet i oktober/november 2024 av Oslo Byggentreprenør. Informasjon fra tidligere eier: Pipene ble rehabilitert i 2022 av Pipeeksperten AS. Det ble blant annet lagt nye stålrør i pipeløpene. Det er lagt nytt terrassebord (Kebony Clear radiata 22x142) og membran på terrassen. Arbeid utført av Vision Bygg & Maler AS + Membran Teknikk AS.

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: Informasjon fra tidligere eier: Utført arbeid på el-anlegget. Oppgradert kursfortegnelse. Installert varmefolie i alle rom bortsett fra soverom. Arbeid utført av: ESS Installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget 27.01.2023. Det var to registrerte avvik: 1. Manglende komfyrvakt på kjøkken (kjøkken fra 2021) 2. Bryter for varmtvannsbereder ikke festet på vegg. Begge disse avvikene har blitt utbedret.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Hele det interne rørsystemet ble oppgradert og utført ihht. dagens forskrifter. Nytt fordelerskap og stengekraner med drensrør fra Sanipex.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Øverste etasjen i denne leiligheten var et loft som ble bygget ut + terrasse med ferdigattest i 1994. Det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, fra 1994.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade mot Niels Juels gate og Meltzers gate i mai/juni 2025. Arbeid utført av OBE. Installasjon av nytt brannvarslingssystem for bygget våren 2025. Arbeid utført av Gowens AS.

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: Info fra tidligere eier: Pipene ble rehabilitert i 2022 av Pipeeksperten AS. Det ble blant annet lagt nye stålrør i pipeløpene.

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)
Ja
Beskriv: Det er noe fukt som kan betegnes som normalt i kjeller. Sameiet gikk til innkjøp av en luftfukter i slutten av 2025 som allerede har gitt god effekt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det er registrert en forsikringssak via sameiets forsikring i 2024 der det ble oppdaget små utettheter mellom tak og Velux-vinduet i 2.etg av leiligheten. Dette har blitt utbedret i sin helhet og nytt Velux-vindu er satt inn.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmålinger ble utført i forbindelse med tilstandsrapport eierskifte ved salg av denne leiligheten i 2022. Befaringsdato var 07.06.2022 og utført av Garp Eiendom. Garp Eiendom var på befaring 11.04.2026 og utførte kontrollmålinger. Ingen avvik ble funnet.

Bygningssakkyndig
Tommy Olsen

Byggemåte
Utvendig:
Utvendige forhold fremstår generelt med normal standard sett opp mot alder og utførte oppgraderinger. Terrasse/balkong er oppgradert med ny membran i 2021. Det er registrert enkelte avvik, herunder manglende inspeksjonsmulighet til sluk samt forhold knyttet til rekkverkshøyde i henhold til dagens krav. Forholdene vurderes som håndterbare, men tiltak bør påregnes over tid.

Vinduer:
2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1982.
Nymalte trevinduer, renovert nylig i regi av sameiet.

Dører:
Bakdør er utført som Bergs-rud B30 branndør. Øvrig ytterdør er uten dokumentert brannklassifisering.

Balkong:
Balkong/terrasse er oppgradert med ny membran i 2021. Overflate er utført med tilfarersystem og terrassebord i Kebony. Konstruksjonen fremstår med normal standard sett opp mot utførelsestidspunkt, forutsatt korrekt oppbygning og drenering.

Pipe/ildsted:
Boligen er utstyrt med Dovre vedovn tilkoblet teglsteinspipe. Eier opplyser at pipen er rehabilitert i 2022. Det er foretatt visuell kontroll av synlige deler av pipemur både innvendig og over tak. Det er ikke registrert sprekker eller synlige tegn til skader ved kontrolltidspunktet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe over kjøkkenøyen

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

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.
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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Det er lagt gulvvarme i begge etasjer (unntatt soverom).

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 014 kWh. Energiforbruket 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 7 674,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 7 673,33,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Fibernett fra GlobalConnect (1000/1000 mbps), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter og avdrag felleslån, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeler seg slik:
Renter felleslån (9820788664): kr 761,42,-
Avdrag felleslån (9820788664): kr 190,66,-
Felleskostnader: kr 6 721,25,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 4 506,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 050 630,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 786 614,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET NIELS JUELS GT 45, orgnr. 988631310

Om sameiet
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Niels Juelsgate 45 og består av 17 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner.

- Sameiet Niels Juels Gt 45 har en ansatt vaktmester Kjell Robertsen.
- Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet med unntak av seksjon 2.
- Seksjonerte tilleggsdeler består av boder.
- Fibernett fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnadene. Tjenesten heter Home Collective Surf, 1000 mbps opp- og nedlasting. TV-pakker som f.eks. RiksTV eller Allente er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Hele bygården har gjort omfattende renovering i 2024 og 2025, bla. fasade, bytte ut gamle vinduer i fellesarealer, nye pipeløp, nytt elektrisk i en del fellesarealer, nytt brannanlegg, nytt callinganlegg, nye takrenner.

Styreleder opplyser om følgende:
Vi har ingen planer for å øke felleskostnadene i løpet av 2026. Dersom vi får et pålegg fra en offentlig etat for å utbedre noe, vil dette måtte dekkes gjennom en ekstraordinær innbetaling.

Styret vil gjennom året vurdere om vi må øke felleskostnadene ved årsskiftet. Årsaken til dette er økte offentlige avgifte (vann og avløp økte med ca. 23% i 2026) og økning av forsikringspremien (vi vet ikke hvor mye den øker i 2026, men antas 10-15%).

Før eller senere må vi sannsynligvis utbedre inngangsdørene til seksjonene.

Vi jobber videre med å utbedre brannsikkerheten og før eller senere må vi sannsynligvis utbedre sikkerheten i taket i kjelleren m.m.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 392 089,-pr. 10.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207886645
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 1 802 430,00
Innfrielsesdato: 30.06.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja
Restsaldo: 137 191,59
Kapitalkostnader: 937,10

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208017063
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 890 668,00
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 57 073,91
Kapitalkostnader: 485,60

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208518305
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 3 086 327,00
Innfrielsesdato: 30.03.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 197 823,11
Kapitalkostnader: 1 380,06

Sameiet har inngått administrasjonsavtale om nedbetaling av felleslånet OBOS01 9820.78.86645.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 428 417,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 120 081,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad avholdes to ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80971874

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 556 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet på vanlig måte med bebyggelse, adkomst og nødvendige utearealer.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner, et av byens mest etterspurte og elegante boligområder. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til Solli plass og Sommerro, med et rikt utvalg av restauranter, kaféer og servicetilbud rett utenfor døren. Her bor du midt i et levende bymiljø med kort vei til alt Oslo har å by på.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med kort avstand til Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken. Badeplasser på Bygdøy og aktivitetstilbud som Frogner stadion gjør det enkelt å nyte både sommer og vinter. Det er gangavstand til Nasjonalteatret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Majorstuen og handlegatene i Bygdøy allé.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker, spisesteder og hyggelige kafeer. Flere populære konsepter ligger i området, og det er også søndagsåpen matbutikk like i nærheten. Gimle kino og vinmonopol er innen kort rekkevidde, og Solli plass tilbyr ytterligere servicetilbud.

Karenslyst allé på Skøyen ligger også innen enkel rekkevidde, med et godt utvalg av butikker, treningssentre og spisesteder.

Det er gode gangforbindelser til blant annet Hegdehaugsveien, Bislett, Slottsparken og Karl Johans gate, som nås på rundt 15 minutter til fots.

Offentlig kommunikasjon er svært godt tilrettelagt, med buss fra Riddervolds plass like i nærheten, trikk fra Briskeby og tog, T bane og flere busslinjer fra Nationaltheatret stasjon.

Området har også et godt tilbud av skoler og barnehager

i gangavstand, noe som gjør det attraktivt for ulike livsfaser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1895.

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.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for innredning av del av loft til leil. samt forandringsarbeider datert 14.12.1994
- Ferdigattest for garasje datert 30.05.1930
- Ferdigattest for innredning av bad i 5.etasje datert 11.02.1983
- Ekspedisjonsdokument for sanitæranlegg datert 29.10.1934
- Ferdigattest for ombygging av balkonger datert 08.06.1983
- Ferdigattest for innredning av bad datert 21.03.1979
- Ferdigattest for fasadeendring datert 02.07.2009

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.
Det er

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
President Harbitz' gate 11 - oppføring av bygg E, gymsal under bakken og utomhusarbeider - Hartvig Nissen videregående skole
Saksnummer: 2025/08942 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202200055
Status: Under behandling

For mer 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/

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

301/213/269/16:
29.09.1895 - Dokumentnr: 992936 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1929 - Dokumentnr: 912916 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1976 - Dokumentnr: 501062 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

21.01.1976 - Dokumentnr: 501062 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11/189
Registrert feil formål
Rettet etter tingl. §18
19.06.2025 Arkivref. 20/34648-4

03.02.1987 - Dokumentnr: 7223 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/2153
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/2153
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11/189
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

03.02.1987 - Dokumentnr: 7223 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 138/2153

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 registert 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.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 874,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (NORMALT 19 900,-) kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (NORMALT 3 900,-) kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Dag og Kveld - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 7 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Tilstandsrapport - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 186 874,- 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 19. april 2026

Ansvarlig megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler
Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Niels Juels gate 45A

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	3 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	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	2 min 0.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	9 min 0.7 km

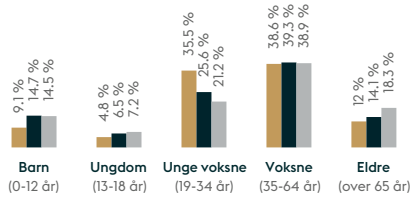
Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	1 min 0.1 km
Briskeby Linje 11	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.2 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 14 barn	5 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	7 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	4 min
Inkognito terrasse balløkke	6 min
SATS Solli plass	8 min
EVO Oscarsgate	10 min

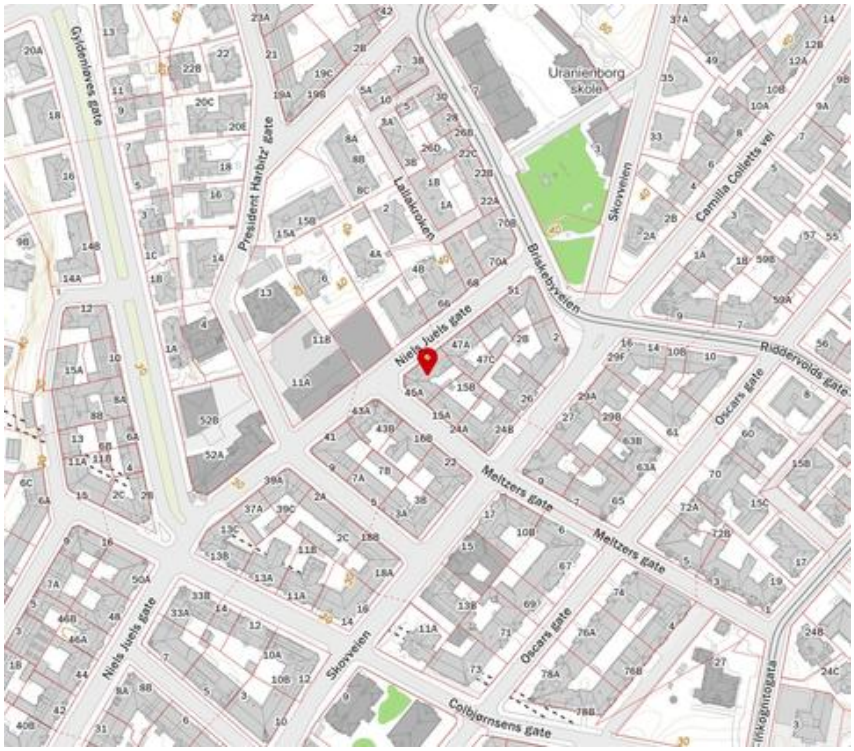
«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— 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

Boligbygg med flere boenheter

Niels Juels gate 45A, 0259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 269, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 11.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22746-1002 **Referansenummer:** JM1602

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS **Takstingeniør:** Tommy Olsen

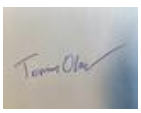
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst&Tømrerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen

tommy@ttpas.no

417 62 119

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

Boligen fremstår som gjennomgående modernisert etter totalrenovering i 2021, med god standard og normalt vedlikehold.

Det er registrert enkelte forhold som er naturlige å følge opp over tid, herunder målt fuktutslag ved balkongdør på befaringstidspunktet, ventilasjonsforhold ved våtrom/toalettrom og forhold ved trapp knyttet til sikkerhet. Det er også behov for tilkomst til sluk på terrasse.

Det er ikke påvist skader ved befaring, og de påpekte forholdene vurderes som håndterbare med enkle tiltak og normal oppfølging.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Utvendige forhold fremstår generelt med normal standard sett opp mot alder og utførte oppgraderinger. Terrasse/balkong er oppgradert med ny membran i 2021.

Det er registrert enkelte avvik, herunder manglende inspeksjonsmulighet til sluk samt forhold knyttet til rekkverkshøyde i henhold til dagens krav.

Forholdene vurderes som håndterbare, men tiltak bør påregnes over tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige forhold fremstår generelt med god standard som følge av totalrenovering i 2021, samt normalt avvik, og forhold knyttet til trapp (rekkverk og sikkerhet).

VÅTROM Gå til side

Våtrommet fremstår med normal standard sett opp mot utførelsestidspunkt (2021).

Det er registrert et mindre, lokalt område med bom i én flis utenfor dusjsonen. Dette vurderes ikke som et vesentlig forhold, men kan over tid medføre mindre riss eller sprekkdannelser. Det er videre registrert begrenset tilluft til rommet. Fallforhold mot sluk er ikke tydelig registrert ved befaring.

Badet fremstår ellers i god stand, og forholdene vurderes som håndterbare.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med god standard som følge av oppgraderinger i 2021, med moderne innredning og integrerte hvitevarer.

Det er installert lekkasjesikring, noe som reduserer risiko for vannskader. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved befaring.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med normal standard og bruksslitasje.

Det er registrert enkelte forhold, herunder begrenset tilluft og manglende synliggjøringsmulighet fra sisterne. Det er opplyst og dokumentert at oppbygning med membran er utført i henhold til gjeldende prinsipper. Manglende drens-/synliggjøringshull vurderes som en enkel utbedring.

Forholdene vurderes som håndterbare, og tiltak kan være aktuelt over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner fremstår generelt med god standard, med blant annet fornyet elektrisk anlegg og rør-i-rør-system fra 2021.

Det er installert lekkasjesikring på kjøkken og tilfredsstillende løsning for varmtvannsbereder.

Soilrør inngår som en del av byggets felles avløpssystem og omfattes normalt av sameiets vedlikeholdsansvar. Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner i leiligheten er opplyst oppgradert i forbindelse med totalrenovering i 2021.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for bebyggelsen og er opparbeidet med interne adkomstveier og utearealer.

Det er ikke registrert avvik av betydning vedrørende tomteforhold.

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

Det er registrert forhold knyttet til trapp, herunder manglende rekkverk på begge sider samt for store åpninger mellom spiler. Dette medfører økt risiko for fallulykker.

Utover dette er det ikke registrert forhold som åpenbart utgjør fare for liv og helse ved befaringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

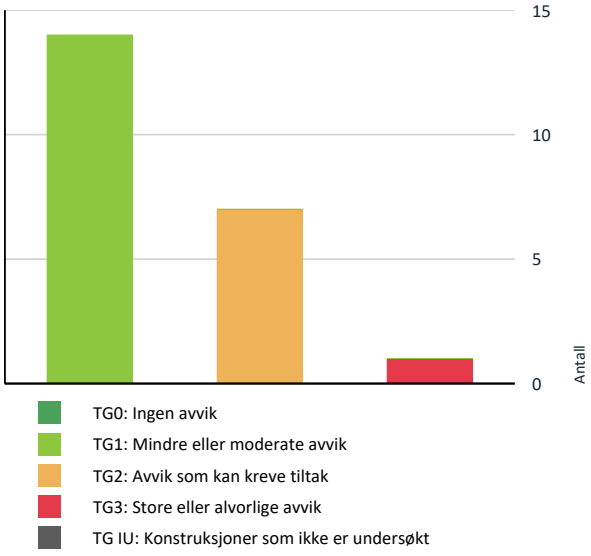
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

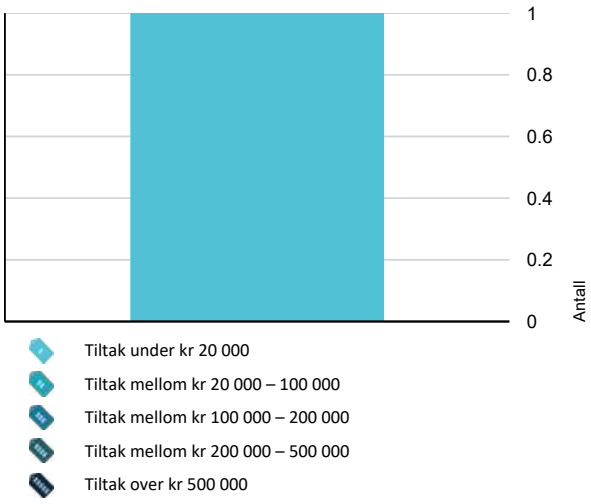
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Spesialrom > Etasje 5 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 5 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1896

Kommentar
Opplysninger er hentet fra Norges Eiendomer.

Anvendelse
Boligen var møblert og bebodd befaringsdagen.

Standard
Boligen er gjennomgående modernisert og oppgradert, med totalrenovering utført i 2021. Arbeidene har medført en vesentlig standardheving av både overflater og tekniske løsninger.

Innvendige overflater er nylig oppmalt i 2026, noe som gir et oppdatert og tidsmessig uttrykk. Det er videre foretatt utskifting av Velux takvindu i 2025, noe som bidrar til forbedret lysforhold og funksjonalitet.

Boligen fremstår samlet sett som godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje sett i lys av alder og utførte oppgraderinger. Standard vurderes som god.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1982/1986.

Nymalte trevinduer, renovert nylig i regi av sameiet.

Årstall: 1896 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bakdør er utført som Bergs-rud B30 branndør. Øvrig ytterdør er uten dokumentert brannklassifisering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ved befaring registrert forhøyede fuktverdier (utslag) i tilknytning til balkongdørens konstruksjon, med utslag i terskelområdet. Forholdet indikerer fuktpåvirkning og bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Forhøyede fuktverdier i terskel ved balkongdør indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Vedvarende fukt kan medføre nedbrytning av materialer og risiko for råteskader.
Eier opplyser at takterrassen nylig er rengjort med høytrykkspyler over flere dager, og at dette kan ha medført vannbelastning mot dør. Forholdet kan derfor være midlertidig, men dette er ikke bekreftet.

Tiltak
Det anbefales kontrollmålinger etter uttørking. Ved fortsatt forhøyede verdier må konstruksjonen åpnes og årsak/skadeomfang avklares.
Det bør sikres god avrenning fra terrasse og unngås vannbelastning mot terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong/terrasse er oppgradert med ny membran i 2021. Overflate er utført med tilfarersystem og terrassebord i Kebony.
Konstruksjonen fremstår med normal standard sett opp mot utførelsestidspunkt, forutsatt korrekt oppbygning og drenering.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Terrassen er plassert mer enn 10 meter over bakkenivå, og det stilles dermed krav til minimum 120 cm rekkverkshøyde. Rekkverkshøyde er ikke verifisert å tilfredsstille dette kravet.
Det er videre ikke etablert inspeksjonsluke for tilgang til sluk/avrenning. Manglende adkomst medfører økt risiko for tilstopping og utilstrekkelig vedlikehold av avvanningssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk er utført etter tidligere regelverk. Eksisterende høyde kan medføre risiko for fallulykker.
Det anbefales at balkongen rehabiliteres på sikt, hvor rekkverkshøyde oppgraderes til minimum 120 cm målt fra gulv i henhold til dagens krav. Det må samtidig etableres inspeksjonsluke for tilgang til sluk, slik at rensing og vedlikehold kan utføres og risiko for tilstopping reduseres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er belagt med parkett. Vegger og himling er utført med malte plater.
Overflatene fremstår med normal standard og bruksslitasje sett i lys av alder og bruk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført som trebjelkelag.
Konstruksjonen er vanlig for byggemetoden og fremstår med forventet standard sett opp mot alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med Dovre vedovn tilkoblet teglsteinspipe.

Eier opplyser at pipen er rehabilitert i 2022. Det er foretatt visuell kontroll av synlige deler av pipemur både innvendig og over tak. Det er ikke registrert sprekker eller synlige tegn til skader ved kontrolltidspunktet.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er utført i tre med malt overflate.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

Trappen har knirk, noe som indikerer bevegelse i konstruksjonen. Videre er det kun etablert rekkverk på én side.
Det er krav til rekkverk på begge sider av trapp av hensyn til sikkerhet og tilgjengelighet. I tillegg er det registrert for store åpninger mellom spilene, som medfører økt risiko for fall/gjennomtrengning.

På bakgrunn av ovennevnte forhold settes tilstandsgrad 3 (TG3).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales etablering av rekkverk på begge sider av trappen, samt utbedring av åpninger mellom spiler i henhold til gjeldende krav.

Videre bør knirk utbedres ved oppstramming/forsterkning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er utført som profilerte, hvitmalte dører med massiv kjerne.
Dørene fremstår med god standard og normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Bad bygget etter 2010 har krav om FDV-dokumentasjon. Dette er ikke fremvist og eier må være oppmerksom på det mangler dokumentasjon.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å utføre reparasjoner og det er usikkerhet om de anvendte produktene har tilstrekkelig godkjenning

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2021

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i flisgulv, noe som indikerer manglende vedheft. Forholdet medfører risiko for løse fliser, sprekkdannelser og eventuell skade på membran med påfølgende fare for fuktinntrengning. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av bom og vurdere tilstanden til underliggende konstruksjon og membran.
Løse fliser bør fjernes og erstattes. Dersom forholdet er omfattende, må det påregnes rehabilitering av gulv med ny oppbygning, inkludert membran.
Utbedring bør utføres for å redusere risiko for videre skade og fuktinntrengning.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er utført i plast med renneløsning mot vegg. Membran er av type banemembran.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluft i form av spalte under dør eller annen løsning for lufttilførsel.
Mekanisk ventilasjon kan med fordel installeres. Dette er ikke et krav. En type mekanisk avtrekk er toppmontert vifte over tak. Dette er en løsning som vil fungere for flere leiligheter og derfor må godkjennes av styret.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, i tråd med krav til ventilasjon i TEK17. Dette kan utføres ved å sikre tilstrekkelig spalte under dør eller annen egnet løsning for lufttilførsel.

Tiltaket er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for fuktopphopning, kondens og følgeskader.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE 5 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra Kvik med profilerte fronter og benkeplate i stein.
Det er nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum i stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Det er installert magnetventil/lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Denne vil kunne stenge vanntilførselen ved eventuell lekkasje og dermed bidra til å redusere risiko for vannskader.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 5 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Benkeventilator med kullfiltervifte.

SPESIALROM

ETASJE 5 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Gulv er belagt med fliser. Vegger er utført med malte plater.
Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og håndvask.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet er ventilert med naturlig avtrekk, og det er registrert ingen eller begrenset spalte under dør, noe som gir utilstrekkelig tilluft. Videre er det ikke etablert drenshull fra sisterne ved veggmontert toalett, noe som kan medføre at eventuell lekkasje ikke blir synliggjort.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, eksempelvis ved å sikre tilstrekkelig spalte under dør eller annen løsning for lufttilførsel.
Videre bør det etableres drens-/synliggjøringsmulighet fra sisterne ved veggmontert toalett, slik at eventuell lekkasje kan oppdages tidlig.
Mekanisk ventilasjon kan med fordel installeres. Dette er ikke et krav. En type mekanisk avtrekk er toppmontert vifte over tak. Dette er en løsning som vil fungere for flere leiligheter og derfor må godkjennes av styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger er utført som rør-i-rør-system fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Soilrør er utført i støpejern. Innvendige avløpsrør er utført i plast.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soilrrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risko for skader i tiden som kommer.

Soilrør inngår som en del av byggets felles avløpssystem og omfattes normalt av sameiets vedlikeholdsansvar. Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner i leiligheten er opplyst oppgradert i forbindelse med totalrenovering i 2021.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Årsak
Ukjent alder og restlevetid på soilrør.

Konsekvens
Eldre rør kan få innvendig belegg og innsnevring, som gir redusert avrenning. Det er også risiko for lekkasjer i skjøter/sammenføyninger samt redusert kapasitet i avløpssystemet.

Tiltak
På grunn av manglende stakeluke i boenheten anbefales det å avklare alternative muligheter for staking, eksempelvis via klosett.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spalteventiler.
Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende ved dagens bruk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2021 med kapasitet på ca. 120 liter. Bereder er plassert i skap over bad.
Installasjonen er plassert i tørt rom og er utstyrt med vannstoppventil/lekkasjesikring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Elektrisk anlegg er opplyst fornyet i 2021.
Hovedsikring er utført med skrusikring, mens øvrige kurser er sikret med automatsikringer. Det er installert digital strømmåler.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

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?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring datert juni 2022 utstedt av Ess installasjon as.

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 el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er utført elkontroll, og påpekte avvik/mangler er opplyst utbedret.
Elektriker har installert komfyrvakt og festet bryter til varmtvannsbereder til vegg.
Det er videre opplyst at elektrikerfirma vil sende melding/dokumentasjon til eltilsynet.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

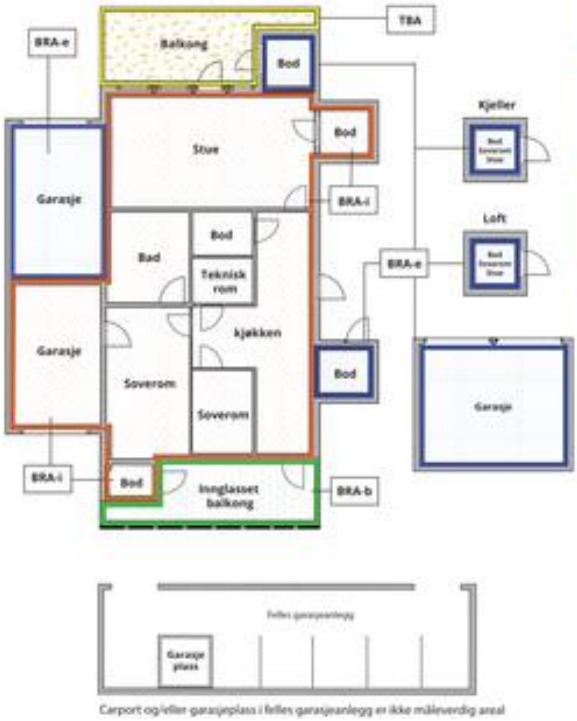
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 5	67			67	
Etasje 6	43			43	
SUM	**110**				
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 5	Entré, spisestue, kjøkken, soverom, toalettrom, bad		
Etasje 6	Loftstue, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

TAKST&TØMRERPARTNER AS
Hamangskogen 96
1338 SANDVIKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør
	Carl Fredrik De Sousa E Melo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	269		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Niels Juels gate 45A

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med nærhet til offentlig kommunikasjon, handel, servicefunksjoner og rekreasjonsområder.

Det er kort avstand til skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Området fremstår som veletablert og etterspurt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht. gjeldende reguleringsplan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet på vanlig måte med bebyggelse, adkomst og nødvendige utearealer.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carl F de Sousa E Melo	9578-5993-4-4332370	2026-04-15 16:32:43
Siv Avdal Hasle	9578-5993-4-4018776	2026-04-15 16:30:30

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0223/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 45A, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Siv Avdal Hasle, Fredrik de Sousa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. oktober 2022

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: 80971874
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Informasjon fra tidligere eier: Det er totalrenovert 1 bad og bygget 1 WC i 2021. Det er montert ny Høiax VVB med automatisk vannstopper. Hele det interne rørsystemet ble oppgra4dert og utført ihht. dagens forskrifter. Nytt fordelerskap og stengekraner med drensrør fra Sanipex. Arbeid utført av ATH Byggeservice AS + JR Rørservice AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Ved totalrenovering ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert med tilhørende garantier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Arbeid på bad/WC ble utført av ATH Byggeservice AS + JR Rørservice AS. Sluttkontroll VVS foreligger.

---

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: Velux-vindu ble byttet i en forsikringssak med Gjensidige da det ble oppdaget små utettheter mellom vindu og tak. Dette ble utbedret i sin helhet i oktober/november 2024 av Oslo Byggentreprenør. Informasjon fra tidligere eier: Pipene ble rehabilitert i 2022 av Pipeeksperten AS. Det ble blant annet lagt nye stålrør i pipeløpene. Det er lagt nytt terrassebord (Kebony Clear radiata 22x142) og membran på terrassen. Arbeid utført av Vision Bygg & Maler AS + Membran Teknikk AS.

---

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: Informasjon fra tidligere eier: Utført arbeid på el-anlegget. Oppgradert kursfortegnelse. Installert varmefolie i alle rom bortsett fra soverom. Arbeid utført av: ESS Installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget 27.01.2023. Det var to registrerte avvik: 1. Manglende komfyrvakt på kjøkken (kjøkken fra 2021) 2. Bryter for varmtvannsbereder ikke festet på vegg. Begge disse avvikene har blitt utbedret.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Hele det interne rørsystemet ble oppgradert og utført ihht. dagens forskrifter. Nytt fordelerskap og stengekraner med drensrør fra Sanipex.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Øverste etasjen i denne leiligheten var et loft som ble bygget ut + terrasse med ferdigattest i 1994. Det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, fra 1994.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade mot Niels Juels gate og Meltzers gate i mai/juni 2025. Arbeid utført av OBE. Installasjon av nytt brannvarslingssystem for bygget våren 2025. Arbeid utført av Gowens AS.

---

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: Info fra tidligere eier: Pipene ble rehabilitert i 2022 av Pipeeksperten AS. Det ble blant annet lagt nye stålrør i pipeløpene.

---

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)

Ja

Beskriv: Det er noe fukt som kan betegnes som normalt i kjeller. Sameiet gikk til innkjøp av en luftfukter i slutten av 2025 som allerede har gitt god effekt.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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.

Nei

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er registrert en forsikringssak via sameiets forsikring i 2024 der det ble oppdaget små utettheter mellom tak og Velux-vinduet i 2.etg av leiligheten. Dette har blitt utbedret i sin helhet og nytt Velux-vindu er satt inn.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålinger ble utført i forbindelse med tilstandsrapport eierskifte ved salg av denne leiligheten i 2022. Befaringsdato var 07.06.2022 og utført av Garp Eiendom. Garp Eiendom var på befaring 11.04.2026 og utførte kontrollmålinger. Ingen avvik ble funnet.

---

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?

Nei

---

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: 14-0223/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Siv Avdal Hasle	**2026-04-15**	**Carl F de Sousa E Melo**	**2026-04-15**

Identifikasjon

Siv Avdal Hasle

Identifikasjon

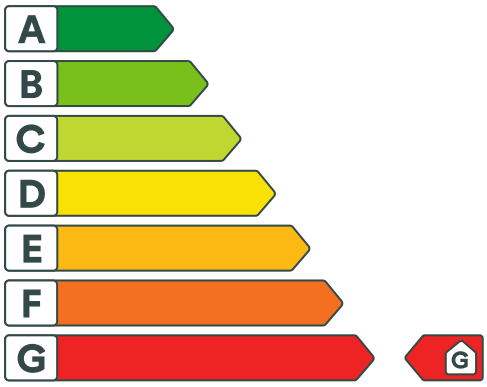
Carl F de Sousa E Melo

Signicat

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



Adresse **Niels Juels gate 45A, 0259 OSLO**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283057**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80511345**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **269**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **314,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **314,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 540 kWh**



Niels Juels gate 45A, 0259 OSLO

Detaljering

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

Niels Juels gate 45A, 0259 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0223/26 . Vår ref.: 2949-1-16 Dato: 10.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Niels Juels Gt 45
Organisasjonsnr:	988631310
Seksjonseier:	Hasle, Siv Avdal
Medeier:	de Sousa E Melo, Carl Fredrik
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Niels Juels Gate 45 A, 0259 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	213
Bnr.	269

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80971874.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt kapitalinnkalling på totalt kr 150 000,- med forfall 01.03.2026. Fordeles etter brøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207886645
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	1 802 430,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208017063
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	890 668,00
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208518305
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	3 086 327,00
Innfrielsesdato:	30.03.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 673,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820788664; Adm. lån 1 - Akonto renter	761,42	
Lån nr: 9820788664; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	190,66	
Felleskostnader	6 721,25	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 455,-
Fradragsberettigede kostnader:	27 877,-
Annen formue:	3 740,-
Gjeld:	394 245,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207886645
Restsaldo:	137 191,59
Kapitalkostnader:	937,10
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208017063
Restsaldo:	57 073,91
Kapitalkostnader:	485,60
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208518305
Restsaldo:	197 823,11
Kapitalkostnader:	1 380,06
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 392 088,61,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jan Braathen, e-post: styretnjg45@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2949
SAMEIET NIELS JUELS GT 45

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NIELS JUELS GT 45

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, Skovveien Bar & Pizza, Skovveien 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NIELS JUELS GT 45

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Foreslår Jan Braathen som møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Braathen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2949 Årsregnskap 2025..pdf
2. Styrets arbeid i 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 80.000,-. Godtgjørelsen har ikke vært endret siden 2022.

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelsen endres i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-

Sak 7

Endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtektene punkt 4-1 for å skape tydeligere rammer for vedlikeholdsansvar og for å forebygge skader og konflikter. Etter dagens vedtekter skal seksjonseier vedlikeholde egen bruksenhet slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Videre har seksjonseier erstatningsansvar dersom vedlikeholdsplikten ikke oppfylles.

Styret opplever samtidig at det i praksis kan oppstå uklarhet om hvor grensen går mellom seksjonseiers vedlikeholdsansvar og sameiets vedlikeholdsansvar når det gjelder deler av fyrings-/pipeløpsløsningen. Dette kan gi uforutsigbar kostnadsfordeling og risiko for at arbeid utføres uten nødvendig koordinering og kontroll.

Vedtektene har i dag en opplisting av hva seksjonseier skal vedlikeholde (bokstavpunkter), men pipeløp/røykkanal som tilhører den enkelte seksjon er ikke uttrykkelig nevnt. Styret ønsker derfor å presisere at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for *eget pipeløp* fra tilkoblingspunktet mot felles piperør. Formålet er å gjøre det tydelig for alle parter hvem som har ansvar for løpende vedlikehold, kontroll og eventuelle utbedringer i denne delen, og dermed redusere tvister om kostnadsdekning.

Vedtektene har allerede særregler om fyringsanlegg, blant annet at enhver endring må søkes til styret, og at styret skal nekte endringer som medfører uforholdsmessig ulempe. I tillegg gjelder et generelt krav om forhåndsgodkjenning ved arbeider som påvirker/berører fellesarealer og fellesanlegg. Ved å presisere vedlikeholdsansvaret for eget pipeløp, ønsker styret også å styrke forutsigbarheten rundt hva som må håndteres av seksjonseier, og hva som må koordineres som felles anlegg.

Styret foreslår videre et nytt punkt i 4-1 som tydeliggjør konsekvensene dersom en seksjonseier går inn og utfører arbeid som ligger under sameiets vedlikeholdsplikt, uten å søke og innhente styrets godkjenning.

Begrunnelsen er:

- **Helhetlig kontroll og koordinering:** Sameiets vedlikehold må ofte planlegges og gjennomføres koordinert (teknisk, økonomisk og praktisk). Styret har ansvar for å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og vedtak . Ukoordinerte enkeltinngrep kan gjøre fremtidig vedlikehold vanskeligere eller dyrere.
- **Forebygge feil og følgeskader:** Arbeid på bygningsdeler/felles installasjoner kan medføre risiko for skader som rammer andre seksjoner eller fellesarealer. Vedtektene bygger på at vedlikehold skal forebygge skade og ulempe .
- **Tydelig ansvarsplassering:** Vedtektene har allerede regler om at ulovlig bruk og forsømt vedlikehold er mislighold . Styret ønsker i tillegg en klar hjemmel for at sameiet kan kreve tilbakeføring og dekning av tap/merkostnader dersom noen utfører slikt arbeid uten godkjenning. Dette skal virke preventivt og gi forutsigbarhet for håndtering dersom det skjer.

Vedtektene krever at innkallingen tydelig angir sakene som skal behandles, og at hovedinnholdet må angis dersom forslaget krever 2/3 flertall. Endring av vedtektene besluttes med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Styrets forslag til endringer i vedtektene punkt 4-1:

Nytt punkt 4-1 (2) bokstav

j) eget pipeløp (røykkanal) som utelukkende betjener seksjonens ildsted, fra og med tilkoblingspunktet til felles piperør og frem til og med tilkobling til ildsted (herunder nødvendige deler/komponenter i denne strekningen).

Nytt punkt 4-1 (12)

Dersom seksjonseieren uten forutgående skriftlig søknad og styrets skriftlige godkjenning utfører, bestiller eller lar utføre arbeid som etter vedtektene hører inn under sameiets vedlikeholdsplikt, kan styret kreve at seksjonseieren for egen regning tilbakefører arbeidet og/eller retter slik at bygningsdel/installasjon bringes tilbake til forsvarlig og opprinnelig/tilsvarende stand. Seksjonseieren skal erstatte ethvert tap og enhver merkostnad som arbeidet påfører sameiet eller andre seksjonseiere.

Styret foreslår videre å ta inn en særbestemmelse i vedtektene punkt 3-1 som presiserer at næringsseksjonen kun kan benyttes til butikk- og/eller kontorvirksomhet i tidsbestemmelsene for støyende aktivitet i husordensreglene, og at det ikke skal være adgang til serveringsvirksomhet (kafé/restaurant/bar).

Begrunnelsen er å tydeliggjøre bruken i tråd med vedtektenes utgangspunkt om at "Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet" og å forebygge at bruken av næringsseksjonen utvikler seg på en måte som kan påføre øvrige seksjonseiere "skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte".

Styrets forslag til endringer er nytt punkt 3-1 (8)

Særbestemmelse for næringsseksjonen
Næringsseksjonen skal kun benyttes til butikk- og/eller kontorvirksomhet. Virksomheten skal drives innenfor normal åpningstid. Det er ikke tillatt med serveringsvirksomhet, herunder kafé, restaurant eller bar, og det foreligger ikke rettigheter etter vedtektene til bruk som forutsetter servering av mat eller drikke i næringsseksjonen. Brudd på bestemmelsen anses som ulovlig bruk.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre vedtektene punkt 4-1 og punkt 3-1 som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Det vedtas at punkt 4-1 og punkt 3-1 i vedtektene endres i henhold til sakslisten.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jan Braathen

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

- Christopher Moseid

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

- Carl Fredrik de Sousa E Melo

SAMEIET NIELS JUELS GT 45
ORG.NR. 988631310, KLIENTNR. 2949

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 413 651	1 358 486	1 425 356	1 420 881
Andre inntekter		0	22 409	0	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 413 651**	**1 380 895**	**1 425 356**	**1 570 881**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 422	-25 556	-20 000	-24 200
Styrehonorar	4	-72 000	-72 000	-72 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-85 985	-82 058	-86 000	-89 870
Konsulenthonorar		-2 595	-2 910	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-742 530	-3 409 539	-100 000	-297 000
Forsikringer		-169 614	-153 687	-192 000	-200 000
Kommunale avgifter	6	-168 753	-274 645	-312 000	-214 000
Energi/fyring	7	-19 335	-11 357	-10 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 264	-115 688	-51 000	-59 530
Andre driftskostnader	8	-106 394	-91 713	-66 000	-98 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 453 891**	**-4 239 152**	**-919 000**	**-1 083 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-40 240**	**-2 858 257**	**506 356**	**487 081**
DRIFTSRESULTAT		**-40 240**	**-2 858 257**	**506 356**	**487 081**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	22 701	17 714	16 000	16 000
Finanskostnader	10	-410 878	-239 125	-411 000	-383 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-388 177**	**-221 411**	**-395 000**	**-367 000**
ÅRSRESULTAT		**-428 417**	**-3 079 668**	**111 356**	**120 081**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-428 417	-3 079 668		

SAMEIET NIELS JUELS GT 45
ORG.NR. 988631310, KLIENTNR. 2949

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 442	24 656
Forskuddsbetalte kostnader		28 208	29 617
Andre kortsiktige fordringer		0	656
Driftskonto OBOS-banken		40 050	1 282 809
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 080
Sparekonto OBOS-banken		3 882	416 719
SUM OMLØPSMIDLER		**87 582**	**1 758 537**
SUM EIENDELER		**87 582**	**1 758 537**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11, 12	-5 754 936	-5 326 519
SUM EGENKAPITAL		**-5 754 936**	**-5 326 519**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 811 161	5 759 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 811 161**	**5 759 017**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 485	38 910
Leverandørgjeld		7 952	1 277 379
Skyldige offentlige avgifter	14	141	5 984
Påløpte renter		2 117	2 266
Annen kortsiktig gjeld	15	1 662	1 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**31 358**	**1 326 039**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 582**	**1 758 537**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Sameiet Niels Juels Gt 45

Jan Braathen /s/ Thorbjørn Nymo /s/ Kristian Jørstad Brovoll /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 258 655
Lånekostnad I	161 882
Regulering Lånekostnad I	-6 886
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 413 651**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 000

Påløpte feriepenger	-1 000
Arbeidsgiveravgift	-11 422
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 422**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-72 000
SUM STYREHONORAR	**-72 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-480 994
Drift/vedlikehold VVS	-51 833
Drift/vedlikehold elektro	-27 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 394
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 102
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 491
Kostnader dugnader	-3 381
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-742 530**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-104 247
Feie- og tilsynsgebyr	-3 402
Renovasjonsgebyr	-61 104
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-168 753**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-19 335
SUM ENERGI / FYRING	**-19 335**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 031
Diverse utstyr	-19 857
Annet driftsmateriale	-6 547
Renhold ved firmaer	-46 561
Andre driftskostnader	-10 545
Andre kontorkostnader	-6 363
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 222
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-1 067
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-106 394**

NOTE 9

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	800
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 163
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	423
Kundeutbytte Gjensidige	18 554
Andre renteinntekter	761
SUM FINANSINNTEKTER	**22 701**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-128 301
Pantegjeldsrenter	-64 489
Pantegjeldsrenter	-58 506
Pantegjeldsrenter	-159 431
Renter på leverandørgjeld	-151
SUM FINANSKOSTNADER	**-410 878**

NOTE: 11
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-6 193 219
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	438 283
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-5 754 936**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 433 105

Nedbetalt tidligere	155 535	
Nedbetalt i år	26 695	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	438 283	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
		-1 812 592
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	73 074	
Nedbetalt i år	28 366	
		-898 560
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-3 135 028	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	35 019	
		-3 100 009
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 811 161**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-141
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-141**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 000
Gjeld til ansatte og eiere	-662
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 662**

Årsrapport 2025

Styrets arbeid

Styret har bestått av Jan Braathen (styreleder), Kristian Brovoll (styremedlem), Thorbjørn Nymo (styremedlem) og Fredrik De Sousa (varamedlem).

Styret har hatt 10 styremøter i perioden i tillegg til mange uformelle møter.
Styret har kommunisert med sameierne gjennom hele året i forbindelse med de aktivitetene som har blitt gjennomført.

Prosjektet som startet høsten 2024 vedrørende utbedring av fasaden, oppfriskning av vinduene og bytte av takrenner og nedløp, er avsluttet i 2025.

I august startet vi et prosjekt for å utbedre takterrassen til seksjon 18. Gelenderet til den øvre terrassen og trappen opp til denne, var delvis råtnet. Styret ble enig med seksjon 18 om å dekke kr. 150.000,- for denne utbedringen. Dette beløpet utbetales til seksjon 18 våren 2026.

Grunnet tilleggsarbeidene i det store prosjektet med Oslo Byggentrepenør, installasjon av vannmåler og utbedring av brannvarslingssystemet, var det nødvendig å øke OBOS-lånet noe i 2025, i tillegg til en ekstraordinær kapital innkreving i mars 2026. Den ekstraordinære kapitalinnkrevingen medfører ikke økning av felleskostnadene i 2026 og styret anser at sameiet vil ha en tilfredsstillende likviditet i 2025/26.

Vi har arrangert vår- og høstdugnad og en velykket sommerfest i bakgården.
Trappevasken og bytte av matter ser ut til å fungere godt.

Vi har videreført arbeidet innen HMS. I desember hadde vi tilsyn fra Elvia i forbindelse med internkontroll i sameiet. Vi besto internkontrollen takket være HMS Håndboken styret har laget. Styret **sparte sameiet for kr. 20.000,-** ved å lage HMS Håndboken selv. I forbindelse med tilsynet ble det avdekket et par punkter for utbedring på det elektriske anlegget. Dette blir utbedret vinter 2026.

Vi endret miksen av søppelkasser (restavfall og papir) og vi **sparer sameiet kr. 10.000,- i året**.

Vi installerte en felles vannmåler for sameiet våren 2025, for å redusere kostnadene betydelig for vann og avløp. Vi ser en **innsparing på over kr. 100.000,- i året**.

Vi har i tillegg byttet ut bredbåndstjenesten fra Telia med fibertilkobling fra Globalconnect og har en **innsparing på over kr. 60.000,- i året**.. Ytelsen er høyere med den nye løsningen og stabiliteten er bedre. Hver enkelt seksjon har valgt om de ønsker en TV-pakke fra RiksTV/Allente eller ikke. TV-pakken er den enkeltes seksjons ansvar.

Vi installerte en luftavfukter i kjelleren høsten 2025. I tillegg har vi gjort flere andre tiltak i kjelleren, som å mure igjen krypkjelleren og lage luftehull i dørene til kjellerbodene, for å redusere fukten i kjelleren. Dette er gjort på dugnad og vi har **spart sameiet for kr. 30.000,-.** Den relative luftfuktigheten i kjelleren har gått ned fra over 80% til nærmere 50% for mesteparten av kjelleren.

Vi installerte et nytt brannvarslingssystem våren 2025. Vi har ikke hatt noen utløste alarmer i perioden.

Fremtidige planer inneværende og neste år:

- Vanlig vedlikehold
- Utbedring av selve bakgården
- Utbedring av brannsikkerhet
- Vi ser behov for noen dugnadsaktiviteter

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 2949 **Selskapsnavn:** SAMEIET NIELS JUELS GT 45

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NIELS JUELS GT 45

Organisasjonsnummer: 988631310
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Uranienborg skole, hovedbygningen, bessa i kjelleren.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Per Seime er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene, avkrysset frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Pernille Olsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Erling Njå Simensen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 72.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Kvartalsvis vask av baktrappene

Fremmet av: Erling Njå Simensen

Vi mener det ikke holder å vaske baktrappene kun ved dugnad. De bør vaskes minst en gang i kvartalet.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Legge inn kvartalsvis vask av baktrappene som en del av avtalen med vaskebyrå.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til vedtektendring om størrelse på hovedsikring til seksjonene

Fremmet av: Erling Njå Simensen

Sameiet har en felles inntakssikring for elektrisitet for hele sameiet, og mulig størrelse på hovedsikring for hver eierseksjon er avhengig av om det er kapasitet igjen på inntakssikringen. Dette er altså en felles gode som bør fordeles rettferdig. I vår seksjon 12 som er blant de største leilighetene har vi kun 32A enfas hovedsikring. Ved bruk av moderne kjøkkenapparater samt oppvarming av seksjonen så overskrides denne ofte i kalde perioder og hovedsikringen går. Vi ønsker derfor at styret tar en gjennomgang av størrelsen på hovedsikringen til hver seksjon og utarbeider en rettferdig plan om tillatt kapasitet per seksjon i samarbeid med elektriker. For vår del i seksjon 12 ville nok problemet være løst om vi fikk koblet oss på 3. fase og oppgradert inntaket fra 32A enfas til 32A trefas. Dette gjelder trolig flere av seksjonene.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke dette og vil legge frem en redegjørelse fra elektriker på det fysiske årsmøtet.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket av forslagstiller Erling Njå Simensen.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Braathen

Følgende stilte til valg:
Jan Braathen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Brovoll

Følgende stilte til valg:
Kristian Brovoll

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thorbjørn Nymo

Følgende stilte til valg:
Thorbjørn Nymo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik de Sousa

Følgende stilte til valg:
Fredrik de Sousa

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder: Per Seime/s/
Protokollfører: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Erling Njå Simensen/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Jan Braathen	2025-2026
Styremedlem	Kristian Brovoll	2025-2027
Styremedlem	Thorbjørn Nymo	2025-2026
Varamedlem	Fredrik de Sousa	2025-2026

V E D T E K T E R

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET NIELS JUELSGATE 45, ORG. NR. 988 631 310

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 16.06.2020, endret på årsmøte 08.06.2022, sist endret på årsmøte 12.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Niels Juelsgate 45. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.1.1976 og etter reseksjonering 3.2.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 17 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 213, bnr. 269 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet med unntak av seksjon 2. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet med unntak av seksjon 2.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan overlate bruken av sin seksjon til andre. Styret skal informeres om utleie.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Fyringsanlegg
(1) En hver endring av fyringsanlegget må søkes om til styret.
(2) Styret skal nekte endringen dersom denne vil medføre uforholdsmessig ulempe for andre seksjonseiere.
(3) Seksjonseier må dekke samtlige kostnader forbundet med endring av fyringsanlegget som det søkes om.
(4) Ved påkobling på pipeløp som ikke er i bruk/rehabilitert, må seksjonseier selv, etter styrets godkjenning, påkoste inspeksjon og nødvendig rehabilitering forut for påkobling**.**

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Styrets leder velges særskilt for ett år om gangen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12 IN ordning
IN ordning Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

HUSORDENSREGLER

Sameiet Niels Juels gate 45
Endret på årsmøte 08.06.2022, sist endret på årsmøte 12.06.2024.

1. Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietakere, og at disse blir overholdt av leietaker og andre som gis adgang til leiligheten.

2. Utvendig fellesareal, fortau og gårdsplass, innvendig fellesareal, trappeoppganger og felles kjellerboder skal ikke benyttes til oppbevaring av seksjonseiers eiendeler uten forutgående godkjenning fra styret.

    a. Sykler skal settes i sykkelstativ. Vinteroppbevaring kan gjøres i sameiets felles bod i kjelleren. Sykler som oppbevares i strid med dette vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Kan ikke ansvarlig seksjon fastslås, fordeles kostnaden på sameierne etter sameierbrøk.

    b. På grunn av begrenset plass er det ikke tillatt å bruke sykkelstativ til oppbevaring av annet enn sykler, slik som moped, scooter, e.l, med unntak av akebrett som kan oppbevares der i vintersesongen.

    c. Seksjoner der det bor små barn kan ha en vogn pr seksjon i hovedtrappeoppgangen, men dog maksimalt tre vogner totalt. øvrige vogner må plasseres andre steder, men ikke slik at de sperrer baktrapp, loft eller annen nødutgang.

    d. Alt av avfall skal kastes i henviste søppelkasser og ikke plasseres ved siden av disse. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.
    Styret forbeholder seg retten til å fjerne avfall og søl uten forvarsel. Ansvarlig seksjon vil bli fakturert de faktiske kostnader. Kan ikke ansvarlig seksjon fastslås, fordeles kostnaden på sameierne etter sameierbrøk.

    e. Alt rot og søl på fellesarealet ute og inne skal ryddes av den seksjonens eier/beboer som har forårsaket dette. Ekstra søl, støv, etc. forårsaket av en seksjons oppussing etc. må vaskes av den aktuelle seksjonen. Dette skal vaskes senest samme dag innen kl 20:00.

    Styret forbeholder seg retten til å bestille ekstravask dersom dette ikke blir gjort. Ansvarlig seksjon vil bli fakturert de faktiske kostnader. Kan ikke ansvarlig seksjon fastslås fordeles kostnaden på sameierne etter sameierbrøk.

    f. Enhver seksjonseier må vise varsomhet ved oppussing, inn og utflytning mv. Styret har rette til å kreve erstatning for skader ved oppussing, inn og utflytning mv.

3. Tøy skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

4. Hoveddører, baktrappdører, kjellerdører etc. skal være låst til enhver tid.

5. Styret sørger for at trapper rengjøres jevnlig.

6. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og på loft.
Røyking skal ikke finne sted i trappeoppganger eller andre fellesarealer. Dette inkluderer også bakgården. Levende lys er forbudt i trappeoppgangene.

7. I den kalde årstiden må alle vinduer i kjeller og på loft være lukket.

8. Vinduer i oppgangene skal ikke stå oppe om natten, eller i regn- og snøvær.

9. Ingen lufting skal foregå gjennom en seksjons hoved- eller bakdør.

10. Dyr skal ikke luftes i bakgården. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området eller i noen fellesområder.

11. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 08:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel med minst tre dagers varsel. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy støy når dører og vinduer er åpne.

    Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndager og helligdager.

12. Lånt felles utstyr skal settes på plass etter bruk.

13. Utvendige installasjoner er ikke tillatt uten styrets odkjennelse.

14. Dugnad avholdes to ganger i året.

15. Brannfarlige væsker og gjenstander skal ikke oppbevares i kjeller, på loft eller på luftebalkonger.

V.D.J.-No. 165.95
Bilag.

1. Anmeldelse
5 Tegninger
1 Skrivelse ang. Balkem. 3 Trap.
2 Beregninger
1 Situationsplan
angaaende

3. nye Hanex 2.95
1. Hævning Bestem.
paa Matr.-No.

STADSKONSTRUKTØREN KRISTIANIA 1376 95

1419/95 - 1487/95 = 2057/95

Expeditions-Dokument Nº 1.

Et grundmuret Baaningshus

45 Niels Juells Gade

Indleveret 8de Juni 1895 Attesteret

Oversendes Hr. Gjennemlingsdirektøren til Erklæring
Christiania 10de Juni 1895.
Lem. Linthoe

B

250/95 KRISTIANIA

Intet at bemærke.
J. m. s.
Theodor Gaarn.

Overstyrelsen den anden Fundamentskommission. —
Intet at bemærke ved Klassifikationen idet man
antager at den ene af de angivne Fundamentmure
kan tillades udført af Rabitz som ansøgt. —
Ved Gjennemsyn af Gjennemlingsdirektøren erfares
at Forretningsdelen Bygningens Facade ligger
i 15.7 m Afstand fra Nabaeiendommen hvis
Grænse danner den forlængede Gaardslinie. —
Ligeledes kommer endvidere ogsaa det nyest
indmeldte Dele af Gaardsrummet mod disse
Baser i direkte Forbindelse med det store
Gaardsrum og disse maa derfor ogsaa mod Syd.
Kun dette fornemtlig passeren. For de angivne
Jernkonstruktioner foreligger Stabilitetsberegning. De nærmeste Naboer mod Niels
Juels Gade vil jvfr. Grund af Gaardens Beliggenhed
fra det Gjellebekg under Gaden hvorfra der ogsaa
for disse er anlagt fortløbende Area. Høiden
af Bygningen maa fornemtlig maales fra Gaardens Middelhøide. Forøvrigt intet at
bemærke.

Christiania den 11 Juni 1895
Lem. Linthoe

315/95

NEBIOTOGRAFERT 19 X
Plan of 2nd 3rd 4th & 5th Etage
Dagligv
Spise V
Sove V
Gang
Entre
Bad
Kjøkken
Pigev
Skyllerom
Anretning
Spise V
Dagligv
Sove V
Gang
Entre
Bad
Pigev
Kjøkken
Anretning
Gang
Dagligv
Dagligv
Kjøkken
Sove V

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Niels Juels gate 45
v/Tori Melkild
Niels Juels gate 45

0259 OSLO

Harald Pors Muniz
Niels Juels gate 45

0259 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	820104516	94/74074

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	14. desember 1994

Arbeidssted : 213/0270 Niels Juels gate 45
Byggherre : Lars S. Sunnanå, Prostholdsviksv.13, 1347 HOSLE
Arbeidets art: INNR.DEL LOFT TIL LEIL. SAMT FORANDR.ARB.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

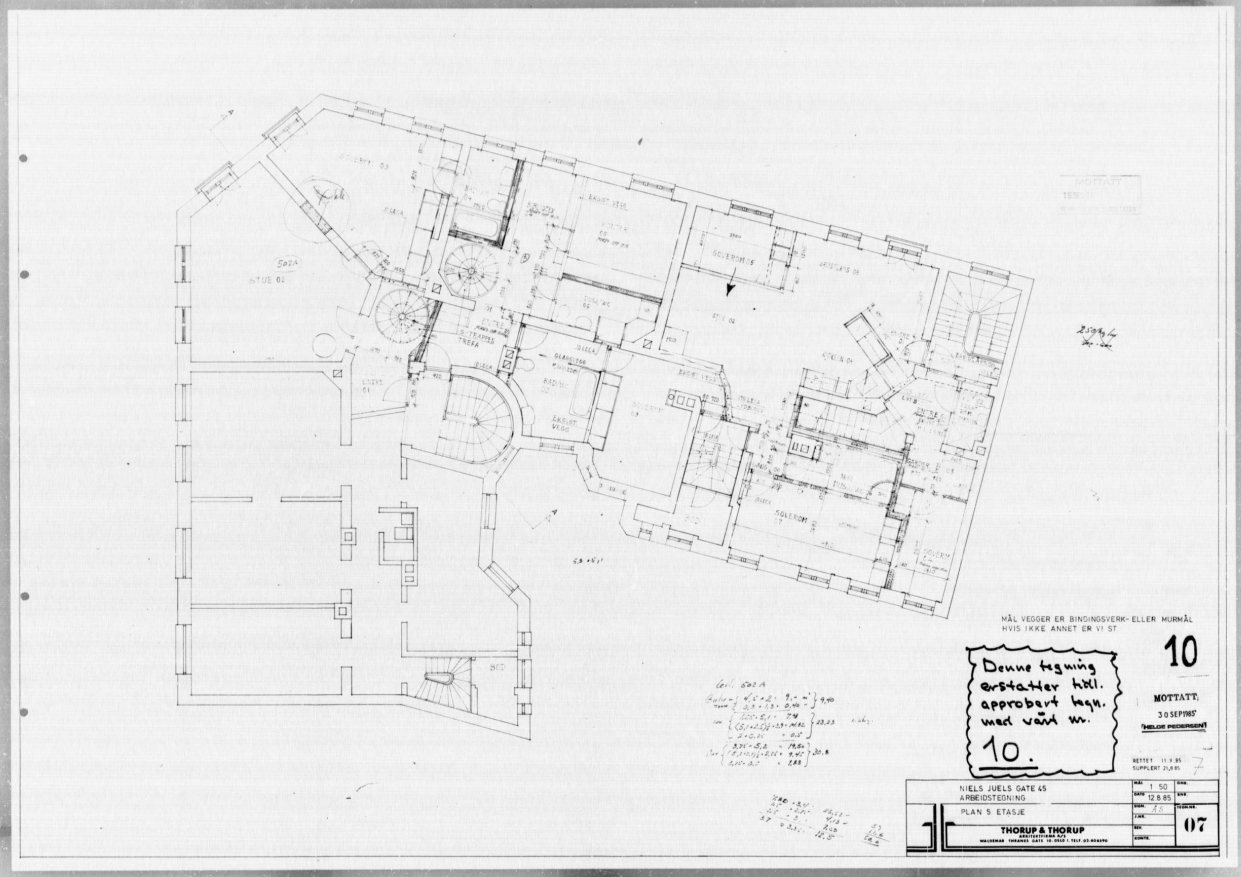
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

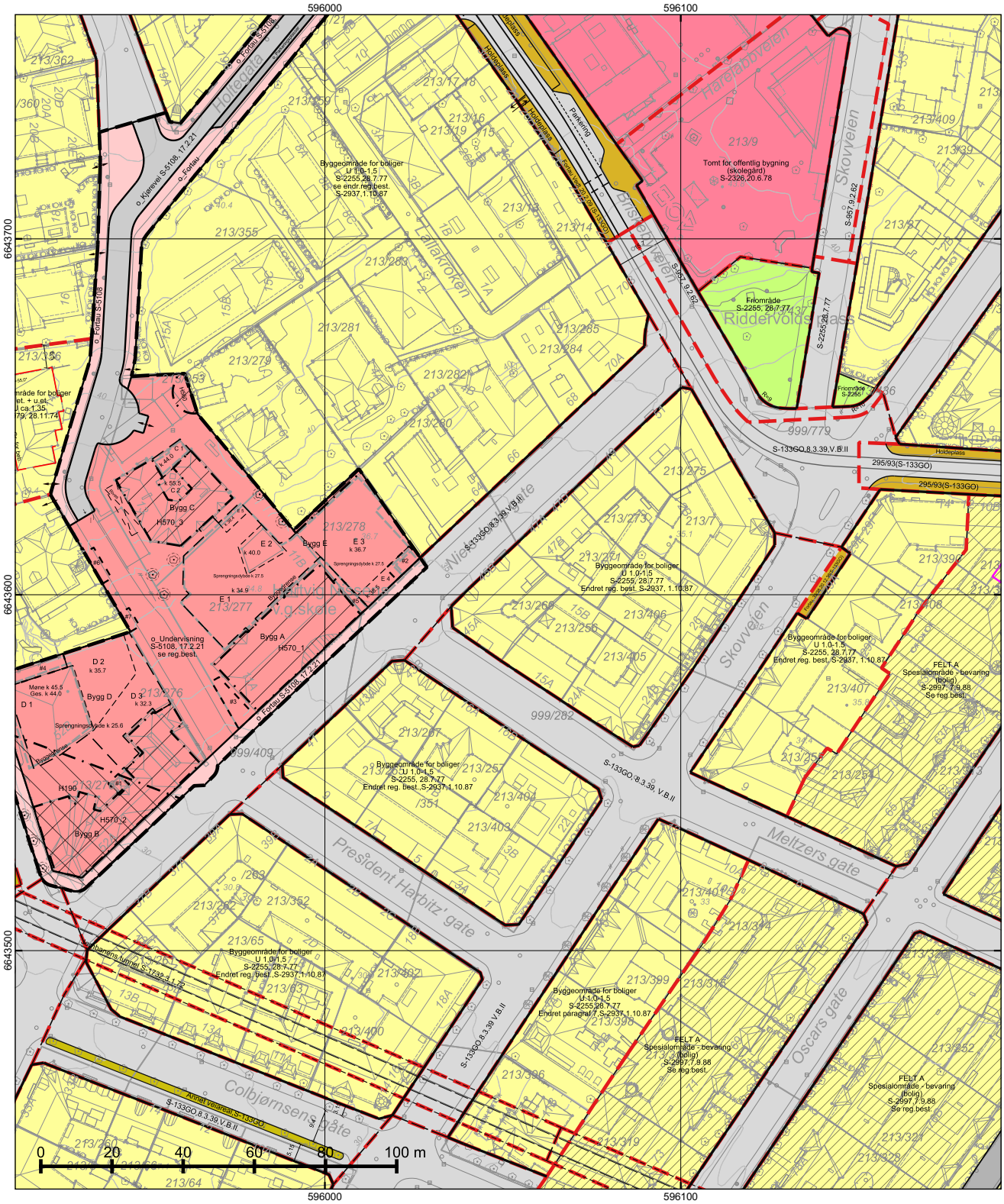
Tor-Ivar Strøm
Avd.ing. I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X


MÅL VEGGER ER BINDINGSVERK- ELLER MURMÅL
HVIS IKKE ANNET ER VIST
Denne tegning erstatter tidl. approbert tegn. med vårt nr. 9.
9
NIELS JUELS GATE 45
ARBEIDSTEGNING
PLAN LOFTETASJE
THORUP & THORUP
08
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

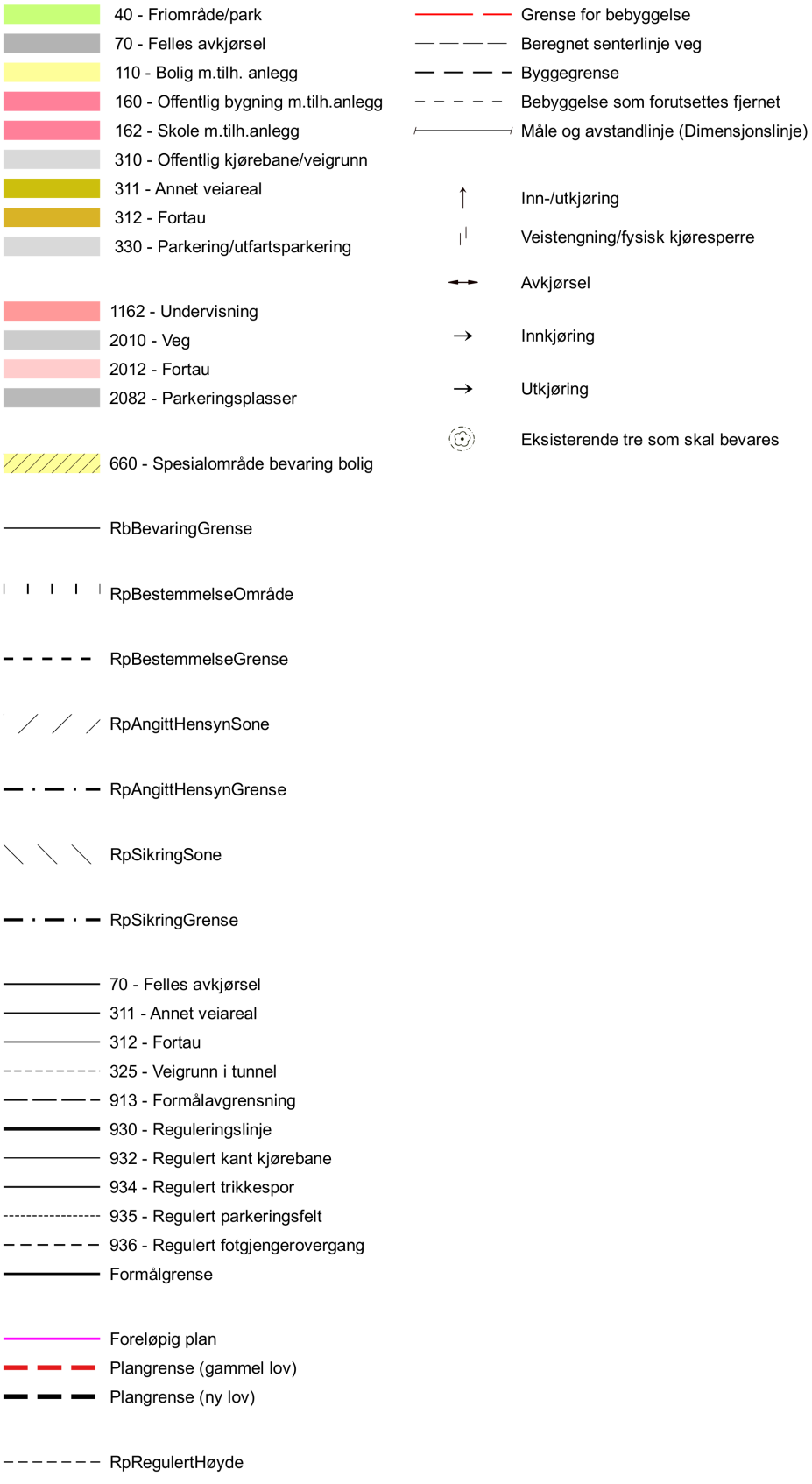
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

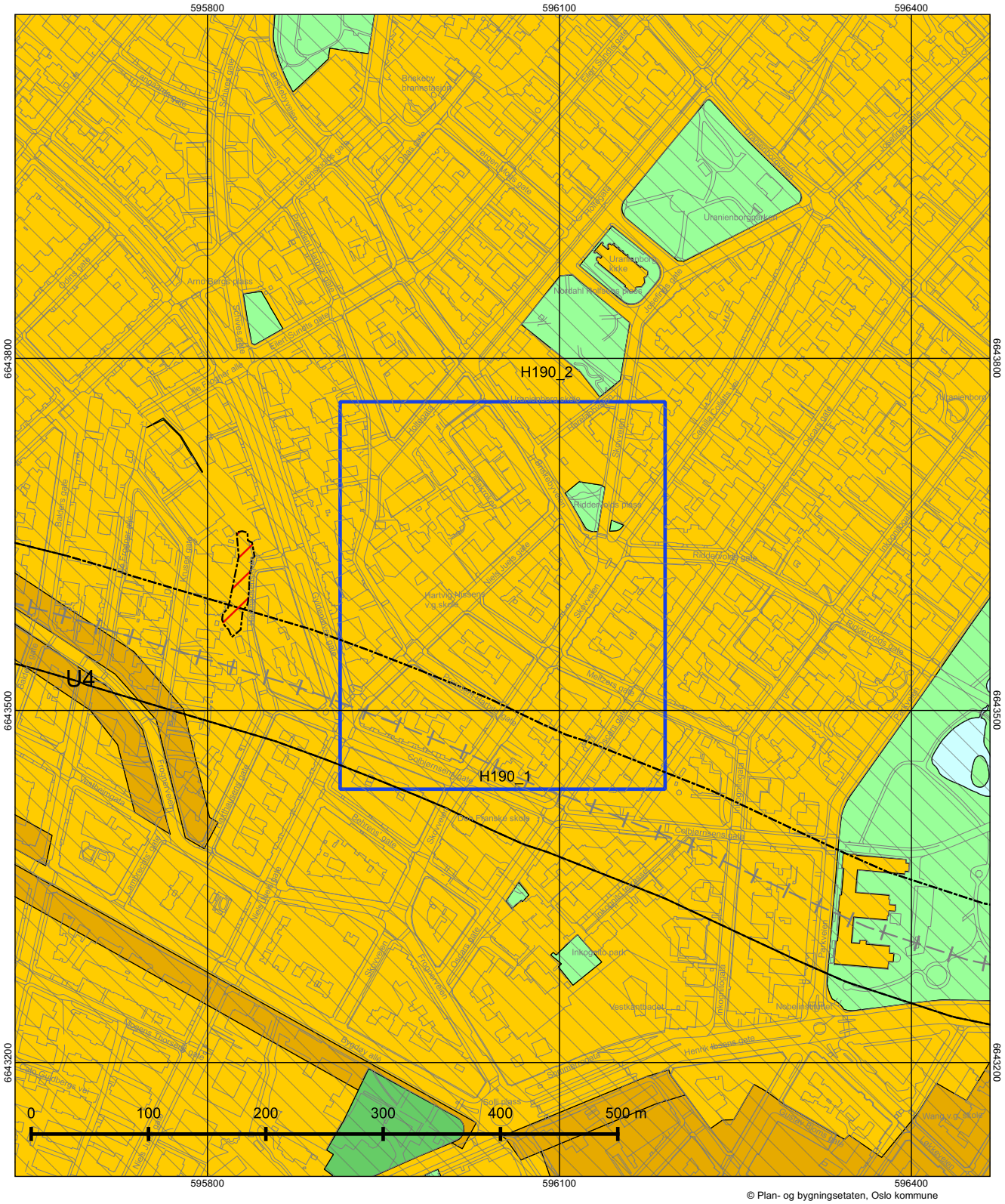
PlottID/Best.nr: 155724/ 86530126
Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/269

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: 09.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155724/86530126
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

Vetle Thon Ellingsen
NIELS JUELS GATE 45A

Dato: 09.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530126
9114135

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 269

Vi viser til bestilling av 20260409 for NIELS JUELS GATE 45A.

GNR. 213 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.1895.

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

545 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

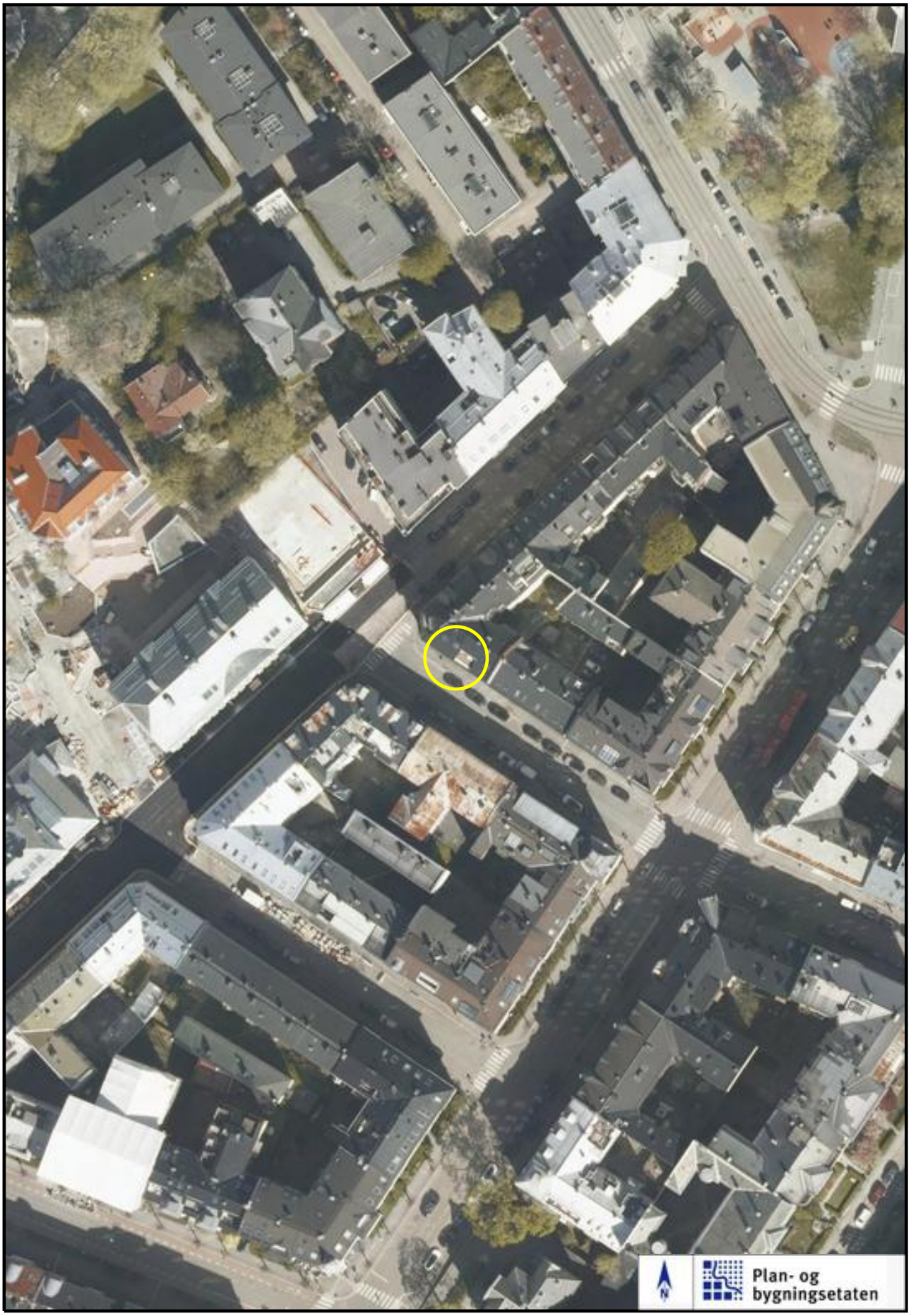
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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

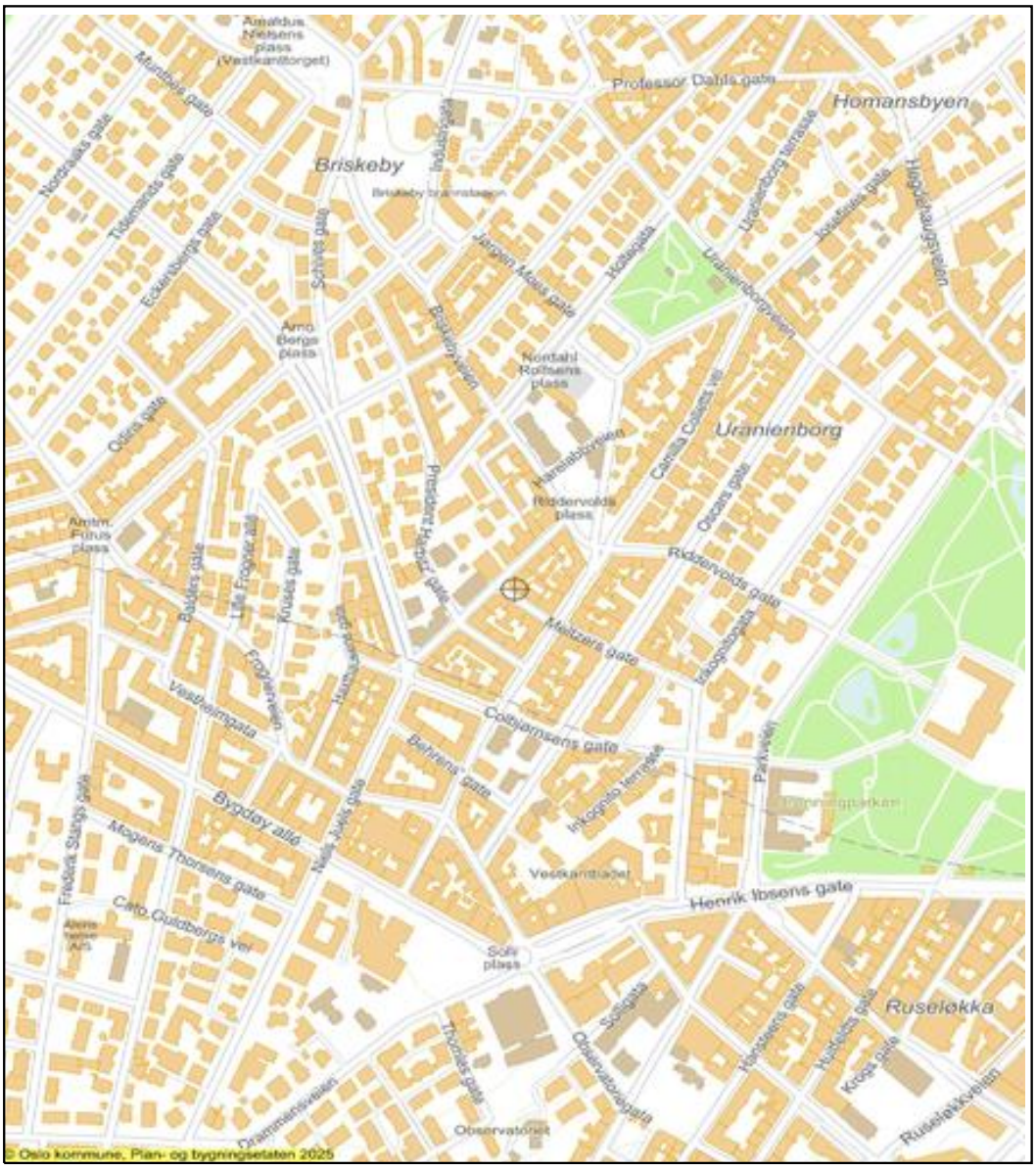

596000
596050
596100
6643600
6643550
Niels Juels gate
Hartvig Nissens v.g.skole
213/278
213/269
213/256
213/406
213/405
213/273
213/275
213/7
213/267
213/265
213/257
999/282
Skovveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.04.2026 Målestokk 1: 500



Niels Juels gate 45 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.04.2026

Oversiktskart

Adr.:	Niels Juels gate 45 A	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	213 / 269	**Skolekrets (2020/2021):**	Uranienborg



Dato: 09.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane | T-bane | Markagrense | Vei | Bolig | Andre bygg | Off. friområde | Adresse/eiendom

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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.

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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

ad. 1062 / 76
avskrift 21/1

B E G J Æ R I N G

til

BYSKRIVEREN I OSLO

213-269

Som eier av eiendommen Niels Juels gate 45 i Oslo begjæres herved eiendommen delt i 16 eierseksjoner i henhold til vedlagte fordelingsliste.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Alle leiligheter er utstyrt med kjøkken, bad eller dusj og vannklosett.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 5.000,- på hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet efter den første tinglyste kjøpesum. Sameiet plikter å vike prioritet til efter 90% av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Ved vesentlig misligholdelse kan sameiet pålegge den som bor i leiligheten å fraflytte denne.

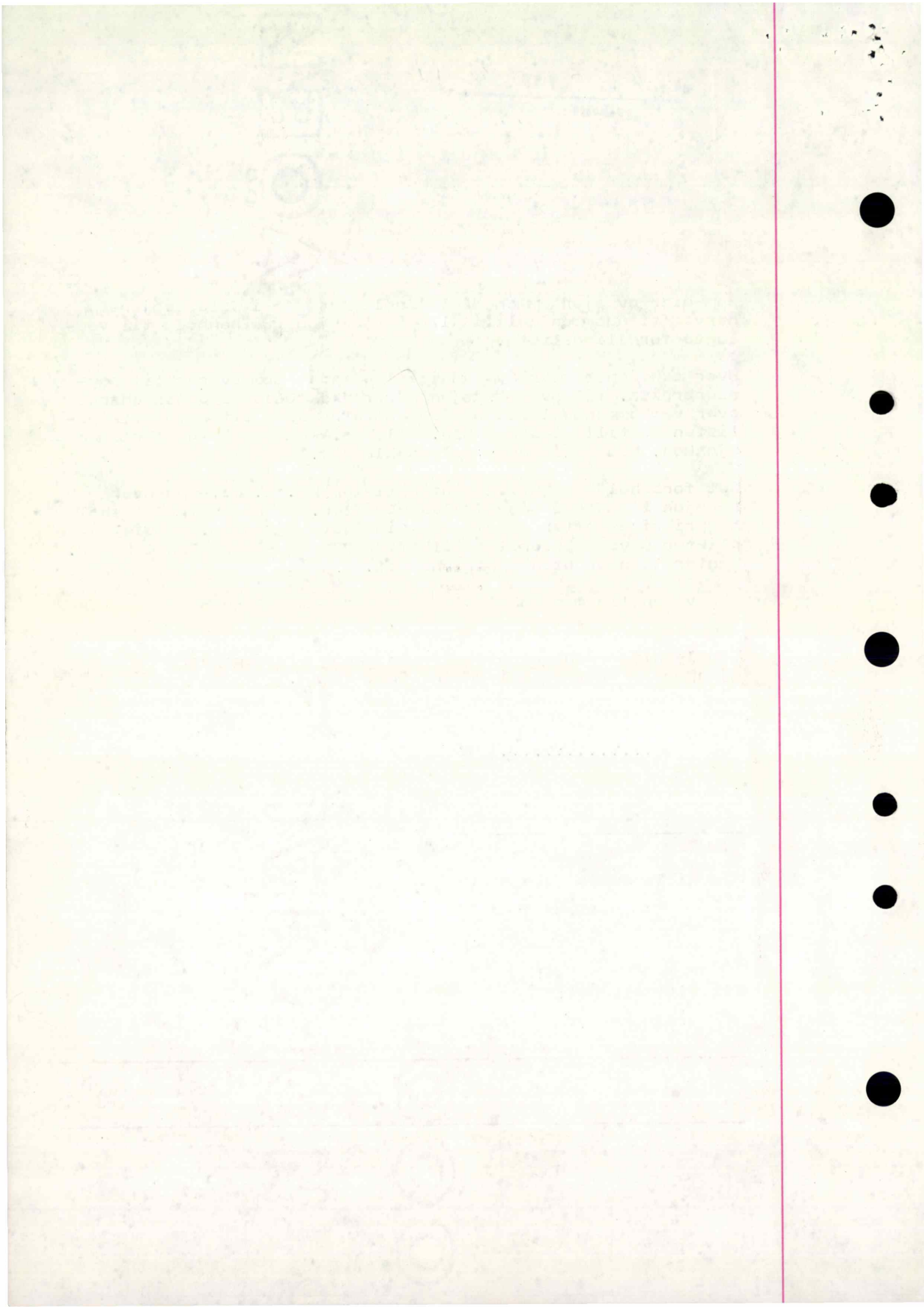
Tinglysningsgjenpart av begjæring samt etasjeplaner med gjenparter vedlegges i undertegnet stand.

Oslo den 16. januar 1976

A/S Niels Juels gate 45
Mary anna Ridland

Til vitterlighet:

J. T. RUENES
Advokat



NIELS JUELS GATE 45

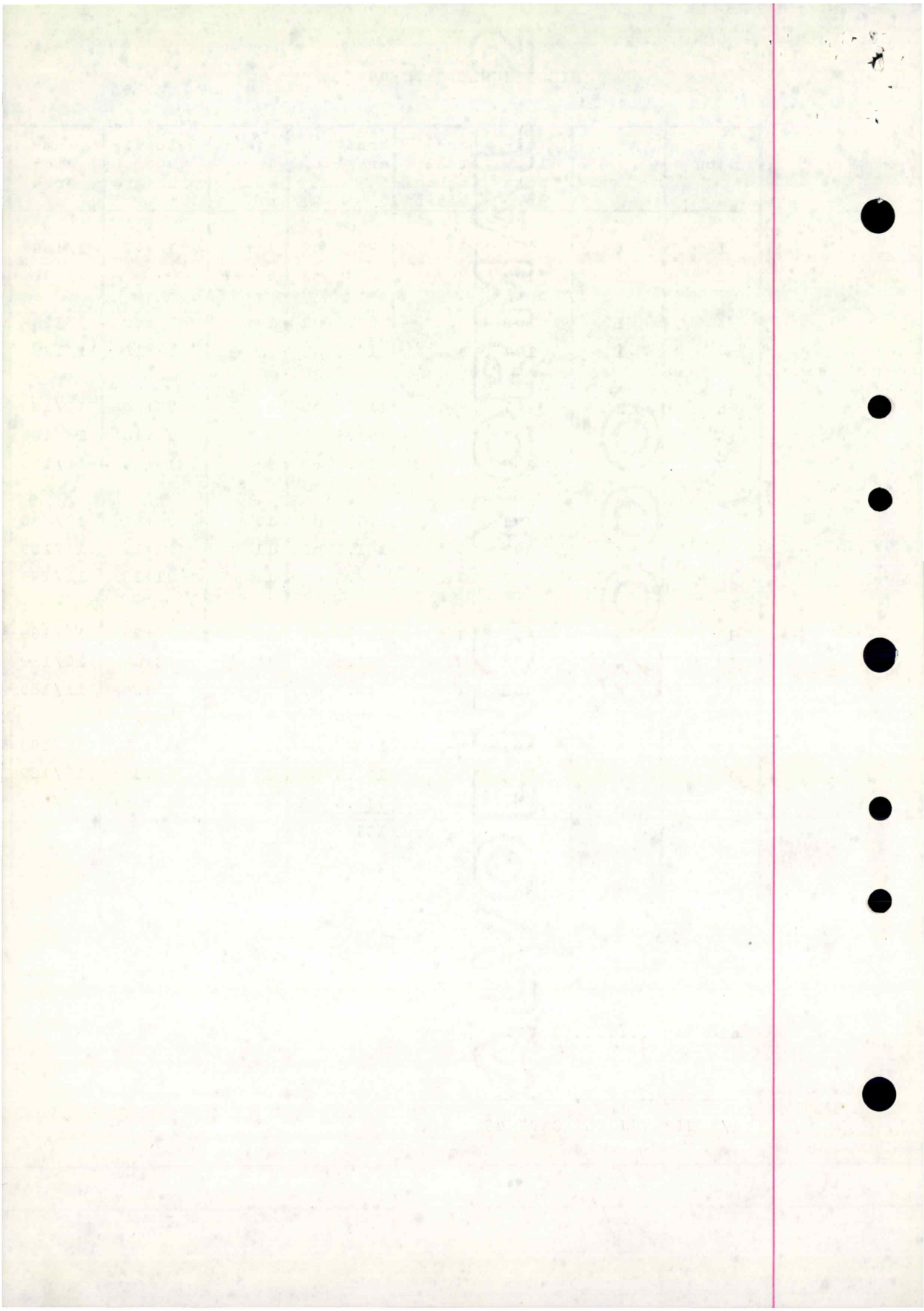
sek-sjon	etg.	lei-lig-hets nr	an-tall beboel-sesrom	brutto areal	kjel-ler bod nr	lofts-bod nr	sam-eie-brøk
1	1	101	3	70 m2	1	1 + 2	7/189
2	1	102 butikk	2	65 m2	5,6+7		7/189
3	1	103	3	92.5 m2	2	7 + 8	9/189
4	1	104	4	113.5 m2	3	17+18	11/189
5	2	201	4	112 m2	4	29+30	11/189
6	2	202	5	161.5 m2	8	9 +10	16/189
7	2	203	4	113.5 m2	9	19+20	11/189
8	3	301	4	115 m2	10	3 + 4	12/189
9	3	302	5	161.5 m2	11	11+12	16/189
10	3	303	3	113.5 m2	12	21+22	11/189
11	4	401	4	115 m2	13	28+27	12/189
12	4	402	5	161.5 m2	14	13+14	16/189
13	4	403	4	113.5 m2	15	23+24	11/189
14	5	501	4	115 m2	16	5 + 6	12/189
15	5	502	5	161.5 m2	17	15+16	16/189
16	5	503	4	113.5 m2	18	25+26	11/189
				1890 m2			

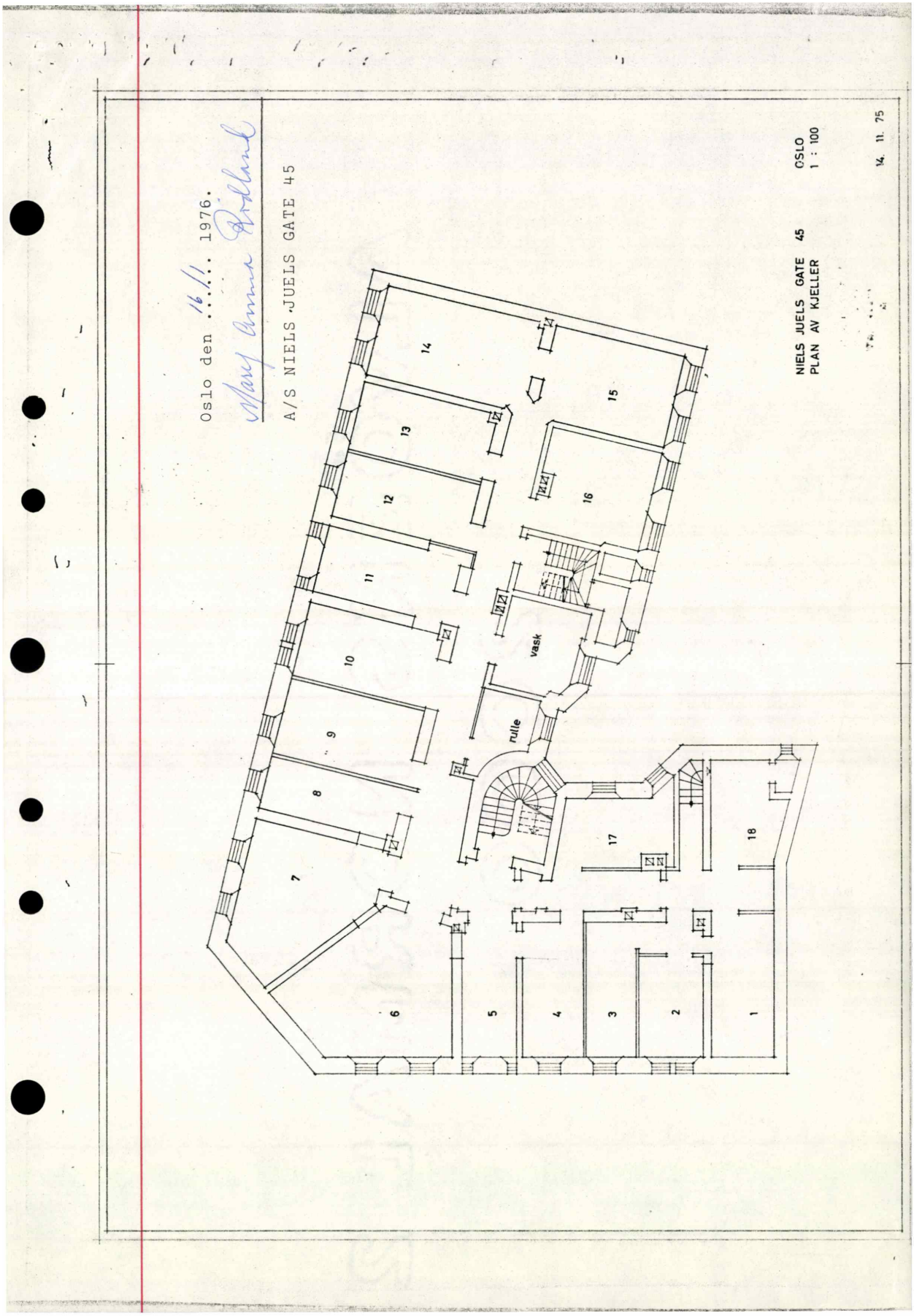
Oslo den 16/1 1976.

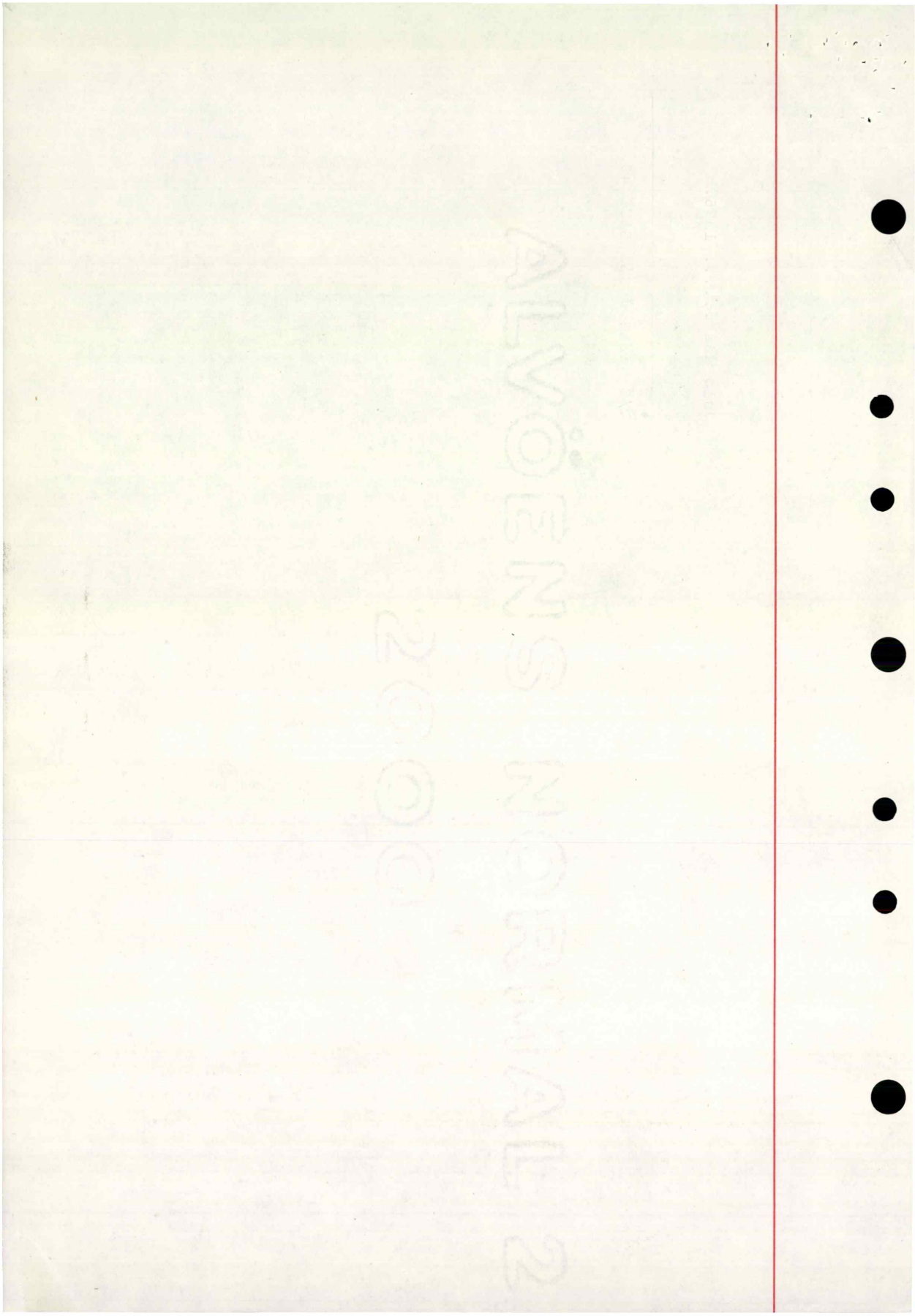
Mary Anna Ridland

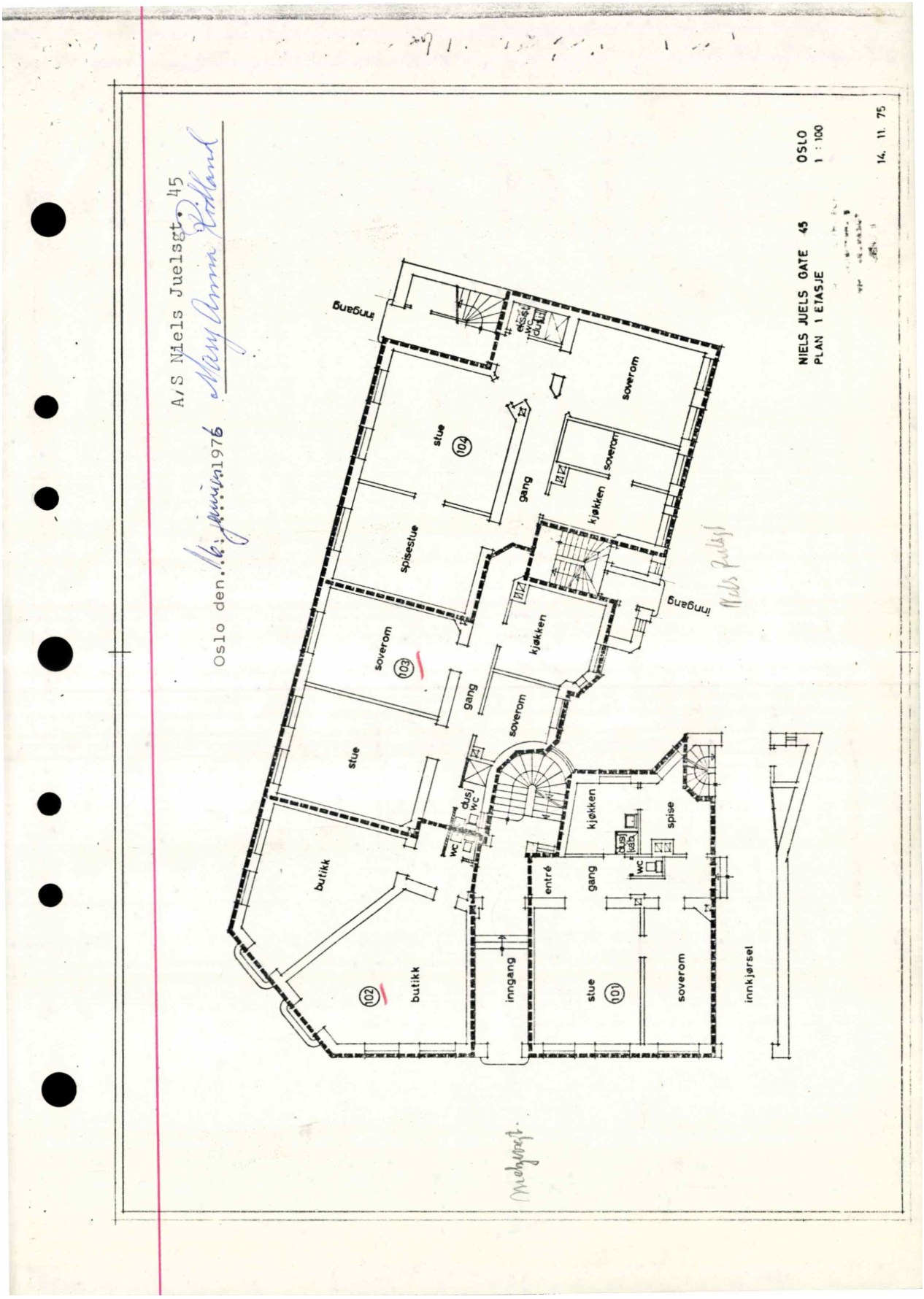
A/S NIELS JUELS GATE 45

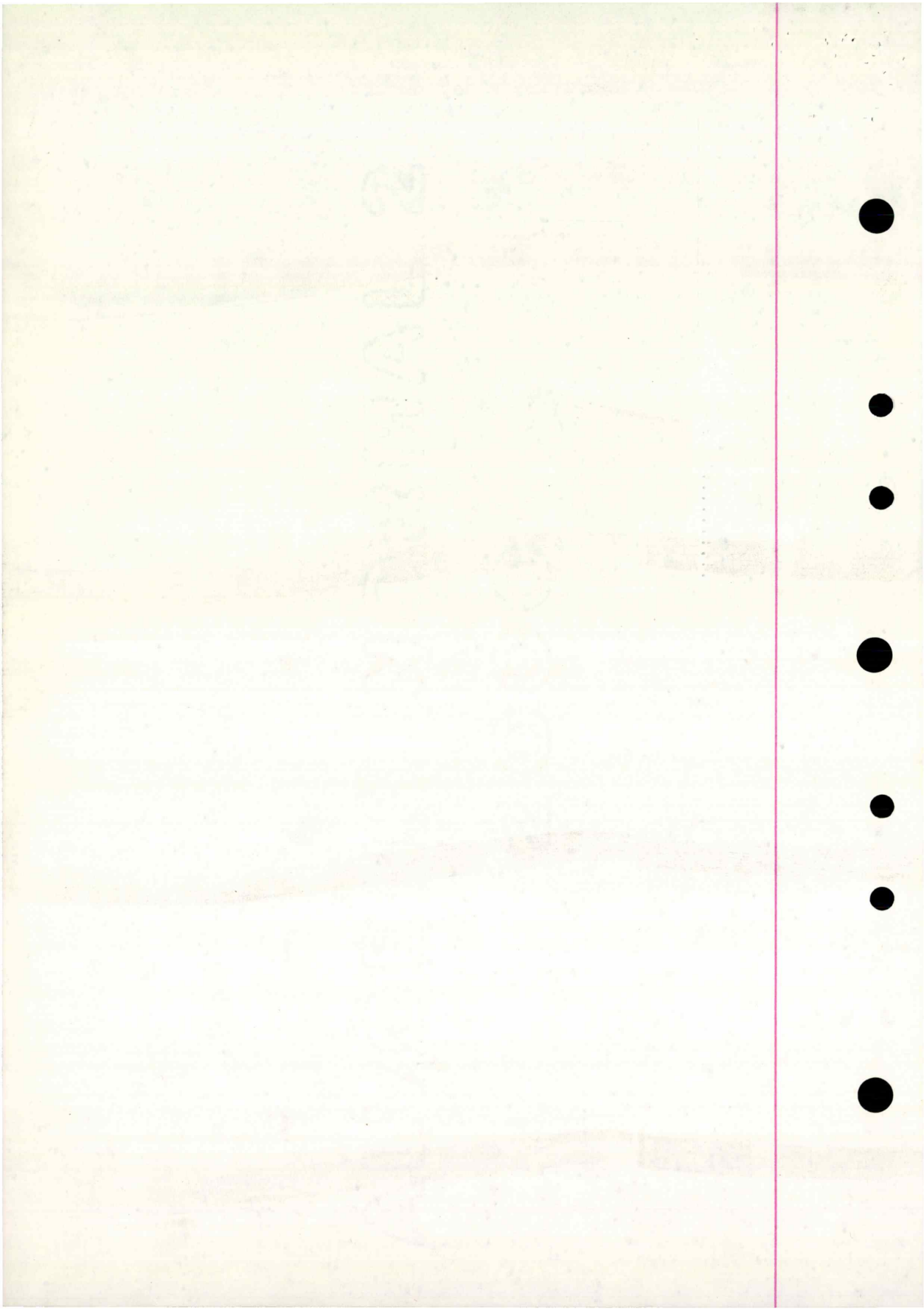
1/r. attest beror her.

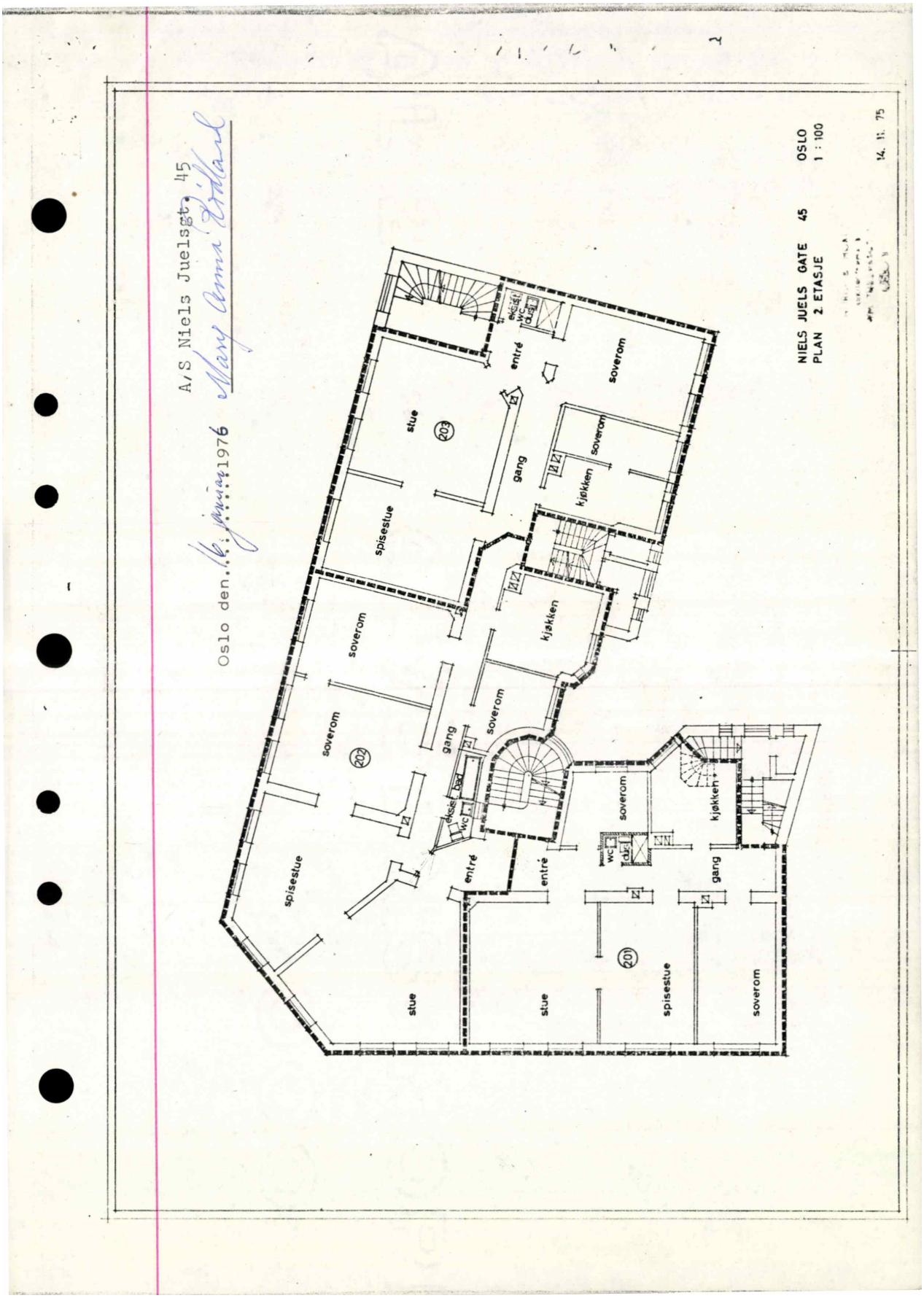


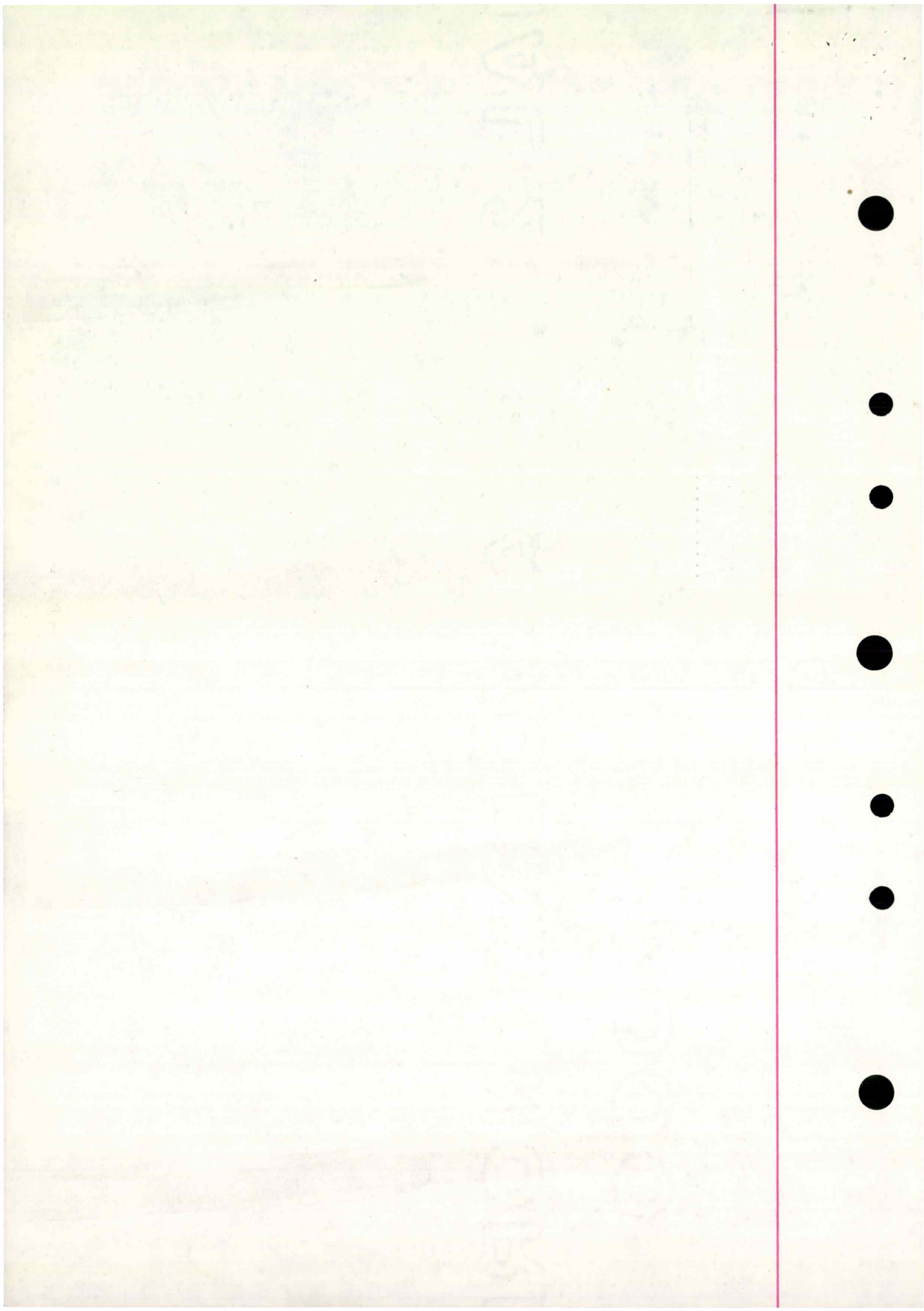

Oslo den 16/11 1976.
A/S NIELS JUELS GATE 45
NIELS JUELS GATE 45 OSLO
PLAN AV KJELLER
1 : 100
14. 11. 75
14
15
13
16
12
11
vask
10
9
rulle
8
17
18
7
6
5
4
3
2
1

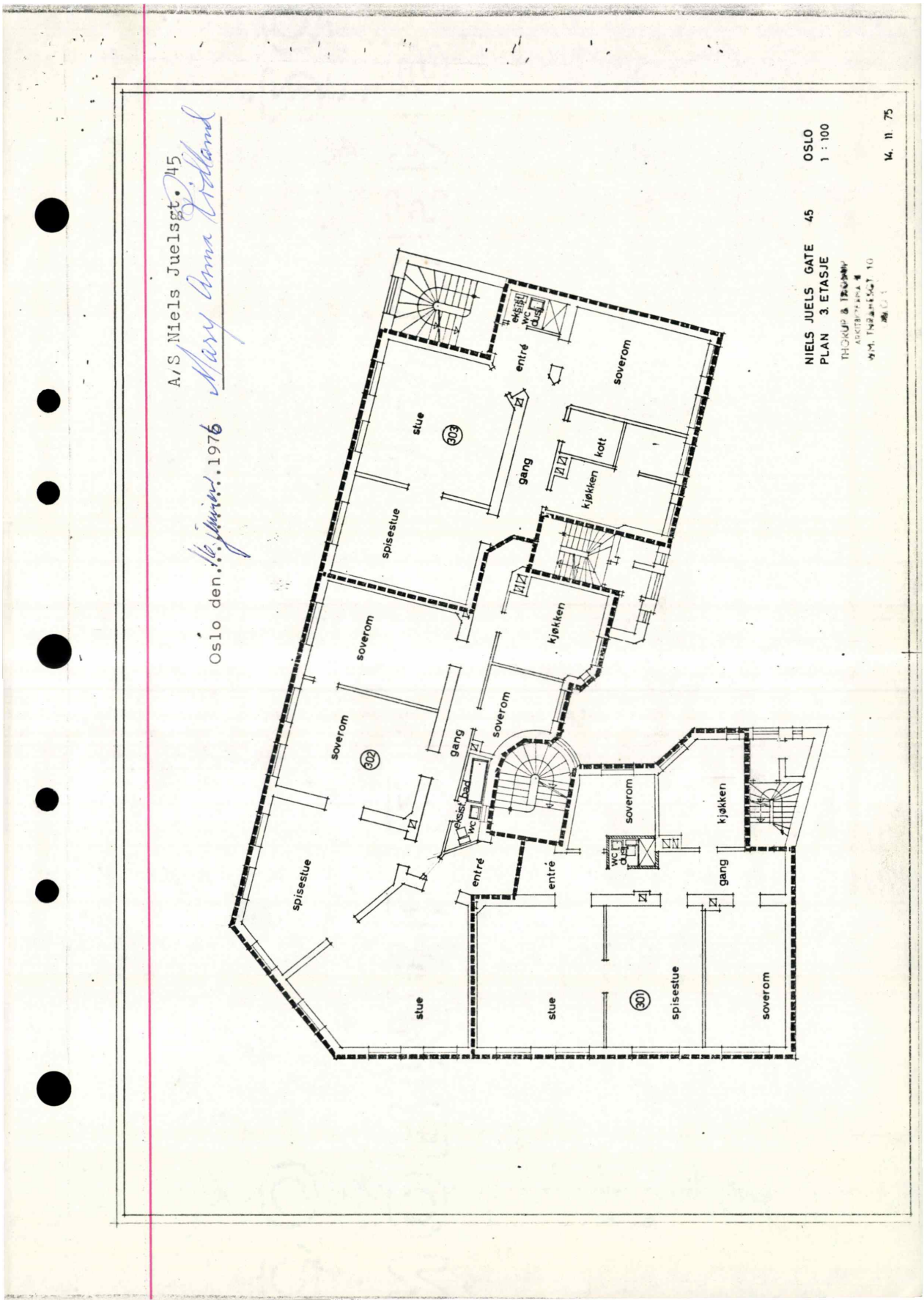

ALVOENS GRUNDVATTEN 2

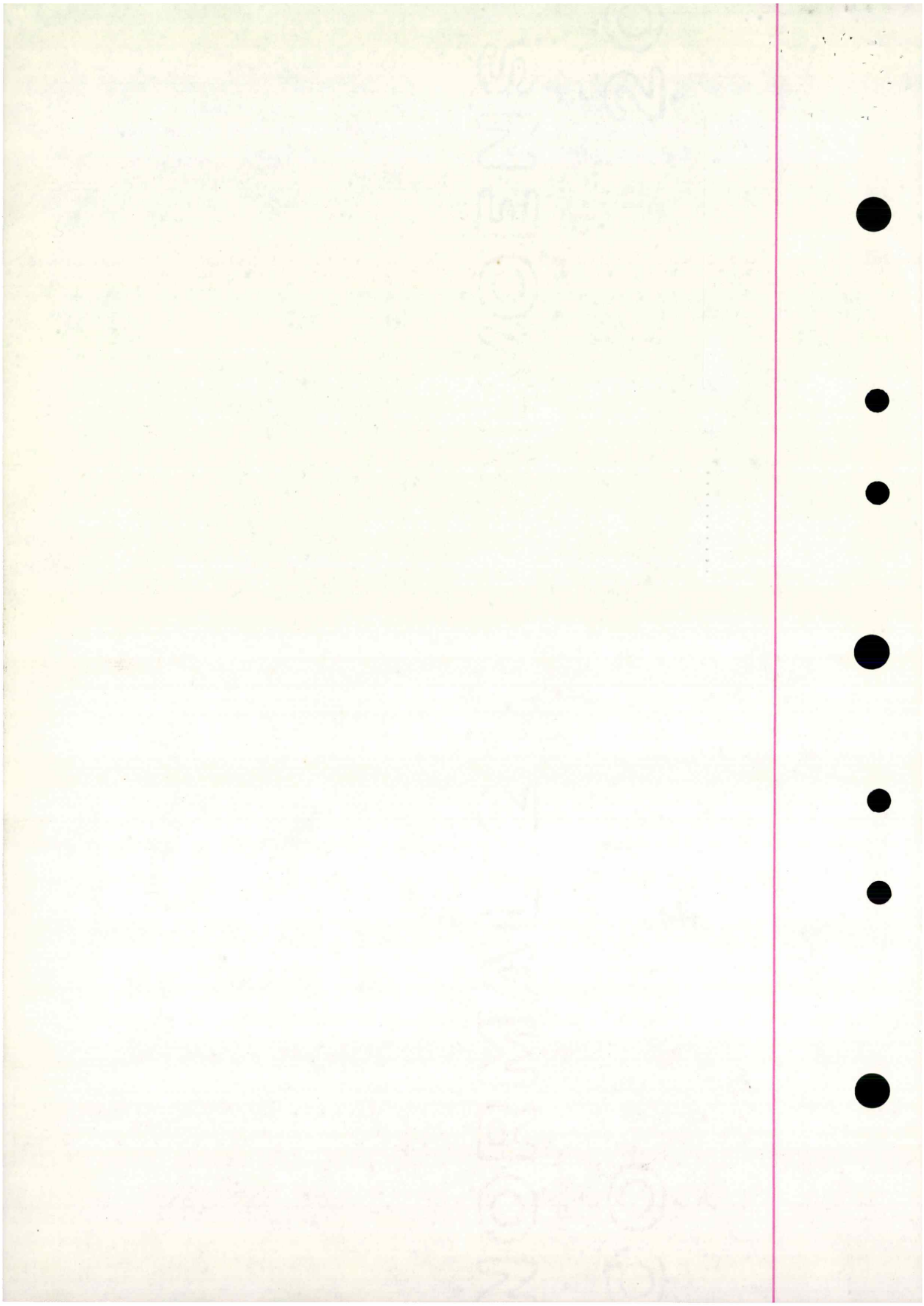

A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den. 16. juni 1976
NIELS JUELS GATE 45
PLAN 1 ETASJE
OSLO
1 : 100
14. 11. 75
inngang
soverom
stue
102
gang
kjøkken
spisestue
soverom
103
gang
soverom
stue
dusj
wc
kjøkken
spise
butikk
butikk
102
inngang
entré
gang
dusj
kab.
wc
stue
101
soverom
innkjørsel

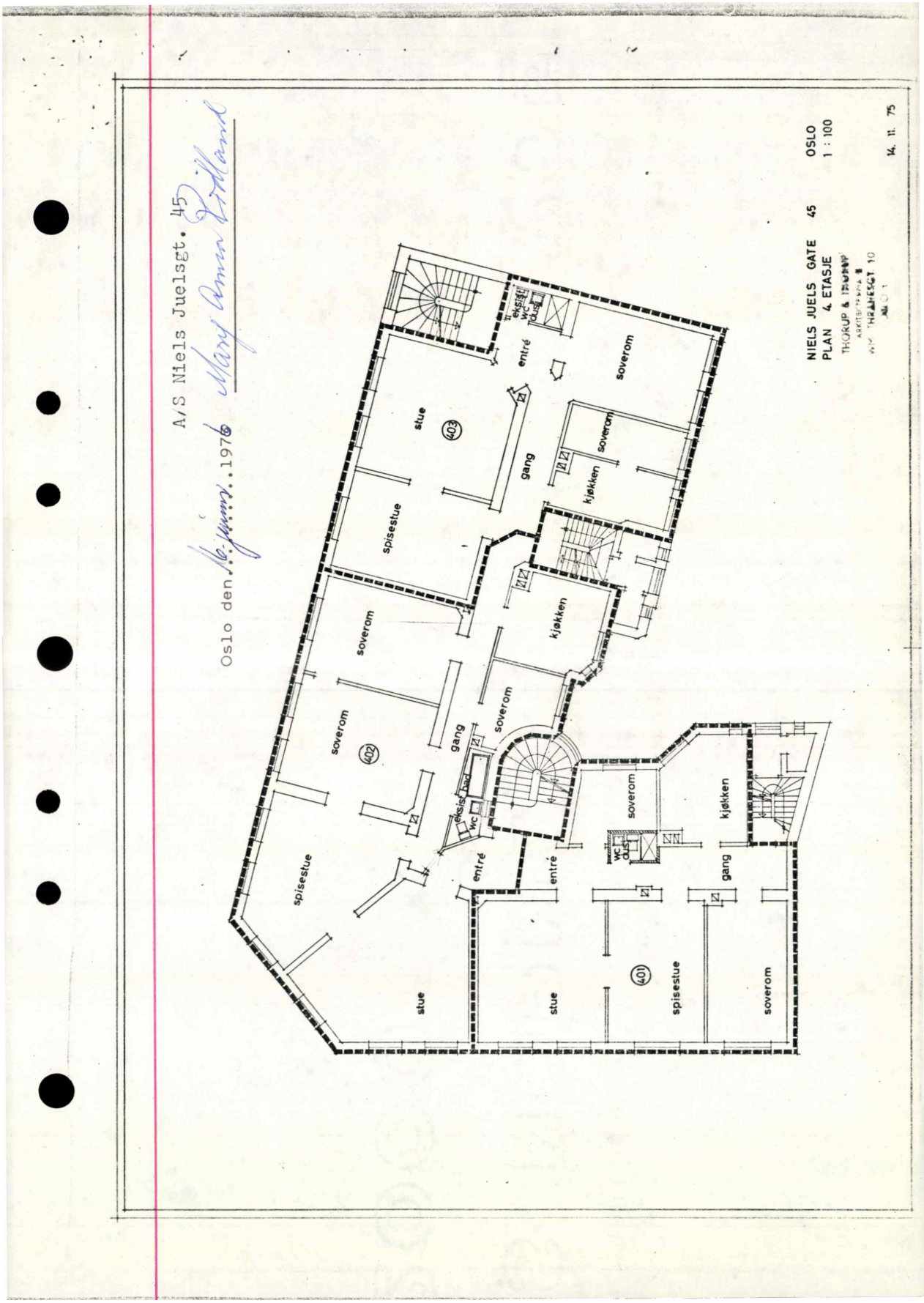


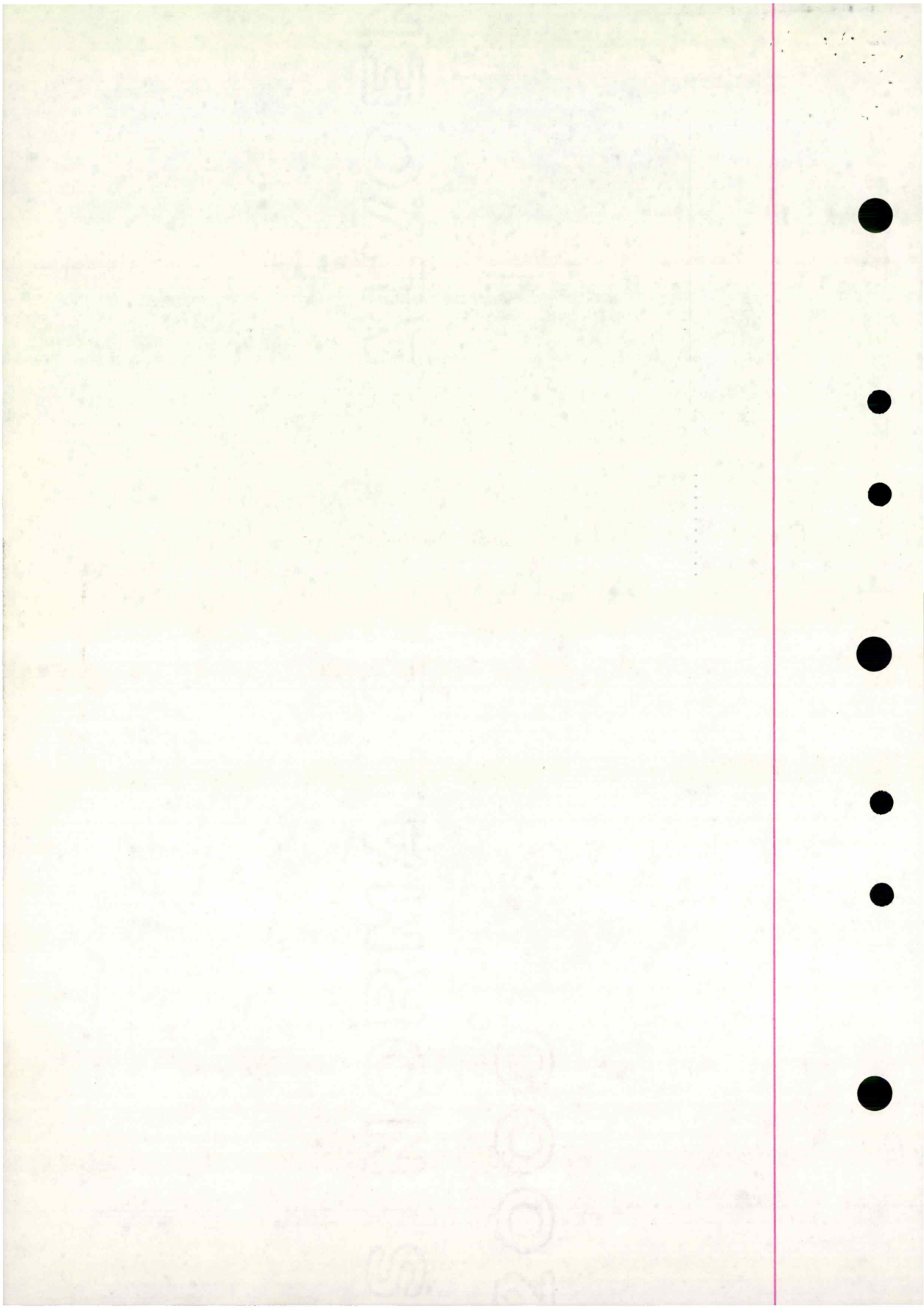

A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den. 16. januar 1976
NIELS JUELS GATE 45 OSLO
PLAN 2 ETASJE
1 : 100
14. 11. 75
stue
203
gang
soverom
kjøkken
spisestue
entré
skyll
wc
bad
202
201

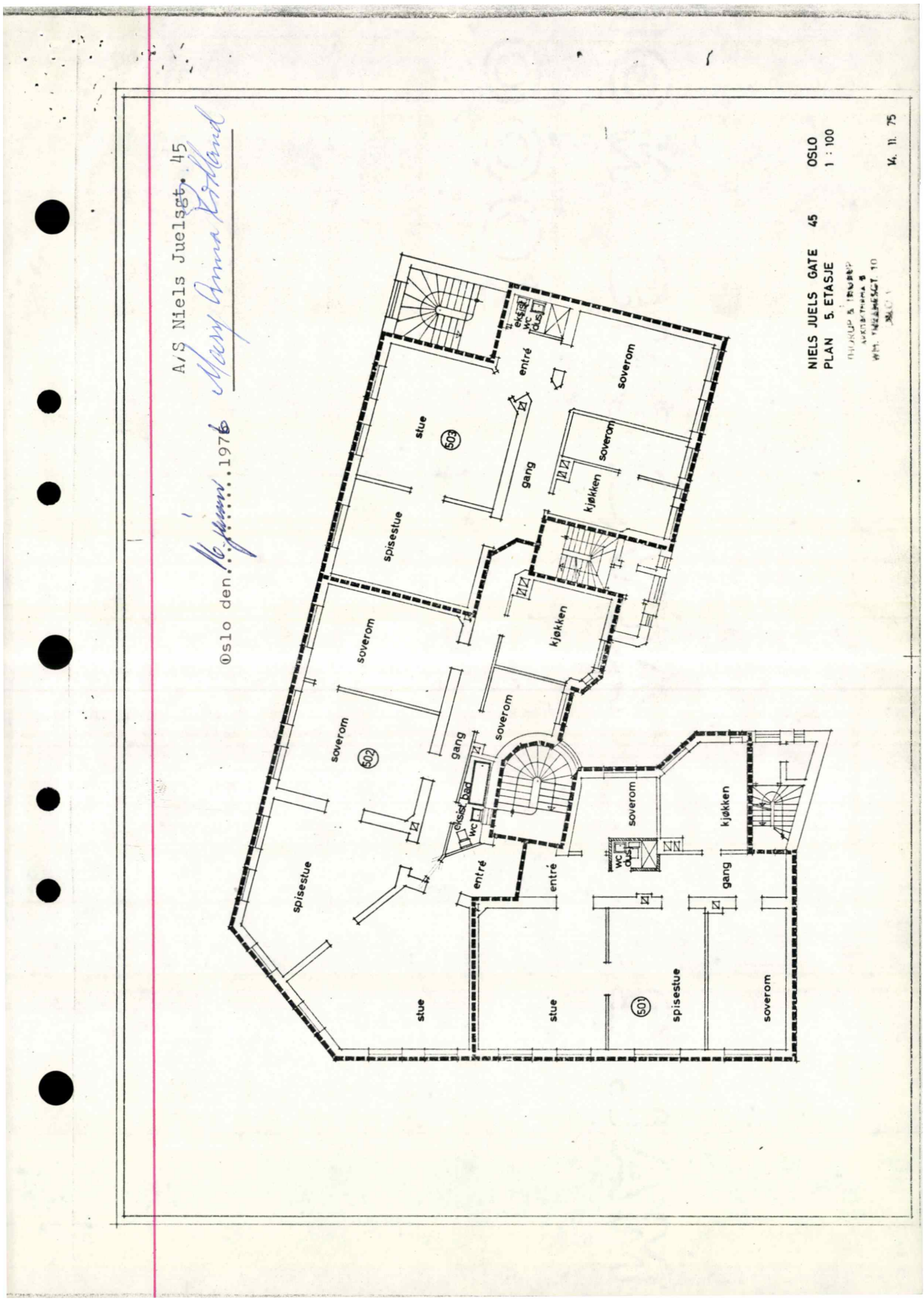


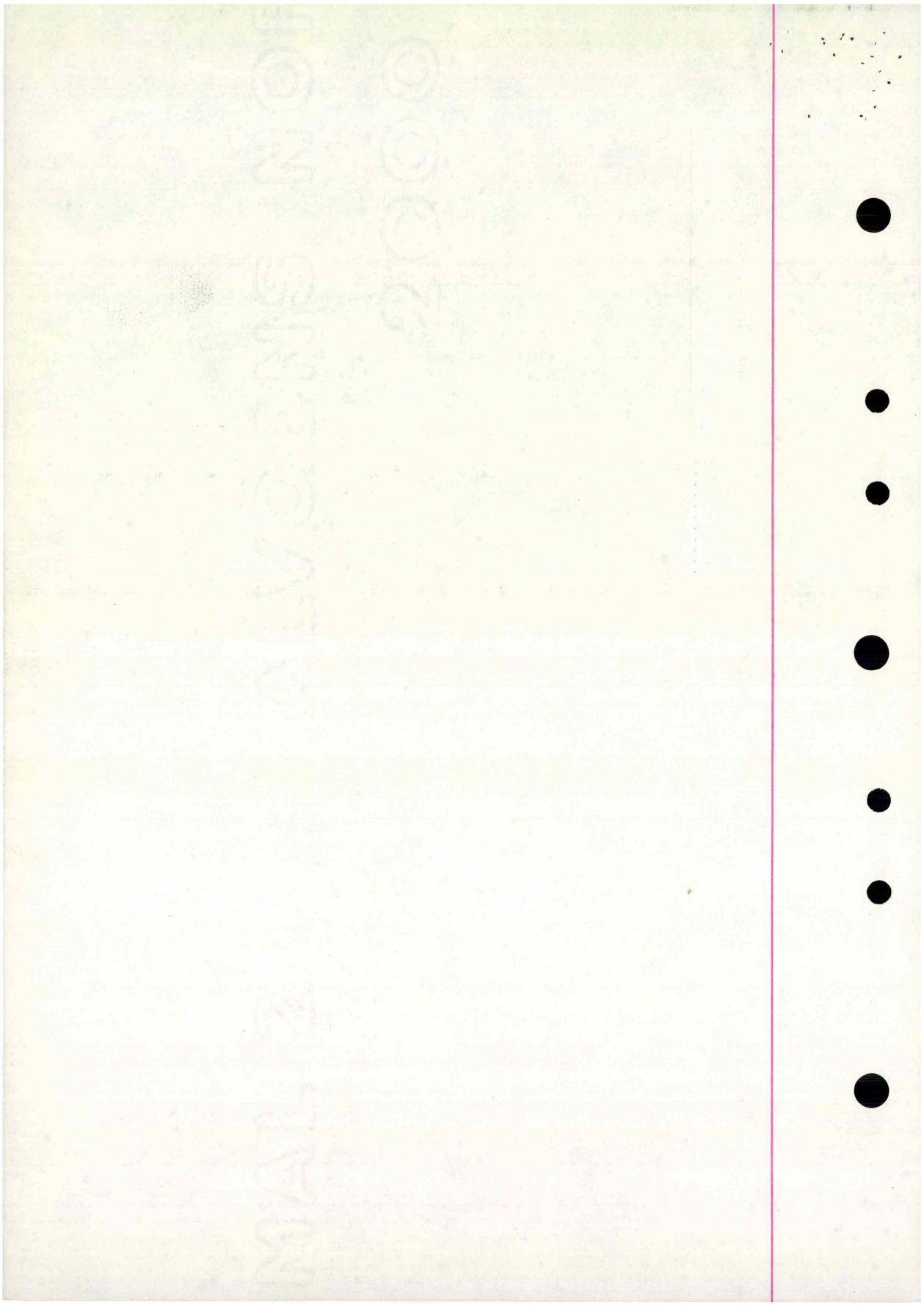

A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den 16. januar 1976
Mary Anna Eidland
NIELS JUELS GATE 45 OSLO
PLAN 3. ETASJE 1 : 100
14. 11. 75
stue
303
spisestue
gang
kott
kjøkken
soverom
entré
ekstra wc dusj
soverom
kjøkken
soverom
302
soverom
gang
ekstra bad wc
entré
spisestue
stue
entré
soverom
wc dusj
kjøkken
gang
stue
301
spisestue
soverom

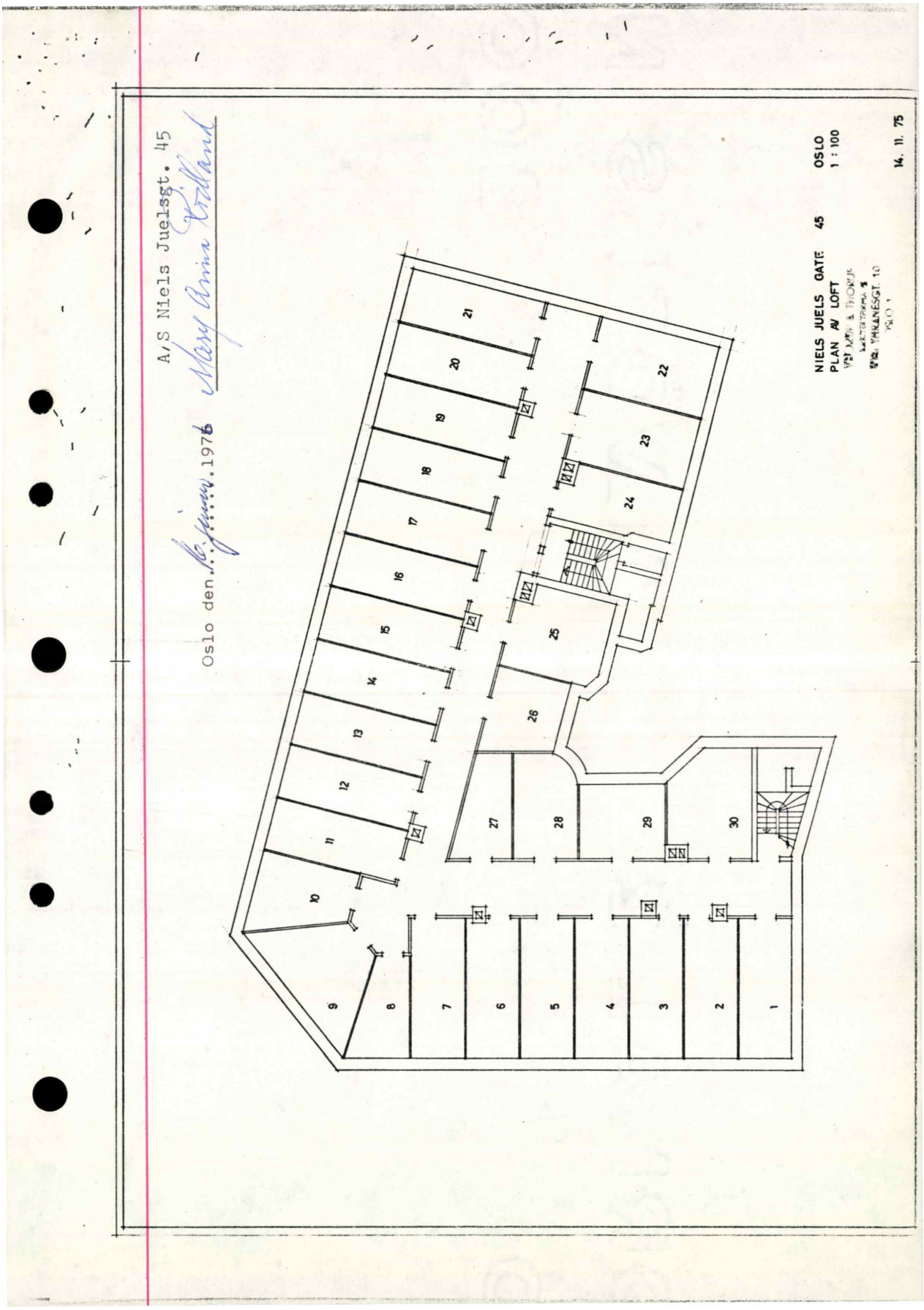


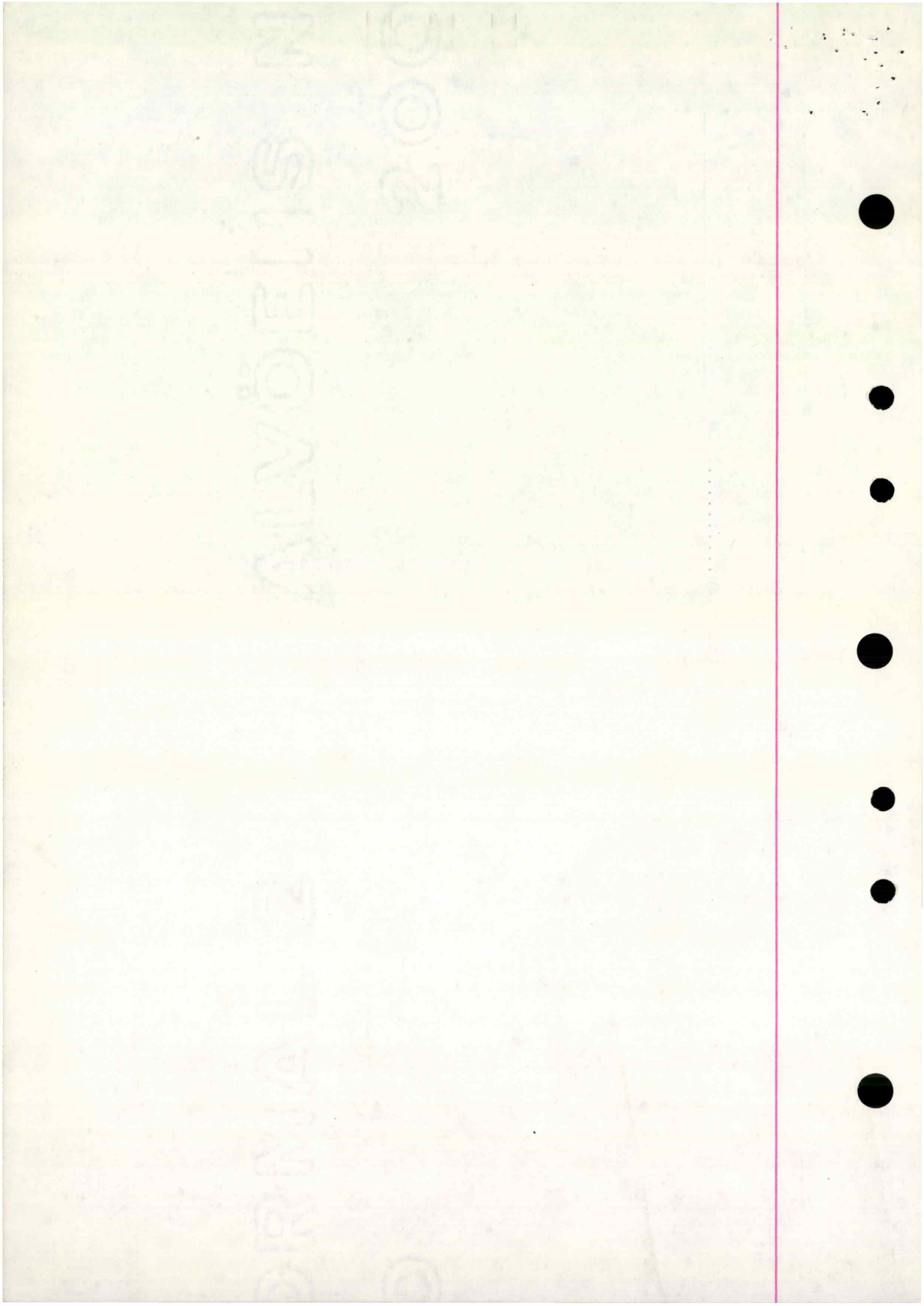

A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den 16. juni 1976
Mary Ann Dillard
NIELS JUELS GATE 45
PLAN 4 ETASJE
OSLO
1 : 100
14. 11. 75
THORUP & [illegible]
stue
403
gang
soverom
soverom
kjøkken
spisestue
entré
eksist. wc dusj
soverom
kjøkken
soverom
soverom
gang
402
eksist. bad
wc
entré
spisestue
stue
stue
401
soverom
wc dusj
entré
kjøkken
gang
spisestue
soverom




A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den 16. juni 1976
Mary Anna Eidland
NIELS JUELS GATE 45 OSLO
PLAN 5. ETASJE 1 : 100
stue
spisestue
soverom
kjøkken
gang
entré
eksk. bad
wc
dus
503
502
501




A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den. 16. juni 1976
NIELS JUELS GATE 45
PLAN AV LOFT
OSLO
1 : 100
14. 11. 75



DAGBOKFØRT
03.FEB.87 007223

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
NEGOTIO A/S	Bogstadveien 12	46.37.80

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
213	269		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn / Fødselsnummer

SAMEIET NIELS JUELSGATE 45 - Gnr. 213 -bnr.269 i Oslo

Se vedlagte hjemmelsinnehaverliste

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2175	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	70	21		
2	N	132	22		
3	B	92	23		
4	B	114	24		
5	B	112	25		
6	B	161	26		
7	B	114	27		
8	B	115	28		
9	B	161	29		
10	B	114	30		
11	B	115	31		
12	B	161	32		
13	B	114	33		
14	B	115	34		
15	B	149	35		
16	B	138	36		
17	B	77	37		
18	B	99	38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2.153	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 10.000,-
i hver seksjon som sikkerhet for fellesutgifter.
Denne panterett har prioritet uten opptrinnsrett
etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

Dato: 24.6.1986

Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Ifølge vedlagte fullmakt fra hjemmelshaverne

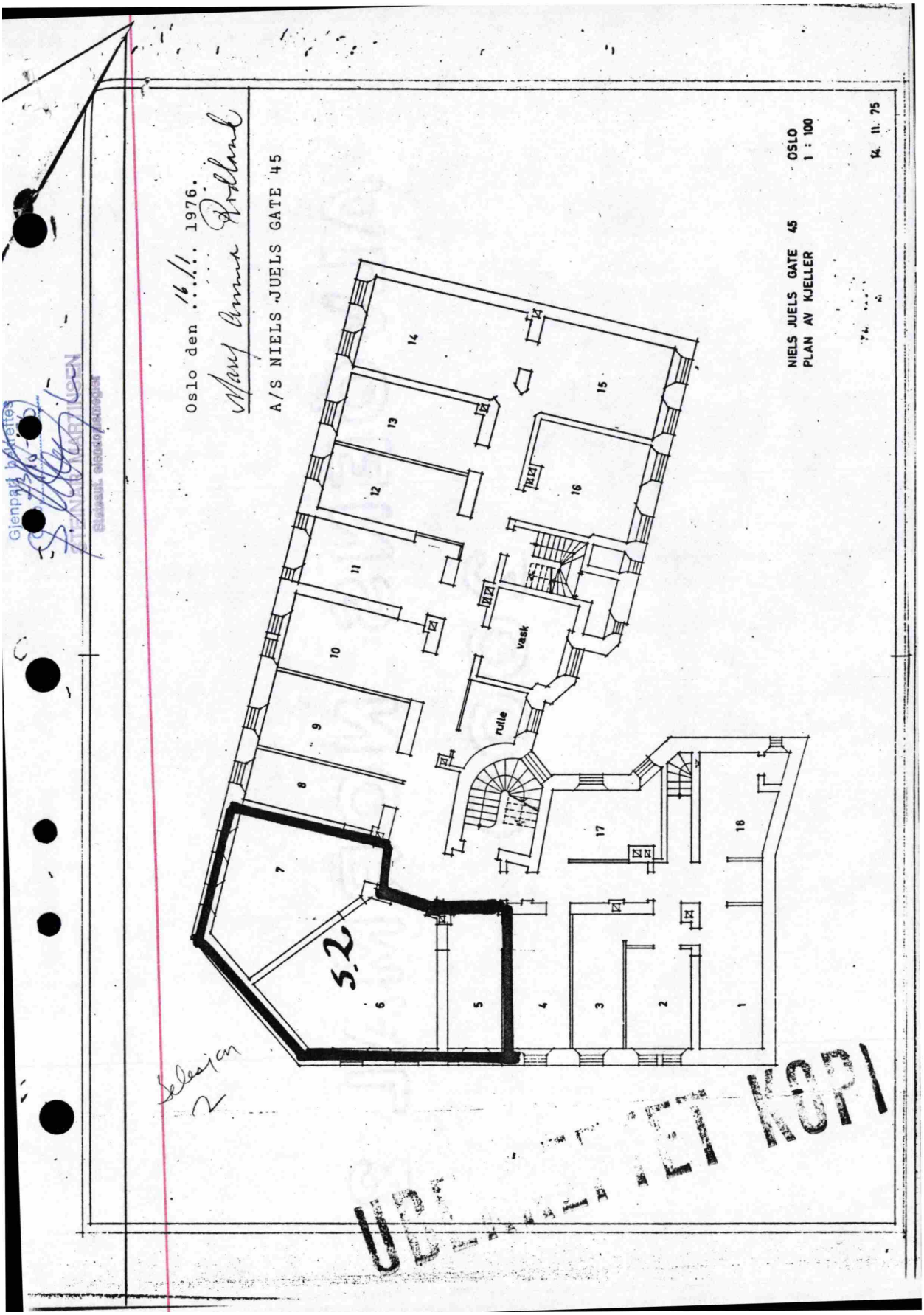
J.Christian Hedegaard Friis/May-Britt Solem

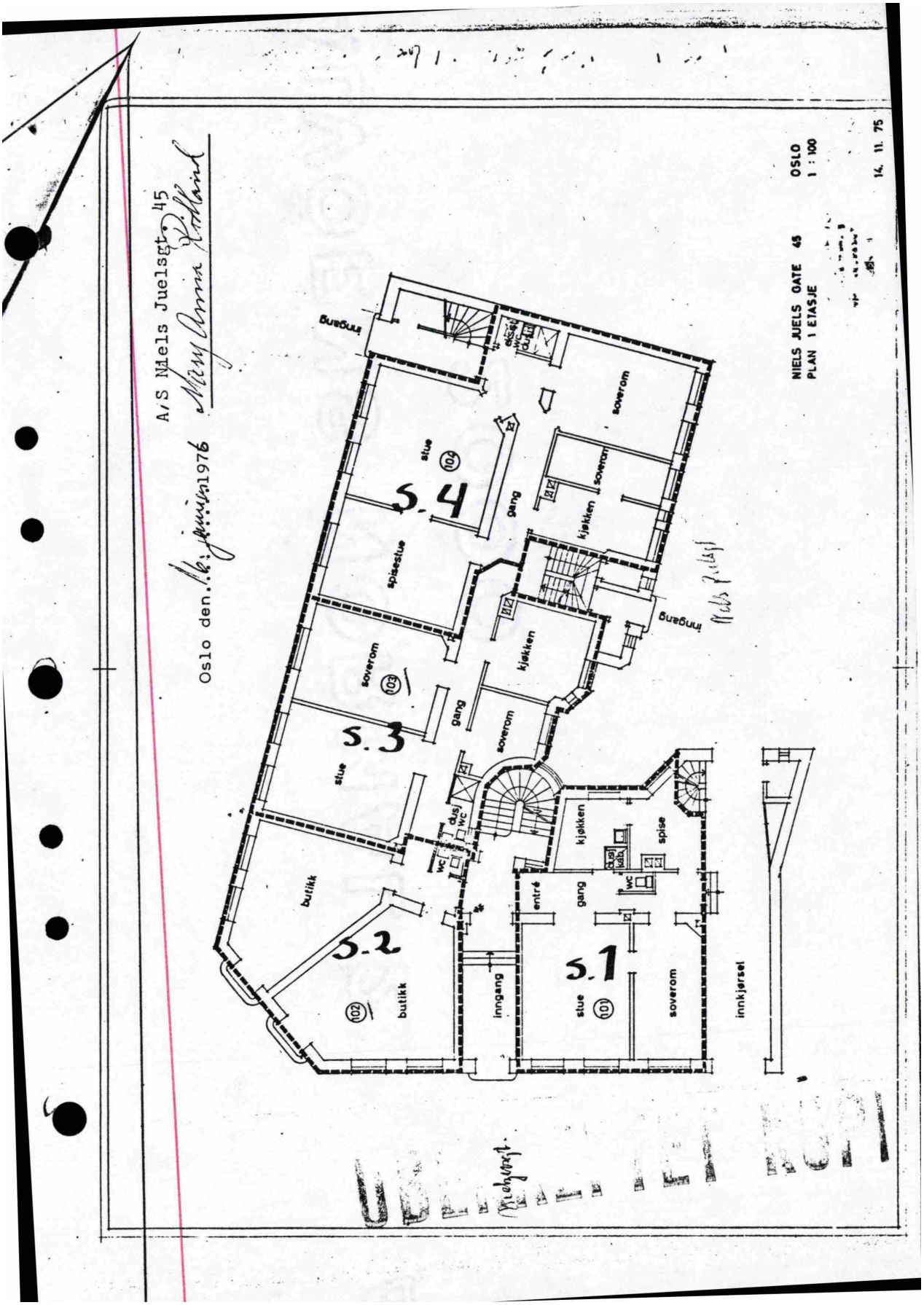
Tinglysingsstempel

SAMEIET NIELS JUELSGATE 45 - Gnr.213 - Bnr. 269 i Oslo

HJEMMELSHAVERE:

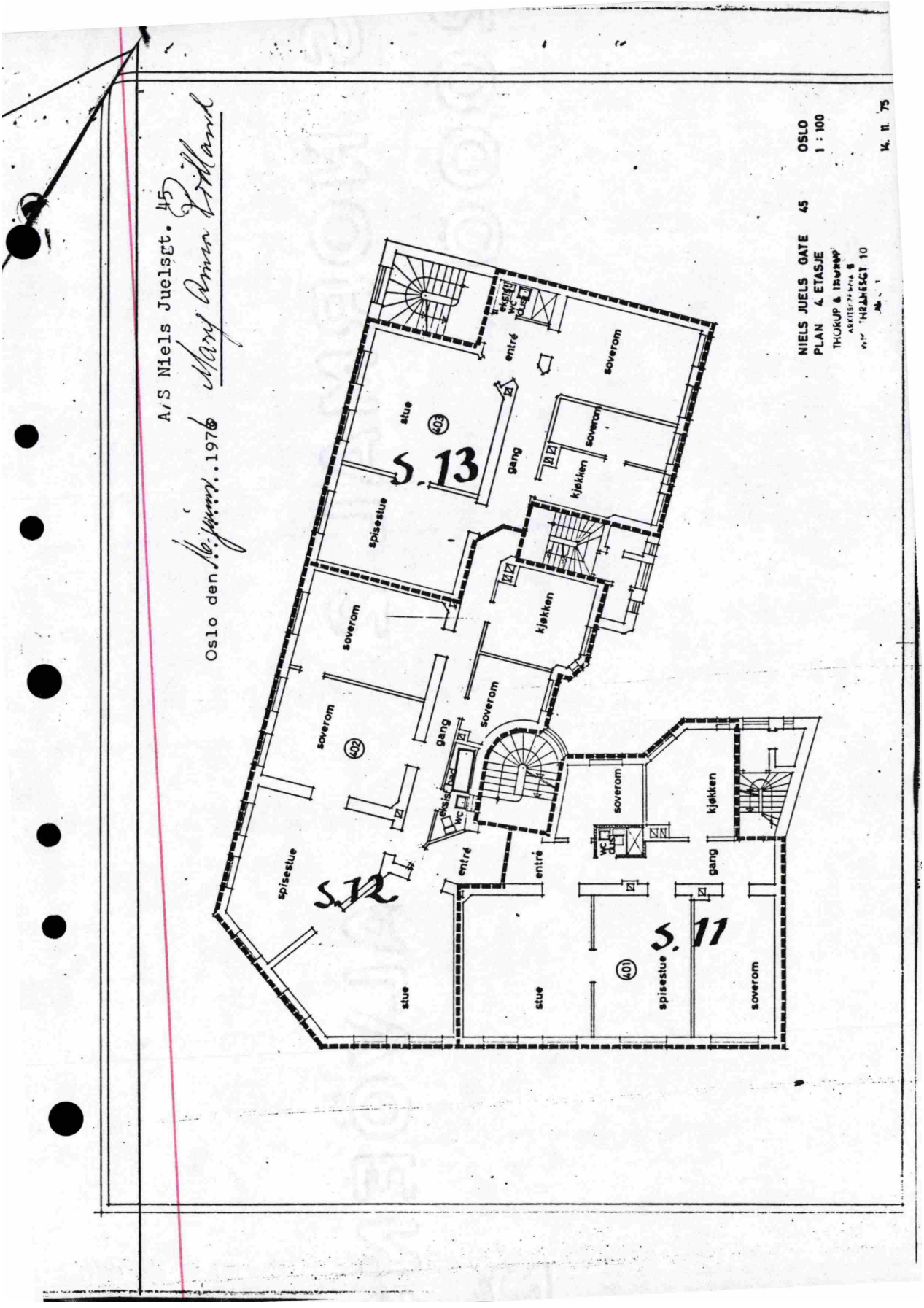
Seksjon 1	Tore Bredal
Seksjon 2	Christiania Investeringsselskap A/S
Seksjon 3	Petter Plassbak
Seksjon 4	Frogner Eiendomsutvikling A/S
Seksjon 5	Christiania Investeringsselskap A/S
Seksjon 6	Else Geist
Seksjon 7	Anne Sophie Thiller Rønning/ Carl Chr. Løvstad
Seksjon 8	Svanhild Robertsen/Agnar Robertsen
Seksjon 9	Brit Dahl
Seksjon 10	Dorthe Voss
Seksjon 11	J. Chr. Hedegaard-Friis
Seksjon 12	Jan Ole Leiknes
Seksjon 13	Edward O'Halloran
Seksjon 14	Ole Petter Almaas
Seksjon 15	Christiania Investeringsselskap A/S
Seksjon 16	Christiania Investeringsselskap A/S

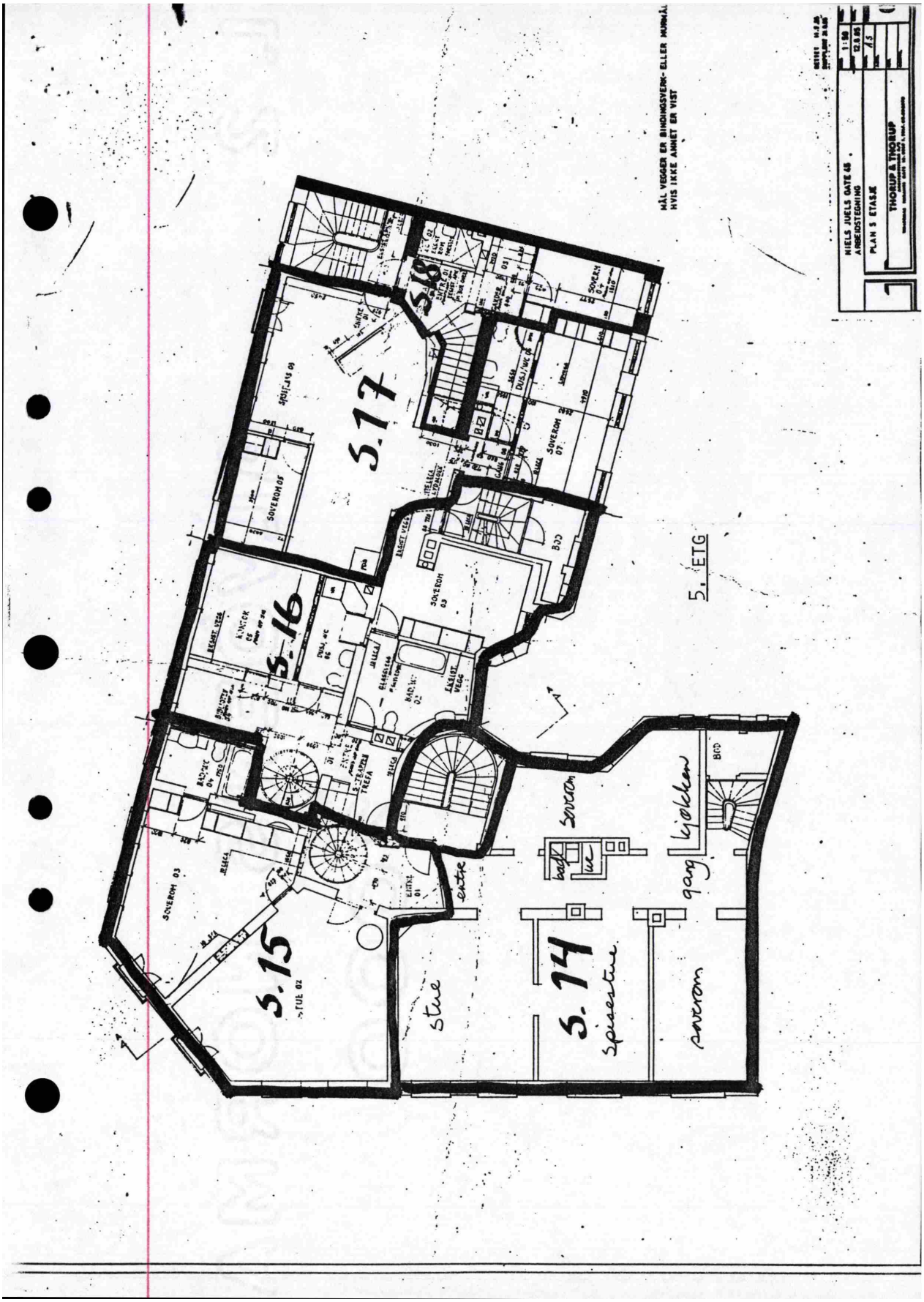

NIELS JUELS GATE 45 OSLO
PLAN AV KJELLER
1 : 100
14. 11. 75
A/S NIELS JUELS GATE 45
Oslo den 16/11 1976.
vask
rulle
5.2

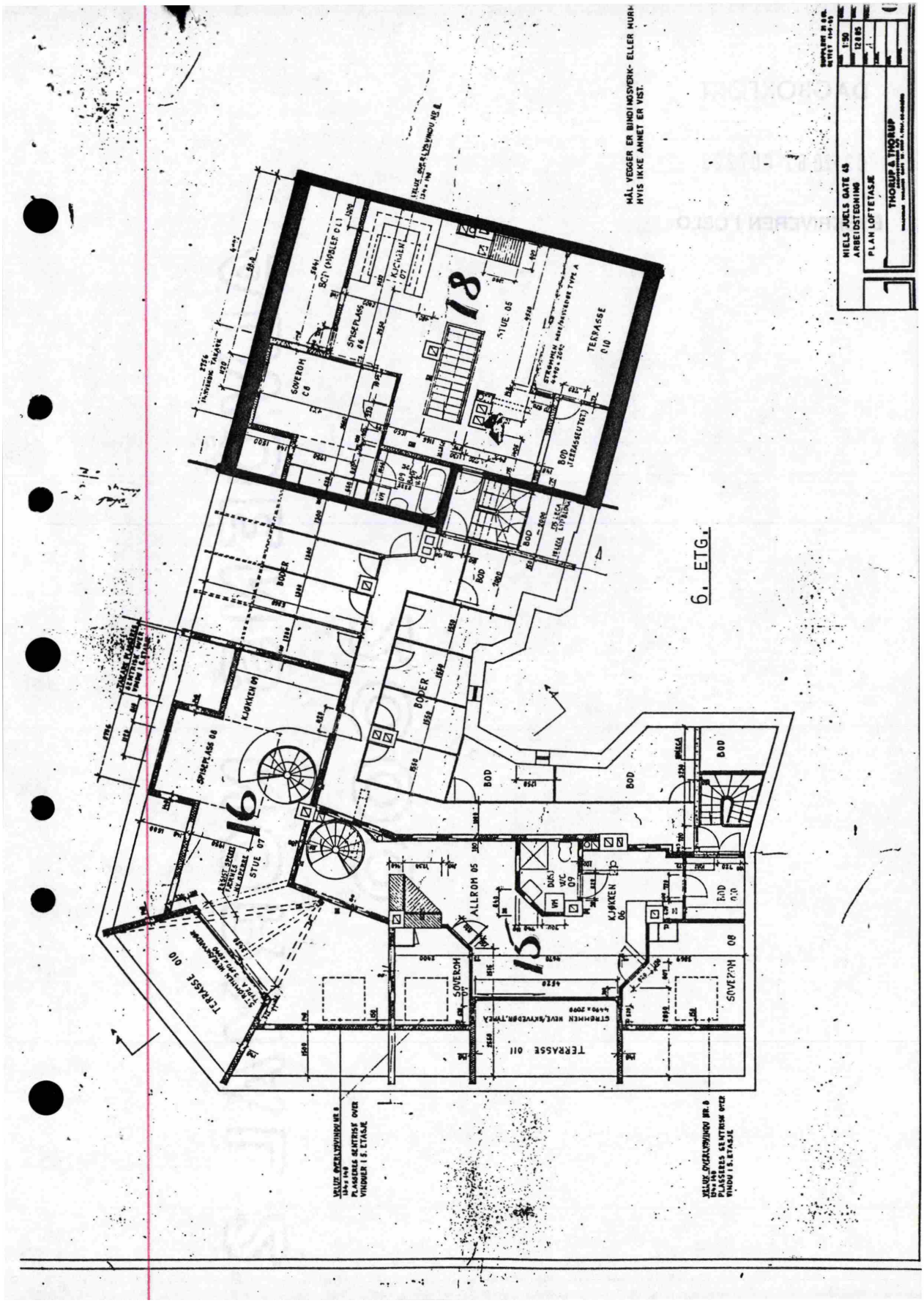

A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den. 16 juni 1976
NIELS JUELS GATE 45
PLAN 1 ETASJE
OSLO
1 : 100
14. 11. 75
S.4
S.3
S.2
S.1
stue
soverom
gang
kjøkken
spisestue
inngang
butikk
entré
spise
innkjørsel
dusj
wc


A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den. 16. januar 1976
NIELS JUELS GATE 45
PLAN 2 ETASJE
OSLO
1 : 100
14. 11. 75
S.7
S.6
S.5
stue
spisestue
soverom
kjøkken
gang
entré
bad
wc


A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den. 16. januar 1976
Mary Anna Lydland
NIELS JUELS GATE 45 OSLO
PLAN 3. ETASJE 1 : 100
14. 11. 75
S.10
S.9
S.8
stue
spisestue
soverom
kjøkken
kott
gang
entré
bad
wc


A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den 16. mai 1978
Mary Ann Ellingsen
NIELS JUELS GATE 45
PLAN 4 ETASJE
OSLO
1 : 100
14. 11. 75
S. 13
S. 12
S. 11
403
402
401
stue
gang
soverom
kjøkken
spisestue
entré
vask
wc
dusj
bad


HÅL VEGGER ER BINDINGSVERK- ELLER MURHÅL
HVIS IKKE ANNET ER VIST
NIELS JUELS GATE 45
ARBEIDSTEGNING
PLAN 5 ETASJE
THORUP & THORUP
5. ETG
5.17
5.16
5.15
5.14
SOVEROM 03
SOVEROM 07
SOVEROM 05
BAD
stue
soverom
kjøkken
gang
soverom


6. ETG.
HIELS JUELS GATE 45
ARBEIDSTEGNING
PLAN LOFTETASJE
THORUP & THORUP
HÅL VEGGER ER BINDINGSVERK- ELLER MURA
HVIS IKKE ANNET ER VIST.
TERRASSE 010
TERRASSE 011
STUE 05
STUE 07
ALLROM 05
KJØKKEN 06
SOVEROM
BOD
BODER
18
16
15

DAGBOKFØRT

03.FEB.87 007223

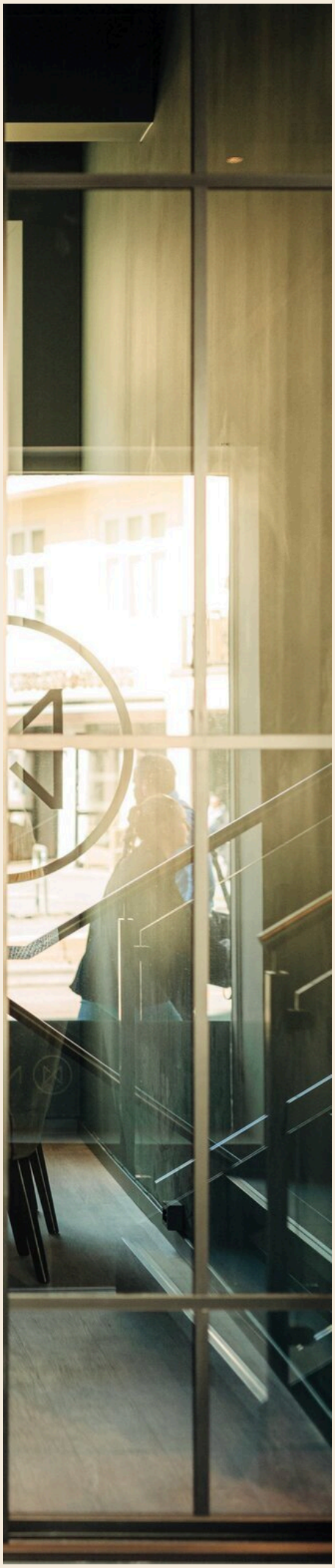
BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0223/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Niels Juels gate 45A 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 269, snr 16 (ideell andel 1/1) 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)

Denne boligen er presentert av:



Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565



Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
v.ellingsen@nordvikbolig.no
469 47 815

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: