NORDVIK

Niels Juels gate 39A

2 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Niels Juels gate 39A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
65	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 3-roms med balkong i klassisk bygård - Generøs takhøyde - 2 bad - Renovert i 2020 - Idyllisk beliggenhet

Prisantydning	**9 990 000,-**
Omkostninger	**255 640,-**
Totalpris	**10 437 743,-**
Fellesgjeld	**192 103,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 021,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

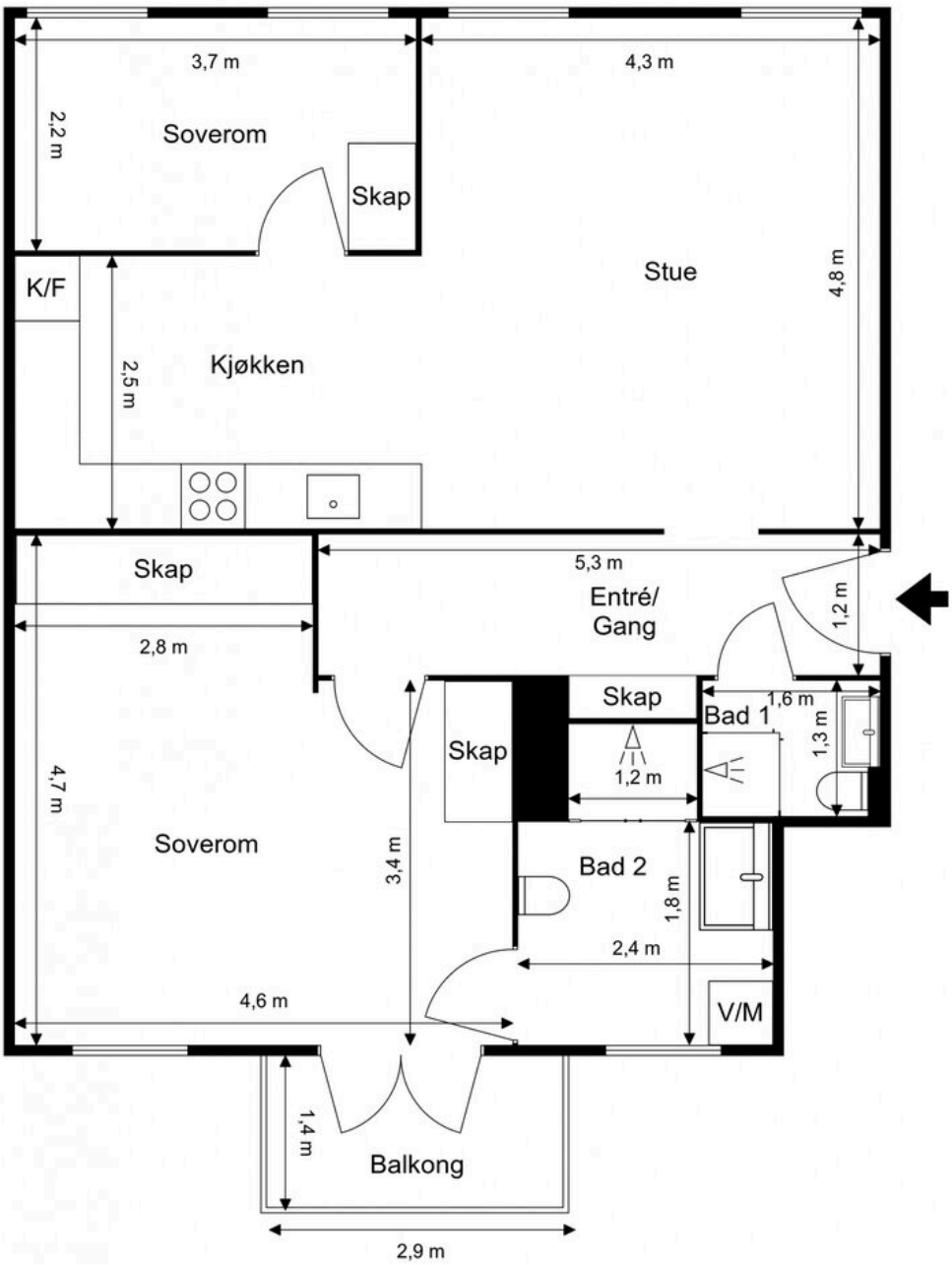
Velkommen til Niels Juels gate 39A! En lys og lekker 3-roms i klassisk bygård midt på Frogner. Leiligheten ligger i 3.etasje og har en herlig, sydøstvendt balkong vendt ut mot stille gårdsrom.

- Pusset opp i 2020 med moderne og stilrene løsninger
- Sydøstvendt balkong på 4 kvm mot gårdsrom
- Klassiske detaljer som stukkaturer og rosetter
- Store vinduer og takhøyde på opptil 3,11 meter
- Lekker HTH-kjøkkeninnredning
- Hovedsoverom med eget bad
- Malte overflater i 2026
- Flere smarte garderobeløsninger
- 2 boder på totalt 10 kvm
- Veldrevet sameie med god historikk
- Idyllisk bakgård med sykkelparkering og sittegruppe
- Sentral beliggenhet på Frogner med nærhet til "alle" fasiliteter
- Nærhet til tur- og rekreasjonsområde

Underetasje
Total BRA: 10 kvm

Niels Juels gate 39A

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.








































CHANEL
PRADA













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0386/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 39A, 0257 OSLO
Gnr 213, bnr 263, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Martin Lynne Schjølberg
Nicoline Wessel Eid

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)
192 103,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 182 103,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
254 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
255 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
268 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 437 743,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 450 743,- (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
1897

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 79 kvm.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod og bod i trappeoppgangen
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder entre/gang, 2 bad, stue, kjøkken, 2 soverom

Leiligheten disponerer én kjellerbod på 8,3 kvm og én bod i trappeoppgangen på 1,3 kvm.

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
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Det ble gjort i slutten av 2020 av tidligere eier som flippet leiligheten. Vi finner ikke dokumentasjonen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort i slutten av 2020 av tidligere eier som flippet leiligheten. Vi finner ikke dokumentasjonen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har gjennomført en ny takst da vi merket løse fliser. Referer til takst gjennomført.

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: Opp pussing av fasade ble ferdigstilt i juli i år. I bakgården ble det utført for ca to år siden.

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: Arbeidet ble utført i slutten av 2020 av en eier som flippet leiligheten. Vi finner ikke dokumentasjonen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Skade - henviser til tilstandsrapport.

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? 2025 av tidligere eier. Takstrapport for salg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + bod i felles trappeløp/kjellerbod. Leiligheten ble oppgradert i 2020 med nye overflater, bad og kjøkken. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,11m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,54m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk på et av badene, naturlig avtrekk på det andre badet samt kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører - værslitte karmer med behov for vedlikehold.
- eldre enn 35 år med usikker levetid.
- enkelte vinduer tar i karm, vanskelig å åpne grunnet malt igjen.
- harde/oppsprekte tettelister.
- løse terskler.

Kjøkken - Overflater og innredning
- avskalling i overflate på bunnplate under oppvaskkum. Kosmetiske skader på fronter. Fuktsvelling i bakplate under oppvaskkum.

Kjøkken - Trekk
- omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).

Avløpsrør
- avløpsrør i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Vannledninger
- foreldreskapet er ikke tilstrekkelig tett om en lekkasje skulle oppstå.
- vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Varmtvannsbereder: Himling over bad
- bereder er ikke lekkasjesikret.

Ventilasjon
-boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad 1 - Overflate vegg/himling
- manglende overflatebehandling på underside av dørblad.
- fuktsvelling på dørens overflate.
- løs/beveglig terskel.
- det ble registret feil utførelse av veggoverflater samt manglende bruk av fiberduk under våtromsmaling.

Våtrom: Bad 1 - Overflate gulv
- bom (hulrom) under flis (over 75 %).
- Utett silikonfuge i dusjsone.
- manglende god faglig utførelse av gulvflis mot dusjsone.

Våtrom: Bad 1
- Membran, tettesjikt og sluk
- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.

Våtrom: Bad 1 - Sanitærutstyr
-det er avvik i monteringsveiledningen ved bruk av feile type materialer. Gjelder innebygd sisterne.

Våtrom: Bad 1 - Ventilasjon
- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Våtrom: Bad 1 - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Våtrom: Bad 2 - Overflate vegg/himling
- bom under flis.
- riss/sprekker i flisfuger.
- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge rundt vindu.
- løs terskel. Dørblad er ikke tettet tilstrekkelig i underkant.
- det ble registret feil utførelse av veggoverflater samt manglende bruk av fiberduk under våtromsmaling.

Våtrom: Bad 2 - Overflate gulv
- riss/sprekker i flisfuger.
- bom (hulrom) under flis.
- delvis løse fliser.
- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
- lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Våtrom: Bad 2
- Membran, tettesjikt og sluk
- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.

Våtrom: Bad 2 - Sanitærutstyr
- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
- det er avvik i monteringsveiledningen ved bruk av feile type materialer. Gjelder innebygd sisterne.

Våtrom: Bad 2 - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom: Bad 1 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift.
Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stuen
- Vaskemaskin og tørketrommel

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.

Adgang til utleie
Det ble vedtatt på årsmøtet at grensen for korttidsutleie settes til maksimalt 60 døgn i løp av et år.
"Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn i løp av en periode på et år, og seksjonseier plikter å informere styret fortløpende om når seksjonen leies ut samt opplyse om antall døgn."

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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
Det er elektrisk oppvarming i leiligheten via panelovner og elektriske varmekabler på baderommene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 515 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 6 021,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, felles bygningsforsikring, trappevask, nedbetaling av lån, forretningsførsel, styrehonorar samt diverse drifts- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel eiendomsskatt, strøm, innboforsikring, alarm, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Eiendomsskatt
Kr 1 775,- pr. 01.01.2026
Det foreligger eiendomsskatt på leiligheten, og for 2026 utgjør dette kr. 1.775,-

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 2 123 028,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 492 110,- 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 Juelsgate 39, orgnr. 984806590

Om sameiet
Sameiet Niels Juels gate 39 har organisasjonsnummer 984806590. Sameiet består av Niels Juels gate 39 A, B og C på gnr. 213 og bnr. 263. Sameiet består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Informasjon fra styret pr. 13.08.2026
Vi har ingen store vedlikeholdsprosjekter i nærmeste fremtid. I løpet av høsten skal vi skifte ut systemlåsene, og hver seksjon betaler for sine nøkler.

Sameiets nettside: https://home.solibo.no/hp/nielsjuelsgate39/oppslagstavle

Vedlikeholdshistorikk:
- 2026: Fasaderehabilitering
- 2024: Piperehabilitering av 5 piper
- 2023: Nye avfallsskap i bakgården

- 2023: Vinduer i trappeoppgangen ble skiftet
- 2022: Nytt callinganlegg installert
- 2022: Fasade mot bakgård rehabilitert
- 2020 - 2021: Større prosjekt med brannsikkerhet - omfatter fellesarealene i kjeller, på loft og oppganger
- 2018: Nytt tak

Styreleder informerer om følgende den 28.02.2025: Når det gjelder fremtidig vedlikehold er fasaden det neste store prosjektet. Saken vil bli tatt opp igjen på årsmøtet i juni og vi har som mål å få vedtatt hvordan vi finansierer oppgraderingen og at dette skal skje våren 2026. Vi må ta høyde for at det kan bli en ekstra kapitalinnkreving i løpet av 2025-2026 for å dekke hele eller deler av kostnaden.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 192 103,-pr. 10.08.2026

Informasjon om lån per 01.08.2026:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.82.17070
Nominell rente (flyt): 7,15 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.08.2026: kr 2 734 404
Andel av saldo: kr 192 103
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 038,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskap for 2025 viste et overskudd på kr 110 020,- mot et budsjettert overskudd på kr 638 840,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Godkjenning oppnås ved søknad til styret hvor opplysninger om dyret finnes. Styret har rett til å trekke tilbake godkjenning dersom gjeldende regler ikke overholdes (se også husordensreglene).

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76732918

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 452 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv beliggenhet i et av byens mer fasjonable nabolag sentralt på Frogner - med kort vei Solli Plass/ Sommero og ellers alle byens fasiliteter. Leiligheten ligger et steinkast fra Sommerokvartalet med flere restauranter og det pulserende livet på Solli Plass.

En rekke turmuligheter ved Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken. Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinterstid), deilige badeplasser på Bygdøy og flere andre rekreasjonsområder ligger få minutter fra leiligheten. Kort gange til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Bygdøy Allé og Majorstuen.

Flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskafeer og kaffebarer ligger rett rundt hjørnet. I kvartalet bortenfor finner man en søndagsåpen matbutikk. I nabolaget finner man Kaffebrenneriet, WB Samson, Kolonihagen, Eckers, restauranten Sawan, Michaels og ellers bredt utvalg av matvareforretninger i nærområdet. Like i nærheten finner man ærverdige Gimle kino, vinmonopol, og det er kort vei til Solli Plass med en rekke fasiliteter. Kort vei til Bøygdøy Allé med alle sine butikker og serveringsssteder.

Handlegaten Karenslyst Allé på Skøyen er også et populært område hvor man finner populære forretninger, treningssentre og hyggelige kaféer og restauranter som Maschmanns Matmarked.

Det tar ca.15 minutter å gå til Hegdehaugsveien, Bislett, Slottet og Karl Johans gate. Sats Solli Plass ligger også i kort gangavstand fra boligen.

Av utdanningsmuligheter er det kort vei eller gode transportmuligheter til blant annet Bjørknes, Tannlegehøyskolen, Høgskolen i Oslo, Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI samt Veterinærhøyskolen.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med buss og trikk. Buss nummer 21 (Tjuvholmen - Helsfyr), 20 (Skøyen - Galgeberg), 31 (Snarøya - Tonsenhagen) og 30 (Bygdøy - Nydalen), samt trikk nummer 19 (Majorstuen - Ljabru) og 12 (Majorstuen - Kjelsås) går rett i nærheten med blant annet stoppesteder som Skøyen, Solli Plass, Nationaltheatret, Aker Brygge, Tjuvholmen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m.flere. Enkel adkomst til Fornebu med buss.

Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i et av byens absolutte flotteste strøk med umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 15.05.1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for oppføring av balkonger datert 22.03.2019.

Det foreligger godkjente byggetegninger med avvik fra dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue. Deler av stue er blitt omgjort til soverom. Deler av vegg mellom stue og soverom er tatt bort. Det har blitt etablert et nytt bad hvor det opprinnelige kjøkkenet var. Deler av innervegger har blitt tatt bort slik at man har fått et stort soverom ut mot balkong.

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

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

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

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

Pågående plansak i området:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere. Saksnummer: 202313406

Pågående byggesaker:
Skovveien 18A - utskifting av vinduer. Saksnummer: 202608438
Colbjørnsens gate 11 A - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202516661
Colbjørnsens gate 11A - oppføring av balkong i 3.etasje. Saksnummer: 202507349
President Harbitz' gate 11 - oppføring av bygg E, gymsal under bakken og utomhusarbeider - Hartvig Nissen videregående skole. Saksnummer: 202508942
Niels Juels gate 43 A - bruksendring av næringslokaler til behandlingsrom. Saksnummer: 202523592
Niels Juels gate 43 A - forespørsel om godkjent bruk av lokaler - Nyt AS. Saksnummer: 202505584
Colbjørnsens gate 12 - bytting av takvindu og skyvedør. Saksnummer: 202504253
Colbjørnsens gate 12 - oppføring av balkong. Saksnummer: 202600443
Colbjørnsens gate 14 - rehabilitering av 3 skorsteinsløp. Saksnummer: 202513036
Colbjørnsens gate 15 - bruksendring av legekontor til bolig. Saksnummer: 202507310
Gyldenløves gate 8A - forhåndskonferanse - oppføring av nytt boligkompleks. Saksnummer: 202607857

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/213/263/9:
28.03.1896 - Dokumentnr: 900710 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 77420 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1989 - Dokumentnr: 55644 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1338
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

23.04.2024 - Dokumentnr: 1355080 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1338
Endring av formål
Endring av fellesareal

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. 71 274,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 172 349,- 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 17. august 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Niels Juels gate 39A

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	4 min / 0.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	11 min / 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	20 min / 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	13 min / 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	5 min / 2.3 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	1 min / 0.1 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min / 0.8 km

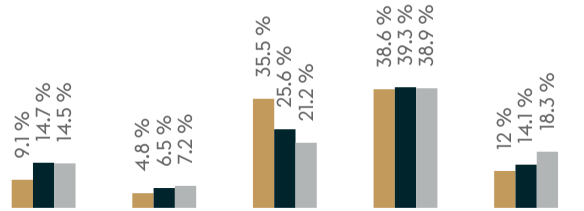
Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien	Linje 21	2 min / 0.2 km
Briskeby	Linje 11	4 min / 0.3 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

Lycee Francais Rene Cassin Dos...	97 barn	3 min / 0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	16 barn	4 min / 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	5 min / 0.4 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	5 min 🚶
⚽ Inkognito terrasse balløkke	5 min 🚶
🏂 SATS Solli plass	7 min 🚶
🏂 EVO Oscarsgate	11 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

Niels Juels gate 39A
0257 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1897
BRA:	89 m^2
BRA-i:	79 m^2
Rapportdato:	10.8.2026 (Gyldig til 10.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	18	0	1

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Niels Juels gate 39A
0257 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold. - eldre enn 35 år med usikker levetid. - enkelte vinduer tar i karm, vanskelig å åpne grunnet malt igjen. - harde/oppsprekte tettelister. - løse terskler.
Kjøkken - Overflater og innredning	- avskalling i overflate på bunnplate under oppvaskkum. Kosmetiske skader på fronter. Fuktsvelling i bakplate under oppvaskkum.
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).
Avløpsrør	- avløpsrør i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- foreldreskapet er ikke tilstrekkelig tett om en lekkasje skulle oppstå. - vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Varmtvannsbereder: Himling over bad	- bereder er ikke lekkasjesikret.
Ventilasjon	-boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom: Bad 1 - Overflate vegg/himling	- manglende overflatebehandling på underside av dørblad. - fuktsvelling på dørens overflate. - løs/beveglig terskel. - det ble registret feil utførelse av veggoverflater samt manglende bruk av fiberduk under våtromsmaling.
Våtrom: Bad 1 - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis (over 75 %). - Utett silikonfuge i dusjsone. - manglende god faglig utførelse av gulvflis mot dusjsone.
Våtrom: Bad 1 - Membran, tettesjikt og sluk	- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.
Våtrom: Bad 1 - Sanitærutstyr	-det er avvik i monteringsveiledningen ved bruk av feile type materialer. Gjelder innebygd sisterne.
Våtrom: Bad 1 - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
Våtrom: Bad 1 - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 2 - Overflate vegg/himling	- bom under flis. - riss/sprekker i flisfuger. - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge rundt vindu. - løs terskel. Dørblad er ikke tettet tilstrekkelig i underkant. - det ble registret feil utførelse av veggoverflater samt manglende bruk av fiberduk under våtromsmaling.
Våtrom: Bad 2 - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger. - bom (hulrom) under flis. - delvis løse fliser. - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge. - lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Våtrom: Bad 2 - Membran, tettesjikt og sluk	- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.
Våtrom: Bad 2 - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne. - det er avvik i monteringsveiledningen ved bruk av feile type materialer. Gjelder innebygd sisterne.
Våtrom: Bad 2 - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kjøkken er flyttet til stue. Deler av stue er blitt omgjort til soverom. Deler av vegg mellom stue og soverom er tatt bort.
Det har blitt etablert et nytt bad hvor det opprinnelige kjøkkenet var.
Deler av innervegger har blitt tatt bort slik at man har fått et stort soverom ut mot balkong.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er uoversiktlig. Ved inspeksjon over himling (tak) på baderom ble det avdekket tettdetaljer rundt sluk til boenheten over som ikke virker forskriftsmessige. Anbefaler videre undersøkelser.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Røykvarsel er plassert i stue, men mangler i gang/soverom.
Brannslukkingsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.8.2026

Rapportdato
10.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Nicoline Wessel Eid, Martin Lynne Schjølberg.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det ble utarbeidet en skaderapport for begge bad av Bevar Våtrom, datert 28.05.2026. Rapporten avdekket vesentlige mangler etter boligkjøpet. De registrerte avvikene er supplert i tilstandsrapporten.
Avvikene som er registrert i skaderapporten, er av et større omfang enn det som normalt ville vært mulig å avdekke ved en ordinær tilstandsrapport.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Niels Juels gate 39A, 0257 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**213**	Bruksnr:	**263**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0302 (kilde: tidligere salgsprospekt)**		
Byggeår:	**1897** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + bod i felles trappeløp/kjellerbod. Leiligheten ble oppgradert i 2020 med nye overflater, bad og kjøkken. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,11m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,54m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk på et av badene, naturlig avtrekk på det andre badet samt kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Malt overflater.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**79**	**79** Romfordeling: Entre/gang, 2 bad, stue, kjøkken, 2 soverom.	**0**	**0**	**4**
Bod i felles trappeløp/kjellerbod.	**10**	**0**	**10** Romfordeling: Bod i felles trappeløp/kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**89**	**79**	**10**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Bod i felles trappeløp på ca. 1,3m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod på ca. 8,3m² (medtatt som BRA-e).
Totalt: 9,6m².
Begge boder er fremvist av eier.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom — TG-1

Type	**Balkong**
Sørøst-vendt balkong på ca. 4m² med adkomst fra soverom.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Balkongen ble etablert i 2019 ved fremlagt ferdigattest.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Normal slitasjegrad iht. alder.	

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu/balkongdør fra 2018. Vindu bad 2 fra 2021. Vindu i soverom er fra 2020. Eldre karm med ukjent alder. Resterende vinduer fra 1987. Innerdører fra oppussingen i 2020.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
Observerte avvik: • Værslitte karmer med behov for vedlikehold	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**
Observerte avvik: • Eldre enn 35 år med usikker levetid	

Oppsummering TG-2

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Justering/smøring anbefales.
Terskler bør festes tilstrekkelig.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type **Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 25 over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.

Oppsummering TG-1

Det regsitreres stedvis knrik.
Glipper mellom gulv og gulvlister.
Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2020 og type HTH.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 20mm. Underlimt oppvaskkum fra Franke med ettgreps armatur som er svingbart. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og vinskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Avskalling i overflate på bunnplate under oppvaskum. Kosmetiske skader på fronter. Fuktsvelling i bakplate under oppvaskkum.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kjøkken er flyttet til stue. Deler av stue er blitt omgjort til soverom. Deler av vegg mellom stue og soverom er tatt bort.
Det har blitt etablert et nytt bad hvor det opprinnelige kjøkkenet var.
Deler av innervegger har blitt tatt bort slik at man har fått et stort soverom ut mot balkong.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Brannskille mot annen bruksenhet er uoversiktlig. Ved inspeksjon over himling (tak) på baderom ble det avdekket tettdetaljer rundt sluk til boenheten over som ikke virker forskriftsmessige. Anbefaler videre undersøkelser.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder måles til ca: Bad: 2,54m Soverom: 2,85m Kjøkken: 2,65m Stue: 3,11m	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**
Røykvarsel er plassert i stue, men mangler i gang/soverom. Brannslukkingsapparat er over 10 år gammelt.	

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Oppsummering	**TG-2**
Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.	

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert i bad 1 over vegghengt wc.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Foreldreskapet er ikke tilstrekkelig tett om en lekkasje skulle oppstå.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert i fordelerskap.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	**TG-2**

Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.
Utett fordelerskap medfører at en eventuell lekkasje kan føre til vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fukt- og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre fordelerskapet slik at skapet kan motstå en vannlekkasje.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det opplyses ved tidligere salg at el-anlegget ble oppgradert i 2020.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder: Himling over bad — TG-2

Plassering bereder	**Himling over bad.**
Fundament	**I himling.**
Årstall	**2020.**
Størrelse	**Ukjent størrelse da stempel ikke er synlig.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.

Merknad: redusert tilgjengelighet kan gjøre vedlikehold, kontroll og fremtidig utskifting mer krevende. Ved utskiftning av bereder bør man se på en bedre løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-2**

Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt CO_2-nivå og generelt dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.11 Våtrom: Bad 1 — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 60x60 og 5x5 i dusjsone. flis på vegger 60x60 og malt overflate. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2020 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:

- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.
Feil oppbygning av veggoverflater og manglende bruk av fiberduk ved utførelse av våtromsmaling medfører økt risiko for redusert tetthet og fuktskader i konstruksjonen. Løsningen avviker fra normal byggeskikk og preaksepterte løsninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Dørterskel bør ha understøttelse for å ikke knekke.
På grunn av utførelsen på overflater vil det med tiden være nødvendig med utbedring/utskifting.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Omfattende bom (hulrom) under flis kan medføre redusert heft og stabilitet, med økt risiko for sprekkdannelser, løse eller skadede fliser og behov for utbedring.
Utett silikonfuge i dusjsonen kan medføre vanninntrenging bak flis og inn i underliggende konstruksjoner, med risiko for fukt- og vannskader.
Mangelfull faglig utførelse kan medføre redusert funksjon og holdbarhet, samt økt risiko for skader og behov for utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Utett silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.
Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Vetro. Rundt speil på vegg med lys. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc. Varmtvannsbereder i himling.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Avvik fra monteringsveiledningen ved bruk av feil type materialer kan medføre redusert funksjon og økt risiko for skader eller svikt i konstruksjonen. Gjelder innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av innebygd sisterne må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Tilluft via spalte under dørblad.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Naturlig ventilasjon redusere ventilasjonens funksjon og føre til at fuktig luft ikke transporteres ut i tilstrekkelig grad. Forholdet kan bidra til forhøyet fuktbelastning, økt risiko for muggsoppvekst og redusert levetid på materialer og overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking er foretatt fra skap i entre mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.12 Våtrom: Bad 2 TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 60x60 og dekor flis i dusjsone. Flis på vegger 60x60 og malt overflate. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2020 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Løs terskel.
Dørblad er ikke tettet tilstrekkelig i underkant.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Misfarging av silikonfuge kan være et tegn på fuktpåvirkning, smussansamling eller mikrobiell vekst. Forholdet kan medføre redusert hygienisk og estetisk kvalitet, og det bør vurderes rengjøring eller utskifting av fugemassen.
Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.
Løs terskel og mangelfull tetting under dørbladet kan medføre redusert tetthet og økt risiko for trekk, fuktinntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.
Feil oppbygning av veggoverflater og manglende bruk av fiberduk ved utførelse av våtromsmaling medfører økt risiko for redusert tetthet og fuktskader i konstruksjonen. Løsningen avviker fra normal byggeskikk og preaksepterte løsninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av utførelsen på overflater vil det med tiden være nødvendig med utbedring/utskifting.
Misfarget silikonfuge i overgang vegg anbefales å utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Dørterskel anbefales å festets tilstrekkelig.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Delvis løse fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.

Knirk i gulvet kan tyde på bevegelse i underlaget eller i festet mellom belegg og underlag. Bevegelse i et våtromsgulv kan over tid svekke tettesjiktet og gi økt risiko for fuktinntrengning.

Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

Misfarging av silikonfuge kan være et tegn på fuktpåvirkning, smussansamling eller mikrobiell vekst. Forholdet kan medføre redusert hygienisk og estetisk kvalitet, og det bør vurderes rengjøring eller utskifting av fugemassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Servantskap med en bredde på 100cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med 2 ettgreps armatur fra Tapwell. Hånd og regndusj armatur fra Tapwell. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc. Nisje med lys for oppbevaring i dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Manglende løsning for synliggjøring av lekkasjevann kan forsinke oppdagelsen av lekkasjer fra den innebygde sisternen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner og kan medføre omfattende følgeskader dersom lekkasjen vedvarer.
Avvik fra monteringsveiledningen ved bruk av feil type materialer kan medføre redusert funksjon og økt risiko for skader eller svikt i konstruksjonen. Gjelder innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Utbedringer av innebygd sisterne må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Tilluft via spalte under dørblad.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Merknad: Det er ukjent om denne type avtrekk er godkjent i bygget. Det kan i ytterste konsekvens medføre at ventilasjonen må tilbakeføres til opprinnelig standard.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved skap i entre mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 25,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

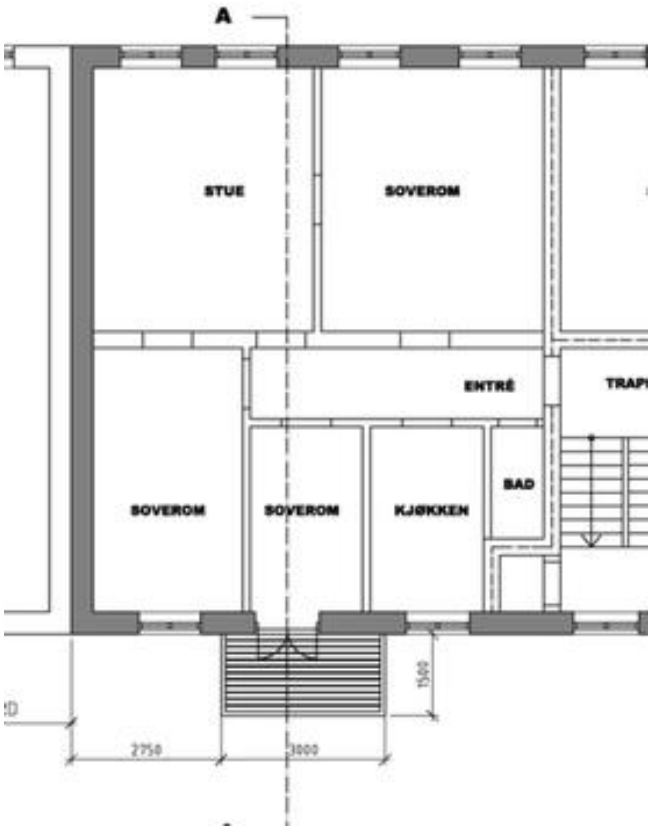
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nicoline Wessel Eid	9578-5998-4-3894615	2026-08-15 10:01:22
Martin Lynne Schjølberg	9578-5999-4-3469925	2026-08-14 11:34:38

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
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0386/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 39A, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Martin Lynne Schjølberg, Nicoline Wessel Eid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2025

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: 0201241045
Forsikret i: AIG

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: Det ble gjort i slutten av 2020 av tidligere eier som flippet leiligheten. Vi finner ikke dokumentasjonen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort i slutten av 2020 av tidligere eier som flippet leiligheten. Vi finner ikke dokumentasjonen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har gjennomført en ny takst da vi merket løse fliser. Referer til takst gjennomført.

---

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: Opp pussing av fasade ble ferdigstilt i juli i år. I bakgården ble det utført for ca to år siden.

---

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: Arbeidet ble utført i slutten av 2020 av en eier som flippet leiligheten. Vi finner ikke dokumentasjonen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Skade - henviser til tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2025 av tidligere eier. Takstrapport for salg.

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: 5-0386/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin Lynne Schjølberg	**2026-08-14**	**Nicoline Wessel Eid**	**2026-08-15**

Identifikasjon

Martin Lynne Schjølberg

Identifikasjon

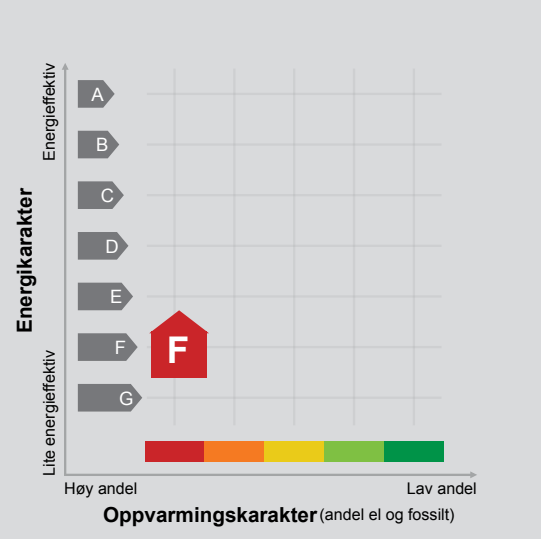
Nicoline Wessel Eid

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Niels Juels gate 39A
Postnummer	0257
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80511264
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-85966
Dato	28.02.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Niels Juelsgate 39**

Megleropplysninger 10.08.2026
Vi viser til forespørsel av 09.08.2026

Boligselskap:	Sameiet Niels Juelsgate 39
Organisasjonsnr:	984 806 590
Gnr./bnr:	213 / 263
Eier(e):	Martin Schølberg / Nicoline Wessel Eid
Seksjons-/andelsnr:	9
Adresse:	Niels Juels gate 39A, 0257 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/nielsjuelsgate39/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/nielsjuelsgate39/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 76732918
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån per 01.08.2026:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.82.17070
Nominell rente (flyt):	7,15 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 2 734 404
Andel av saldo:	kr 192 103
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6.021,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	19 038	196 730

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Niels Juelsgate 39

Orgnr: 984 806 590

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**199 931**	**199 237**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	110 020	-292 377
Opptak lån	0	2 900 000
Nedbetaling gammelt lån	0	2 561 864
Avdrag lån	73 105	45 065
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**36 915**	**694**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**236 846**	**199 931**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	270 996	281 370
Kortsiktig gjeld	34 150	81 439
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**236 846**	**199 931**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		903 360	903 360	934 920	1 028 400
Annen driftsrelatert inntekt		0	320 573	0	500 040
SUM DRIFTSINNTEKTER		**903 360**	**1 223 933**	**934 920**	**1 528 440**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**2**	2 115	2 115	2 200	2 200
Styrehonorar	**3**	15 000	15 000	15 000	15 000
Forsikring		176 071	153 540	168 720	189 000
Forretningsførsel		40 625	39 251	40 560	42 480
Kommunale avgifter		241 966	220 293	245 040	242 400
Energi/fyring		8 671	7 797	8 040	8 640
Kabel-TV/internett		51 288	47 695	49 440	53 640
Vedlikehold		239	710 278	50 040	30 000
Renhold		36 123	34 092	35 280	36 960
Andre driftskostnader	**4**	45 990	108 753	51 480	54 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**618 088**	**1 338 814**	**665 800**	**674 920**
DRIFTSRESULTAT		**285 272**	**-114 881**	**269 120**	**853 520**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	**5**	22 286	23 921	15 600	0
Finanskostnader		197 538	201 417	201 960	214 680
RESULTAT FINANSPOSTER		**175 252**	**177 497**	**186 360**	**214 680**
Resultat		**110 020**	**-292 377**	**82 760**	**638 840**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**6**	110 020	-292 377		
SUM DISPONERING		**110 020**	**-292 377**		

✔ Signert 12-05-2026 09:02:11 UTC Oneflow ID 14544168 Side 2 / 7

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 422	-2 765
Forskuddsbetalte kostnader	**7**	71 603	62 803
Andre kortsiktige fordringer		5 450	5 450
Bankinnskudd		182 521	215 882
SUM OMLØPSMIDLER		**270 996**	**281 370**
SUM EIENDELER		**270 996**	**281 370**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**6**	-474 713	-584 733
Udekket tap		-2 070 271	-2 070 271
SUM EGENKAPITAL		**-2 544 984**	**-2 655 004**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**8**	2 781 830	2 854 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 781 830**	**2 854 935**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 813	62 525
Annen kortsiktig gjeld	**9**	17 337	18 915
SUM KORTSIKTIG GJELD		**34 150**	**81 439**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**270 996**	**281 370**

✔ Signert 12-05-2026 09:02:11 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 12-05-2026 09:02:11 UTC Oneflow ID 14544168 Side 4 / 7

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 2 115.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 15 000.

NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	10 539
Driftsmaterialer	1 692
Kostnader dugnad	1 098
Kontingenter	2 194
Servicekostnad	22 000
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 285
Annen kostnad	183
Sum andre driftskostnader	**45 990**

NOTE 5 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	5 446
Kundeutbytte forsikring	16 840
Sum finansinntekter	**22 286**

NOTE 6 - Udekket tap

Udekket tap 1.1	-584 733
Overført til/fra egenkapital	110 020
Udekket tap 31.12	**-474 713**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativt. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 7 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	30 045
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	28 387
Andre forskuddsbetalte kostnader	13 171
Sum forskuddsbetalte kostnader	**71 603**

NOTE 8 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.82.17070
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2024
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2044
Rentesats (nominell)	6,65 %
Opprinnelig lånebeløp	**2 900 000**
Lånesaldo 01.01	2 854 935
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	73 105
Lånesaldo 31.12	**2 781 830**

✔ Signert 12-05-2026 09:02:11 UTC Oneflow ID 14544168 Side 5 / 7

NOTE 9 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig lønn	1 625
Påløpt rente	15 712
Sum annen kortsiktig gjeld	**17 337**

✔ Signert 12-05-2026 09:02:11 UTC Oneflow ID 14544168 Side 6 / 7

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

SAMEIET NIELS JUELS GATE 39 Norge

Signert med Norsk BankID

04-05-2026 11:16:01 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kristine Blikstad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1150335
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1984-04-09

Kristine Blikstad
Styreleder
kristine.blikstad@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.47.63

Signert med Norsk BankID

12-05-2026 09:02:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ekaterina Popova
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-1668933
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1983-07-18

Ekaterina Popova
Styremedlem
ekatarina.popova@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.90.139.174

Signert med Norsk BankID

04-05-2026 12:44:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jarle Flemvåg
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1301055
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-08-26

Jarle Flemvåg
Styremedlem
jarle@krafttakforsang.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 79.160.247.182

Årsmøte 2026 i Sameiet Niels Juels gate 39

21.06.2026

1. **Konstituering**

   Kristine Blikstad velges som møteleder og protokollfører.

   Jarle Flemvåg velges som protokollvitne.

   Antall stemmeberettigede på årsmøtet: 10

   Til stede på Teams: Gabrielle Christensen (seksjon 4), Eva og Ragnar Porsholt (seksjon 5), Ekaterina Popova (seksjon 6), Jarle Flemvåg (seksjon 15) og Kristine Blikstad (seksjon 7).
   Forhåndsstemmer ved fullmakt på e-post til styreleder: Anniken Binz (seksjon 14), Janne Mathisen (seksjon 13), Brigitte Blix (seksjon 11), Tuva Svare (seksjon10) og Thor- Herman van Eggelen (seksjon 12)

   Innkalling og gjennomføring av møtet ble godkjent.

2. **Årsregnskap 2025**
   Årsregnskapet ble godkjent og årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. **Godtgjørelse til styret**
   Årsmøtet godkjenner at styrehonorar på 15 000,- utbetales til styrets medlemmer.

4. **Valg av tillitsvalgte**
   Christopher Walberg stiller seg til disposisjon og velges inn som styremedlem for to år.
   Gabrielle Christensen velges inn som vara for to år.

5. **Behandling av innkomne forslag**

   10 stemmeberettigede avla sin stemme: 9 stemmer for og 1 stemme imot. Vi oppnår grensen på 2/3 flertall og vedtar herved følgende:

   Vi vedtektsfester grensen for korttidsutleie settes til maksimalt 60 døgn i løp av et år. Vi presiserer i vedtektene at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å opplyse styre om når seksjonen er leid ut og antall døgn. Endringene trer i kraft umiddelbart etter at årsmøtet er hevet.

   Formulering: «Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn i løp av en periode på et år, og seksjonseier plikter å informere styret fortløpende om når seksjonen leies ut samt opplyse om antall døgn».

6. Informasjon om fasaderehabilitering

Stillas er allerede satt opp ut mot gaten. I bakgården vil det etter hvert settes opp lift og et lite stillas ved stallbygningen. Arbeidet starter 22. juni og styret har også et oppstartmøte med Wettergren denne dagen. Arbeidet pågår gjennom sommeren og det er beregnet 8 uker, men vi må være forberedt på at det kan ta lenger tid. Styret vil oppdatere alle seksjonseiere fortløpende. Det er særlig viktig at alle er oppmerksomme på dette mens arbeidet pågår:

- Vinduer males i lukket posisjon! Hold vinduene lukket mens arbeidet pågår for å unngå at vindene klistrer seg igjen!
- Støv og vann! Hold vinduer lukket mens gammel puss og maling fjernes. Det blir mye støv og støy mens arbeidet pågår. Selv om vinduer dekkes til, vil det kunne komme noe støv og vann inn dersom vinduene er åpne. Det blir brukt høytrykk med spesialrens for å klargjøre fasaden for ny maling.
- Tilgang til fellesarealer for arbeidere! Det vil bli gitt ut en nøkkel som gir arbeiderne tilgang til hoveddøren og kjelleren. Dersom døren til portrommet og kjelleren står åpen mens arbeidet på går er det OK. Dørene skal ikke stå åpne utover dette. Vi oppfordrer alle til å følge med og lukke dører dersom det blir glemt!

7. Annet

Det er behov for gjennomgang av ordensreglementet. Styret følger opp og kontakter Solibo for å se på hvordan vi kan oppdatere dokumentet. Dersom oppdatering av ordensreglene blir en sak som må behandles på et årsmøte vil dere få beskjed om dette og få mulighet til å komme med innspill.

Styret følger opp nytt vedtak om kortidsutleie og vil over sommeren se nærmere på et system for registrering av utleiedøgn.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Møtedato: 18. juni 2026
Møtetidspunkt: 19:00-20:00
Sted: Teams

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder.
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne.
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet.
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet.

2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. **15 000**,-.
   Styret vedtar intern fordeling i henhold til vedtektene.

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Jarle trer ut av styret etter å ha gjennomført to perioder år som styremedlem, og rollen som varamedlem er åpen i forbindelse med at tidligere medlem Dikken Holm har flyttet. Styrets medlemmer velges inn for 2 år av gangen.

   4.1. Valg av styremedlem

   4.2. Valg av varamedlem

5. **INNKOMNE FORSLAG**

5.1 ENDRING AV VEDTEKTENE - BEGRENSING AV KORTTIDSUTLEIE

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I løp av 2025-26 har naboer varslet om gjentagende problemer med støy, både på nattestid i ukedager og i helger. I tillegg har vi sett forsøpling på fellesarealer samt manglende respekt for sameiets regler knyttet brannsikkerhet og forebygging av innbrudd. Hendelsene kan knyttes direkte til seksjoner hvor det har vært drevet kortidsutleie. Kortidsutleie i vårt sameie har påvirket enkeltmennesker og fellesskapet negativt. Styret ønsker å sende et signal om at vi er et sameie som prioriterer fellesskapet, beboernes trivsel, helse og trygghet. Vi ønsker derfor å bruke muligheten som ligger i eierseksjonsloven § 24 til å innskrenke muligheten for kortidsutleie til 60 døgn i løp av et år. Dette krever endring i vedtektene og en presisering rundt seksjonseiers ansvar og forpliktelse til å underrette styret fortløpende når seksjonen leies ut, og opplyse om antall døgn.

Forslag til vedtak:

Vi vedtektsfester at grensen for korttidsutleie settes til maksimalt 60 døgn i løp av et år. Vi presiserer i vedtektene at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å opplyse styre om når seksjonen er leid ut og antall døgn. Endringene trer i kraft umiddelbart etter at årsmøtet er hevet. Forslag til formulering:

«Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn i løp av en periode på et år, og seksjonseier plikter å informere styret fortløpende om når seksjonen leies ut samt opplyse om antall døgn».

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar ovennevnte forslag og at endringene tilføyes vedtektene under kapittel 2, punkt 2.3.

6. INFORMASJON OM FASADEREHABILITERING

Praktisk informasjon om oppstart og hensyn som må tas underveis.

Oslo, 08.06.2026

Styret i Sameiet Niels Juels gate 39 a-c

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------
Signatur Sted, dato

Sendt samtlige beboere

Oslo 14-12-1990

H U S O R D E N

I en eiendom med flere beboere er det nødvendig å opprettholde en konsekvent husorden.

Dette gjelder spesielt fellesarealer som gårdsplass,portrom,trappeganger,kjeller og loft.Videre må også fortauet utenfor medregnes i vårt ansvarsområde.

Det har iår foregått innredingsarbeider i loftsetasjen og dette har medført meget material-lagring og tildels nødvendig oppsamling av riveavfall.

Imidlertid er fellesarealene samtidig blitt forsøplet av emballasje fra innflytting-møbler og sportsartikler samt rent husholdsningsavfall (f.eks tomflasker).

Det er en ufravikelig regel i et boligsameie/leiegård at all lagring av private gjenstander ikke må forekomme på fellesarealene.

Gårdens søppelkasser er bare beregnet på vanlig husholdningsavfall.

På gårdsplassen kan ellers oppstilles sykler og evtl. lekeutstyr for barn.

Søppelbeholderne kan plasseres i portrommet.Fortauet må holdes fritt for søppel-lagring.

Vi vil videre innskjerpe plikten til delt trappevask slik at alle beboere vasker sin del av trappen annenhver uke.

En konsekvent overholdelse av husordenen i alle fellesrom vil øke trivselen for alle.

Når innredningsarbeidene på loftet nå omsider blir ferdige,vil det være meget lettere å passe på at skjemmende lagring ikke forekommer.

For sameiet Niels Juelsgate 39

styreformann

Husordensregler for Sameiet Niels Juelsgt. 39

Husordensreglene pålegger seksjonseierne og leietagere hos seksjonseiere visse plikter, og en regulering av deres bruk av leilighetene og boligsameiets fellesområder. For å oppnå et trygt og godt bomiljø, samt ivareta en kostnadseffektiv drift er vi avhengig av at alle følger disse husordensreglene. Husordensreglene er å oppfatte som en del av vedtektene, og skal strengt overholdes av alle.

Bruk av leilighetene/kontorene:

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Banking , bruk av bor eller annen støyende redskap er ikke tillatt etter kl. 21.00.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero.

Banking og risting av tepper og lignende må ikke foregå fra vinduer.

Det er ikke tillatt å mate fugler på grunn av rotteplage.

Navneskilt på postkassene skal være av standard utførelse. Den enkelte sameier og/eller beboer bestiller dette selv.

Leilighetene skal være utstyrt med påbudt brannvernutstyr, som er en røykvarsler og et brannslukningsapparat 6 kg. ABE, og som skal fungere og være i forskriftsmessig stand.

Ekstrakostnad ved utrykning forårsaket av utløsning av felles brannalarm (i oppgang) vil bli belastet vedkommende som har forårsaket feilutrykning.

Inngangsdørene til sameiet skal holdes låst. Vinduer i trappeoppgang må ikke stå oppe i regn og blåst. Står de til stadighet oppe kan de lett bli ødelagt av råte.

Bruk av fellesområdene

Husholdningsavfall skal emballeres godt før det kastes i søppelbeholderne. Papir og papp kastes i egen beholder. Annet avfall er ikke tillatt å kaste eller hensette i avfallsbeholderne.

Husholdningsavfall skal aldri plasseres i gangen/trappen, selv ikke for kortere perioder.

Sykler skal kun plasseres i sameiets sykkelparkering.

Møbler, pappesker, skrot, sykler og andre løse gjenstander, skal ikke plasseres i trappeoppgangen eller kjeller.

Beboere oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

Unnlatelse i å følge vårt sameies husordensregler eller grove overtredelser av samme, ansees som vesentlig brudd på sameiers forpliktelser og meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

Jfr. Vedtekter for Boligsameiet Niels Juelsgt. 39 av 23. mai 1997

VEDTEKTER
FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 39 A, B og C

Vedtatt i årsmøte
Den 27 november 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Niels Juels gate 39 a, b og c og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 263 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.08.1989.

Sameiet består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. For sameiet regnes trappeløp, portrom, gårdsplass/bakgård, og fortau som tilstøter bygget for fellesarealer. I tillegg regnes kjeller- og loftareal som brukes til boder som en del av fellesarealet med unntak av dører og skillevegger mellom bodene.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold,

også kortidsutleie. Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn i løp av en periode på et år, og seksjonseier plikter å informere styret fortløpende om når seksjonen leies ut samt opplyse om antall døgn.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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 husordensreglene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet har tilgang på beboerparkering dersom det søkes om dette til Oslo kommune. Avgift betales årlig til kommunen. Nærmeste HC parkering finnes i President Harbitz gate og kan fritt benyttes av de som har godkjent tillatelse. For ytterlig tilrettelegging må Oslo kommune kontaktes.

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Godkjenning oppnås ved søknad til styret hvor opplysninger om dyret finnes. Styret har rett til å trekke tilbake godkjenning dersom gjeldende regler ikke overholdes (se også husordensreglene).

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader, herunder kommunale avgifter, vedlikeholdsutgifter, lønn til ansatte f.eks. vaktmester, renhold og revisor, utgifter til fellesanlegg og dugnad samt godtgjørelse til styret. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarslere
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) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

5.3.1.
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

5.3.2.
Skal en seksjonseier gjøre endringer som f.eks. å flytte kjøkken eller bad, lage et ekstra bad, legge om rør eller åpne opp eller rive ned vegger skal det legges frem en søknad til styret før arbeidet starter. Søknaden skal inneholde dokumentasjon fra en fagkyndig person som har sertifisering og kunnskap om hvordan bygningsmessige endringer kan påvirke konstruksjon og bæreevne. Styret kan gi avslag på en søknad dersom dokumentasjon ikke foreligger. Arbeider som nevnt over eller andre større prosjekter som kan påvirke konstruksjonen er seksjonseiers fulle ansvar. Dokumentasjon fra en fagkyndig person vil være med på å sikre at slike arbeider kan gjennomføres uten at konstruksjonen påvirkes og tar skade.

5.3.3.
Skal en seksjonseier renovere bad eller skifte ut kjøkken skal det installeres Aquastop, Waterguard e.l. ved alle servanter og der det er opplegg for vaskemaskin. Ved utskiftning av kjøkken skal det også installeres komfyrvakt. Dokumentasjon skal legges frem for styret. Dette av hensyn til brannsikkerhet og for å minske risiko for lekkasjer som kan skade bygningsmassen.

5.3.4.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.3.5
Åpning av nytt punkt for ildsted eller tilkobling av nytt ildsted til aktivt punkt, samt lukking av aktivt ildsted skal utføres av sertifisert firma eller montør og skal skje i henhold til gjeldende lovverk. Dokumentasjon på utført arbeid sendes til styret og lagres i sameiets vedlikeholdshistorikk i styreportalen.

5.4. Ansvar ved bruk av sameiets forsikring

Dersom sameiets forsikring brukes i skadesaker som direkte berører en enkelt eller flere seksjoner skal egenandelen betales av seksjonseier. Dersom en seksjon påføres skade som følge av renovering e.l. i andre seksjoner kan den berørte seksjon søke om regress og få egenandelen tilbakebetalt. Se ellers punkt 5.3.2. om ansvar i større saker som omfatter arbeider med renovering og oppussing.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 1 varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag/godtgjørelse til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

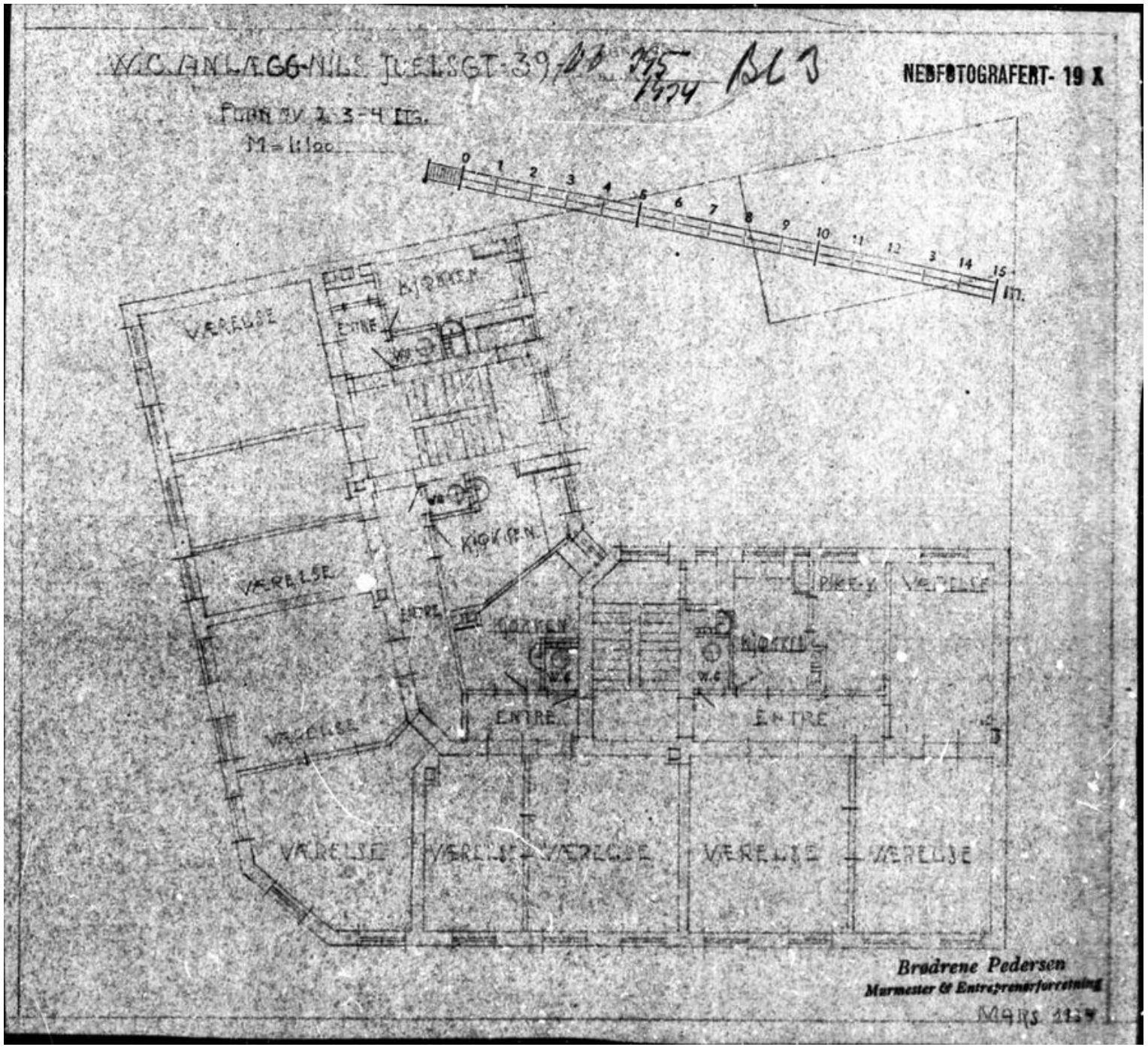
11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

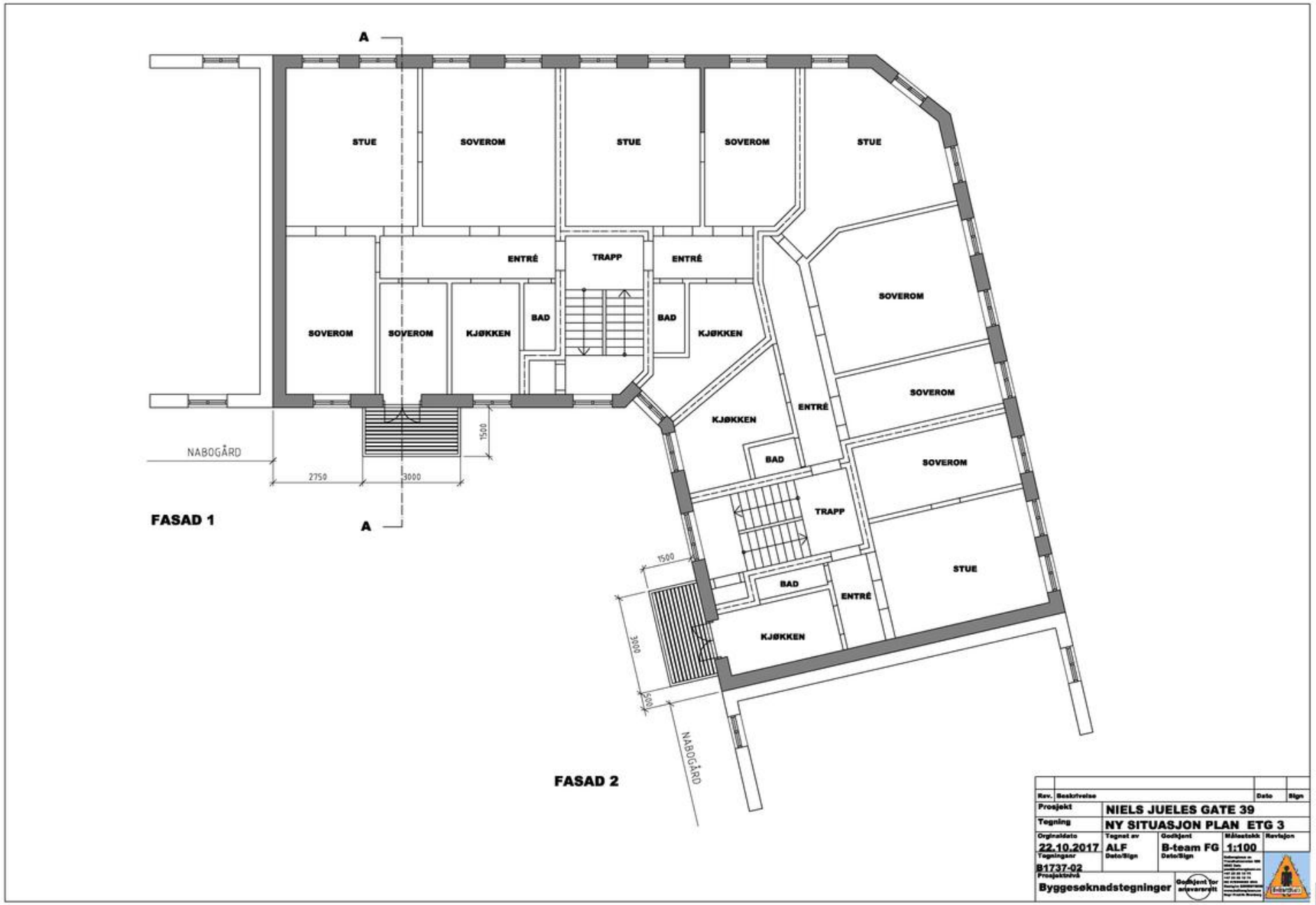
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Kilder:

Eierseksjonsloven fra lovdadta.no:
Hentet dato 07.10.2019 https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

Mal for vedtekter er hentet fra huseierne.no:
Hentet dato 07.10.2019 https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/vedtekter/


W.C. ANLÆG NILS JUELSGT. 39
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
PLAN AV 2. 3-4 ETG.
M = 1:100
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
VÆRELSE
KJØKKEN
ENTRE
W.C.
VÆRELSE
KJØKKEN
VÆRELSE
ENTRE
KJØKKEN
W.C.
ENTRE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
VÆRELSE
Brødrene Pedersen
Murmester & Entreprenørforretning
MARS 1934


A
STUE
SOVEROM
STUE
SOVEROM
STUE
ENTRÉ
TRAPP
ENTRÉ
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRÉ
SOVEROM
BAD
SOVEROM
TRAPP
STUE
BAD
ENTRÉ
KJØKKEN
NABOGÅRD
2750
3000
1500
A
FASAD 1
1500
3000
500
NABOGÅRD
FASAD 2
Rev.
Beskrivelse
Dato
Sign
Prosjekt
NIELS JUELES GATE 39
Tegning
NY SITUASJON PLAN ETG 3
Originaldato
22.10.2017
Tegnet av
ALF
Dato/Sign
Godkjent
B-team FG
Dato/Sign
Målestokk
1:100
Revisjon
Tegningsnr
B1737-02
Prosjektnivå
Byggesøknadstegninger
Godkjent for arbeidsrett

V. D. J.-No. 1639/6 Bilag

Anmeldelse f. Tegninger

107/96 = 1152 - 1447/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Stald for 2 Heste

paa Matr.-No. 39 Nils Juels Gade

Indleveret 15de Mai 1896 Attesteret

Christiania den 16de Mai 1896

Leer. Linthoe

261/96

Intet at bemærke

J. u. s.

Thorkr. Gallis

Overovnedes den øvre Sundhedskommission.

Intet at bemærke ved Klosetterne. Den ene Del af Bygningen med Nakomt til Rum 1 Troppe ungaar ved Efterretning 171 m². Den Del af Stalgulvet der ikke Kommer paa Bygen maa belægges og cementeres helelunn og maa der desuden være forsvarlig fra Stald og Bygge. Da Stalden Rum har et Gulvareal af 23 m² gjør den Plads til 2 Heste og maa den ikke afdeles til nogen Vognremise hvilket Anordningen af Indretningerne i Planen synes at tyde paa. Forøvrigt Intet at bemærke.

Kristiania den 18 Mai 1896.

Leer. Linthoe

268/96.

Anmeldelse
3 Tegninger

BYGNINGSCENTRALEN
R.J. No. 395
1934
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter

på matr.-nr. 39 Nils Juelsgate

Innlevert 6 mars 1934 Attestert 29/10 34

Oversendes Oslo helseråd

Oslo den 6te mars 1934

GM/VW,

Ad: 39 Nils Juelsgate, jnr. 451/34.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Undtagelse fra W.C. reglenes pkt. 6 anbefales på betingelse av at der innefor platene, på den mot W.C. vendende side av veggen, festes et lag asfaltpapp som limes i skjøtene og bringes i vanntett forbindelse med gulvets hulkil. Platene sparkles i fugene og oljemales.

Oslo helseråd den 12. mars 1934.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

14 MAR. 1934

V.d. til innstilling
Oslo 14/3-34
O. Klingenberg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 22.03.2019

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201800614-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 39 A-B	Eiendom:	213/263/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Niels Juels gate 39, v/ Jannicke Lorentzen	Adresse:	Niels Juels gate 39, 0257 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Niels Juels gate 39 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 21.03.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800614			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D-2	14.12.2017	1/9
Plan 2	B1737-01	22.10.2017	1/14
Plan 3	B1737-02	22.10.2017	1/15
Plan 4	B1737-03	22.10.2017	1/16
Snitt A-A	B1737-03	22.10.2017	1/17
Fasader	B1737-04	22.10.2017	1/18

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Niels Juels gate 39, v/ Jannicke Lorentzen, Niels Juels gate 39, 0257 OSLO, jannicke.lorentzen@scandichotels.com

2/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Niels Juels gate 39 87/867

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Henlegges uten ferdigattest
24/10 -91 [illegible]

Meldt GAB 4/2-92 [illegible]

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 3/4-89
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐

Sanert 2/92 dato — B. sign.

- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Bruksendring fra butikk til kontor

Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
213	263		

Matr. nr.

Adresse: Niels Juels gate 39

Byggherre: Samvirk Niels Juelsgate 39

Andvord: v/ Odd Frode Pedersen

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 2 MARS 1987
00867

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Sameiet Niels Juels Gate 39.
Niels Juels gate 39

0257 OSLO

Frode Plane
Inkognitogata 12

0258 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/saksnr.	Journr.
531.7	890103633	96/39620

Deres ref.

Vår saksbeh.
Jan Otto Strøm

Dato
14. juni 1996

Arbeidssted : 213/0263 Niels Juels gate 39
Byggherre : Sameiet Niels Juels Gate 39, Niels Juels gate 39, 0257 OSLO
Arbeidets art: [illegible]. LEIL. PÅ LOFT - BOLIG BLOKK

FERDIGATTEST

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

Overnevnte 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
Avdeling Indre by

Øivind Roeth
Overingeniør

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201210398-52 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild Jacobsen	Dato: 23.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 39A	Eiendom:	213/263/0/0
Tiltakshaver:	Magda Filonowicz	Adresse:	Niels Juels gate 39 A, 0257 OSLO
Søker:	PROJEKT PLANUNG AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - NIELS JUELS GATE 39 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 01.04.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Vi har behandlet sluttrapport for avfallshåndtering med avvik. Dere har ikke oppfylt kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) da dere ikke har dokumentert at avfallet er levert til Norsk Gjenvinning / Haraldrud. Etaten velger å ikke forfølge saken videre.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2015 av:

Arild Jacobsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Magda Filonowicz, Niels Juels gate 39 A, 0257 OSLO, magdafilonowicz@yahoo.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2024
	202317684 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	NIELS JUELS GATE 39A	Eiendom:	213/263/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NIELS JUELSGATE 39	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Niels Juels gate 39 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fem piper, mottatt 25.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202317684			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade Niels juels gate 39			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET NIELS JUELSGATE 39, c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GARTNERFUGLEN ARKITEKTER AS
Hegdehaugsveien 14
0167 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.09.2023
Ole A. K. Larsen	201910615 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	NIELS JUELS GATE 39C	Eiendom:	213/263/0/0
Tiltakshaver:	CECILIE THERESE LARSEN	Søker:	GARTNERFUGLEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Niels Juels gate 39 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bakgårdsbygning til bolig mottatt 29.08.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201910615			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A101	21.01.2018	1/12
Snitt	A201	21.01.2018	1/13
Oppriss	A301	13.03.2019	1/14

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
CECILIE THERESE LARSEN, NIELS JUELS GATE 39 C, 0257 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Vann- og avløpsetaten v/ Sigrid Ljones
Postboks 4704 Sofienberg
0506 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.01.2021
	201907505 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Renate Grantsdottir	

Adresse:	NIELS JUELS GATE 37 - 39	Eiendom:	999/409/0/0
Tiltakshaver:	Vann- og avløpsetaten v/ **Sukumar Muthurajah**	Søker:	Vann- og avløpsetaten v/ **Sigrid Ljones**
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Niels Juels gate 37 – 39
Rehabilitering av vann- og avløpsnett

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 16.12.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907505			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og profil	53000	06.03.2019	4/9

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

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven

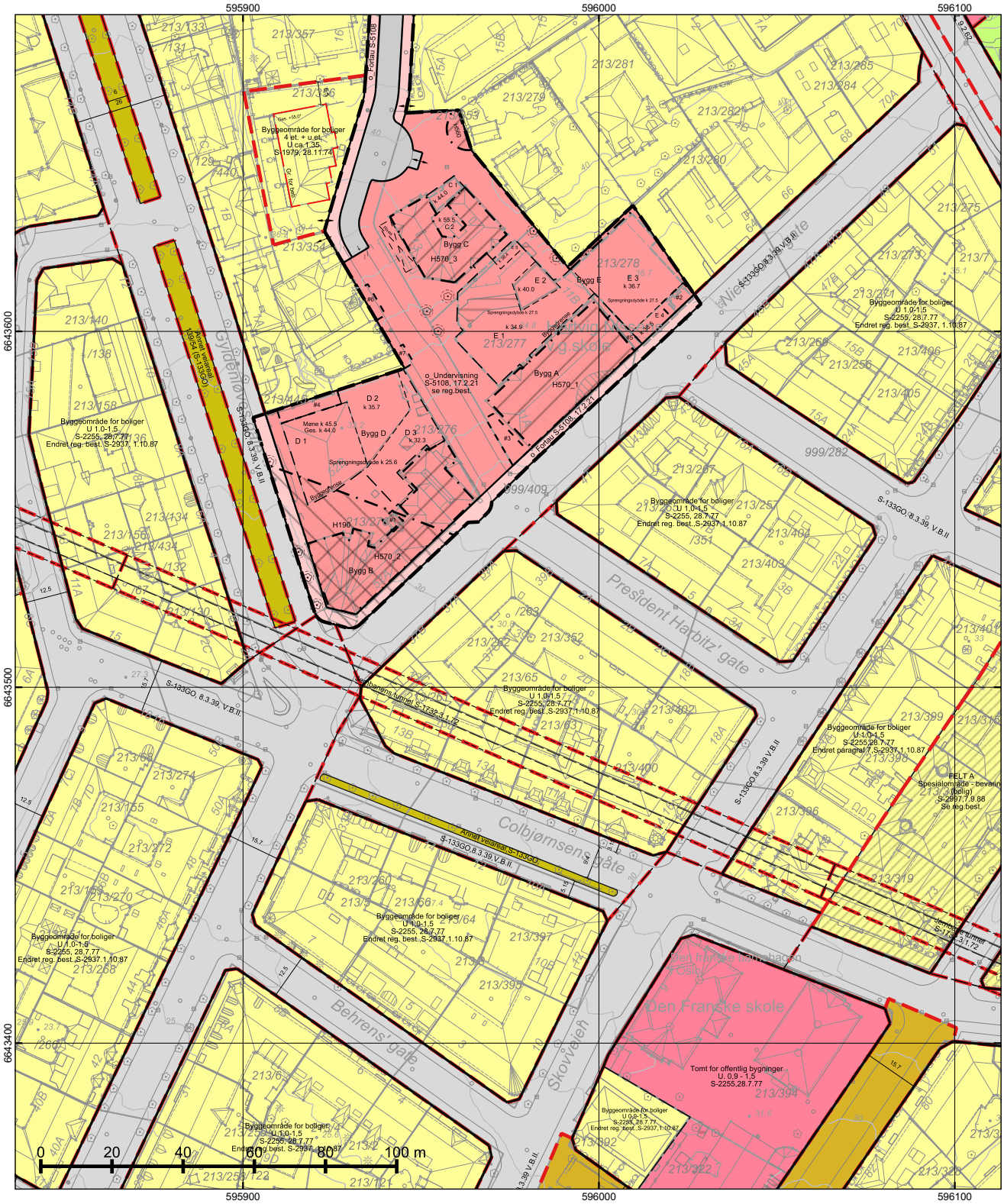
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Renate Grantsdottir - saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder
teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Kopi til:
Vann- og avløpsetaten v/ Sukumar Muthurajah, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.08.2026
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: 161272/ 86537522
Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/263

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.

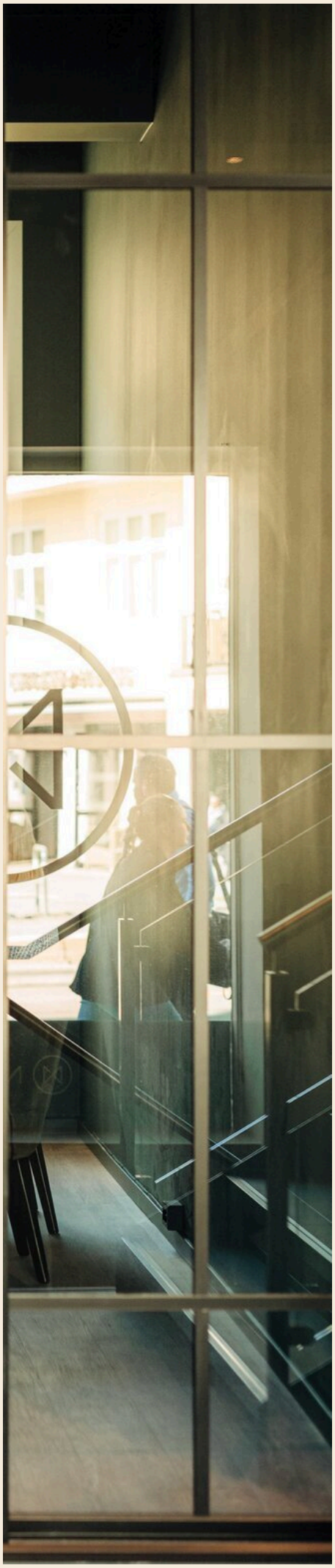
Se tegnforklaring på eget ark

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0386/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Niels Juels gate 39A 0257 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 263, snr 9 (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.

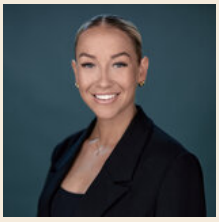
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874