

Niels Juels gate 45A



Velkommen til

Niels Juels gate 45A



Salgsoppgaven produsert 25. juli 2025

Frogner/Briskeby

Klassisk og sjarmerende 3-roms leilighet - Stukkatur, rosetter og peiser - IN-ordning - Sentralt

Prisantydning	8 970 000,-
Fellesgjeld	210 659,-
Omkostninger	230 850,-
Totalpris	9 411 509,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 457,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	106 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Niels Juels gate 45A - En klassisk og sjarmerende 3-roms i 2. etasje. Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde. En leilighet som kombinerer funksjonell planløsning med tidløs sjarm - her møter klassiske detaljer moderne materialer i en sømløs helhet.

Høydepunkter:

- Klassiske detaljer som rosetter, stukkatur, doble fløydører og dype vinduskarmer
- Generøs takhøyde på 3,21 meter gir en luftig romfølelse
- Alternative planløsninger gir fleksibilitet og muligheter
- To peisovner som både varmer og skaper atmosfære
- Kort vei til flere hyggelige parker og grøntområder
- Store vindusflater med svært gode lysforhold
- Meget gode kollektivforbindelser i området
- Tilhørende boder på tilsammen 14 kvm

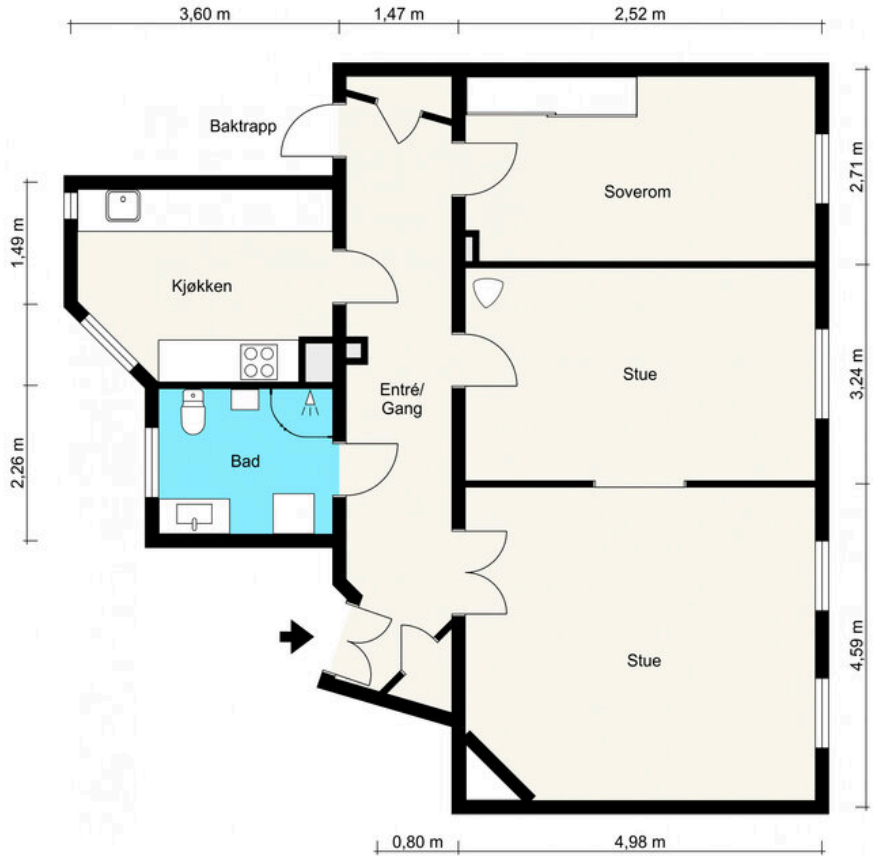
Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	106 kvm

Beskrivelse

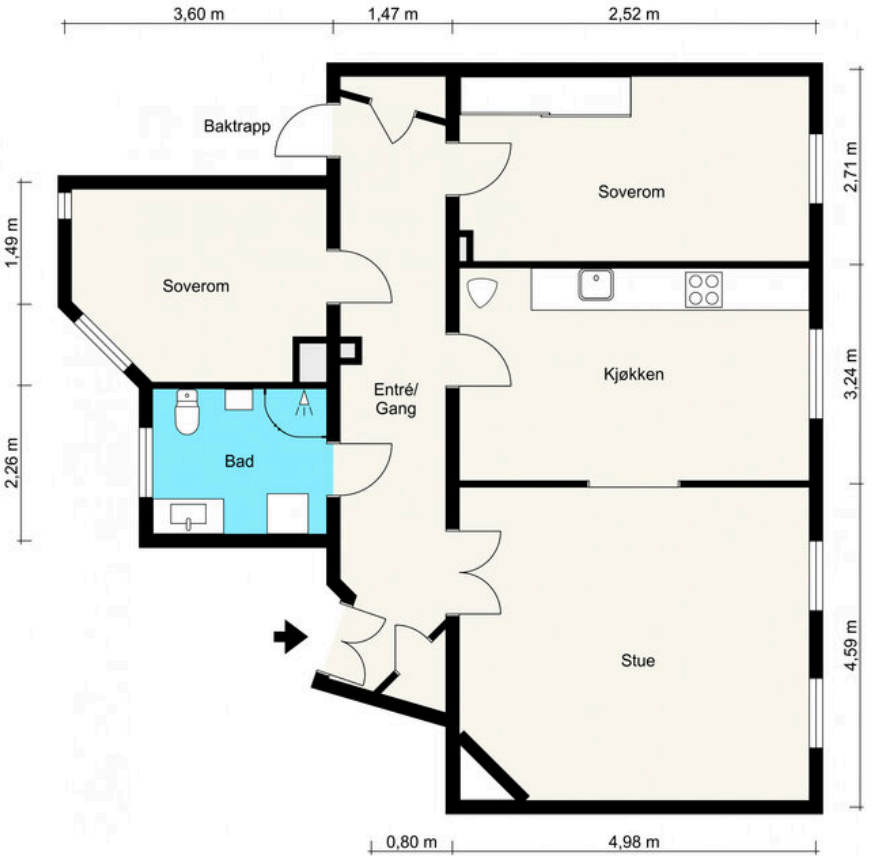
2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Bad, entré/gang, to stuer, kjøkken og soverom.
Total BRA: 92 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på 7 og 6 kvm, i tillegg til områder for lagring i felles baktrapp på 1 kvm.
Total BRA: 14 kvm.



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Plantegning



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning






















Hisense














ZANUSSI
AQUACYCLE 1400












NJ45
interior
NJ45
interior

Informasjon

Niels Juels gate 45A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0297/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 45A, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 269, snr 5 i Oslo kommune

Selgere
Helge Arvid Tryti
Unni Tryti

Kjøpesum og omkostninger
8 970 000,- (Prisantydning)
210 659,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 180 659,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
229 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
230 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
243 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 411 509,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 424 209,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 106 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 92 kvm. Bad, entré/gang, to stuer, kjøkken og soverom.
Total BRA: 92 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på 7 og 6 kvm, i tillegg til områder for lagring i felles baktrapp på 1 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder bad, entré/gang, to stuer, kjøkken og soverom.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på 7 og 6 kvm, i tillegg til områder for lagring i felles baktrapp på 1 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning:
IKEA kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier av ukjent eldre alder, men trolig fra tidlig 2000-tallet. Eier opplyser at oppvaskmaskinen er ny/ikke brukt og kan overtas etter nærmere avtale.

Baderom:
Badet er ifølge eier av ukjent eldre dato. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, klosett, servant, opplegg for vaskemaskin, benkeskap med glatte fronter og høyskap og speil over servant.

Innvendig gulv:
- Heltre gulvbord.
- Trestavs parkett.

Innvendig vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte overflater.

Innvendig himling:
- Pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde i stue er målt til 3,21 meter.

Innvendige dører:
Innvendige dører i tre.

Overflater pipe:
- Pusset og malt teglsteinspiper.
- Ildsteder i to stuer.
- Eier opplyser at en støpejernsovn er av eldre dato, men er rehabilitert med ny innmat i ca. 2007. I tillegg opplyses det at piper er rehabilitert, med innlagt stålrør 2022/2023.

Innvendige vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
- Avløpsrør i støpejern og plast, skjult i konstruksjonen, men delvis synlig i kasse i gang.
- Stoppekran er lokalisert i kasse i entré/gang.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002. Kilde: Merkelapp på varmtvannsbereder. Berederen er montert i kjøkken. Strømtilførsel via stikkontakt.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. I følge samsvarserklæring fra elektriker så er innmaten i skapet byttet i 2016. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Ytterdører: Alder og slitasje.
- Vinduer - 2: Alder og slitasje.
- Innvendige dører: Alder og slitasje.
- Gulv: Slitasje og skjevheter.
- Ledningsnett for sanitær: Alder og normal slitasje.
- Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Varmtvann: Alder.
- Kjøkkeninnredning: Alder og slitasje.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Alder og slitasje.
- Sanitær 2 - bad: Alder og slitasje.
- Fast inventar - bad: Alder og slitasje.

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

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Det ble rehabilitert takrenner både på gatesiden og i indre gård i 2025 i regi av sameiet. I tillegg ble de små vinduene (til de gamle matskapene) skiftet med nye vinduer i 2025. I forbindelse med dette ble bakhagen delvis utbedret, men der gjenstår det foreløpig noe arbeider.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke gjort noe i vår eiertid. Tidligere arbeid er ukjent.

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: Det ble gjennomført pipe-rehabilitering 2022/2023 i regi av sameiet. Det er utført tak-rehabilitering i sameiet trolig i 2020. Fasaden ble pusset opp i 2023 og malt. Det ble skiftet ut noen de små vinduene i hver leilighet 2025. Nytt calling-anlegg 2022.

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: Raufoss Installasjon AS. Skiftet ut gammelt sikringsskap til automatsikringer 2018 m.v.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Det ble utført El-tilsyn 2023 som hadde en mindre merknad som ble utbedret.

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. Eventuell kommentar: Ukjent når nåværende romløsning ble utført.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke relevant.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Kun at det er utført pipe-rehabilitering.

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. Eventuell kommentar: Det er fukt i kjelleren, men det er ikke noe annet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke setningsskader, men skeive gulv inne.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Ja, vi har bare delvis brukt leiligheten fordi vi i det vesentlige har oppholdt oss i en annen bolig. Om vinteren har i kalde perioder opplevd frosne vannrør på kjøkken. Det har da vært tilstrekkelig å sette på mer varme. Vi har ikke engasjert rørlegger i den anledning.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Ja, har blitt registrert rotter i kjelleren, men det er iverksatt tiltak slik at vi er ikke kjent med at det har vært rotter de siste to årene.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Det er under sluttføring større arbeid på Nissen videregående skole.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen.

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.
- Entrédør i tre med glassfelt.
- Dør til baktrapp i brannklasse B30.
- Vindu med isolerglass, av nyere dato (2025), i kjøkken.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1982, for øvrig.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i tre.
- Trapper i tre og stål.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Oppvaskmaskin på kjøkkenet.
- Vaskemaskin på bad.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Vaskemaskin på baderommet.

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

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

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller av vedlagte vedtekter.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peisovner. Varmekabler i bad og kjøkken, ifølge eier.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de i 2024 hadde et strømforbruk på 13.240 kWh, men har bare delvis bodd der gjennom året.

Selger opplyser om at de har fyrt mye med ved på ovnen i spisestuen. Det er en rehabilitert gammel koksovn som de fikk rehabilitert med ny innmat i ca. 2007. Den ble meldt inn til bygningsmyndighetene og godkjent, men selger sitter ikke med kopi. Samtidig er alle piper rehabilitert med stålrør etter at det ble fyringsforbud i 2022. Begge pipeløpene er nå rehabilitert og har god trekk.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 457,- pr. mnd.
Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring og bredbånd. Leiligheten har fiber og innlagt Wi-fi.

Lån nr: 9820788664; Adm. lån 1 - Akonto renter 0,00
Lån nr: 9820788664; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 0,00
Felleskostnader 5 456,78,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 256 596,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 026 384,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er blitt installert nytt internett med fiber og basispakke for TV med Wi-fi.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Niels Juels Gt 45, orgnr. 988631310

Om sameiet

Informasjon fra styreleder pr. 30.05.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt noen større arbeid for 2025, bortsett fra en utbedring av en takterrasse. Kostnaden for dette vil først forfalle i 2026. Dette kan medføre en økning i felleskostnadene, men styret håper å unngå dette. Det kan komme uforutsette kostnader som kan endre dette. Før eller senere må inngangsdørene til seksjonene utbedres grunnet brannsikkerhet.

Det har vært diskutert muligheten for å sette opp balkonger i bakgården. Dette vil ikke være mulig for alle. Dersom dette skulle bli vedtatt, vil kostnaden og fremtidig vedlikeholdsansvar for disse balkongene dekkes av den enkelte seksjonseier.

Sameiet har ingen parkeringsplasser eller ladeplass for el-bil. Her må man benytte kommunale plasser eller leie en parkeringsplass hos kommersielle aktører.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 210 659,-pr. 27.05.2025

Sameiet har tre lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207886645
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 1 828 275,-
Innfrielsesdato: 30.06.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208017063
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 917 748,-
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208518305
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 3 131 552,-
Innfrielsesdato: 30.03.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld (IN ordning). Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon.

Fellesformue

Kr 22 473,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80971874

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 545 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, samtidig som man har umiddelbar nærhet til byens fasiliteter.

Rett utenfor leiligheten finnes et rikt utvalg av kaféer, restauranter og butikker, samt gode handlemuligheter i Bygdøy Allé med flere nisjeforretninger. Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra og Kiwi i Bygdøy Allé eller Joker Skillebekk, som også har søndagsåpent. Det er gangavstand til populære destinasjoner som Tjuvholmen, Aker Brygge, sentrum, samt Bogstadveien og Hegdehaugsveien.

Området byr på gode fritidsmuligheter, samt flere treningssentre ligger i nærheten.

For rekreasjon og friluftsliv finnes flotte turområder i nærliggende parker som Frognerparken og Skarpsnoparken. Videre er det kun ca. 15 minutters gange til idylliske Bygdøy, som byr på badestrender og naturskjønne turstier.

Området er svært godt tilrettelagt for offentlig kommunikasjon med bussforbindelser i Bygdøy Allé og Niels Juels gate, samt trikkelinjer i Drammensveien, Frognerveien og på Solli Plass. En kort trikketur tar deg til Nationaltheatret, hvor det er tilgang til både T-bane og tog.

Skoler og barnehager
Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

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

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 18.12.2024 gitt tillatelse til renovering av eksisterende vannledning ved Niels Juels gate 41 og President Harbitz gate 13. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202462718.

- Det er pågående arbeider på Hartvig Nissen skole som har gått over 2-3 år, og som snart er ferdig.

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:

301/213/269/5:
29.09.1895 - Dokumentnr: 992936 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Nye vilkår

21.01.1976 - Dokumentnr: 501062 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11/189

03.02.1987 - Dokumentnr: 7223 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11/189
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

03.02.1987 - Dokumentnr: 7223 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/2153

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 17 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet, med unntak av seksjon 2.

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 320,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 118,- 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 2. august 2025

Ansvarlig megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Niels Juels gate 45A

Tilstandsrapport

Niels Juels gate 45 A, 0259 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-213/269/0/5

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	9. juni 2025
Til stede	Selger/eier Unni Tryti Helge Arvid Tryti Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer - 2	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Slitasje og skjevheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær 2 - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1896. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i tre. Trapper i tre og stål. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peisovner. Varmekabler i bad og kjøkken, ifølge eier.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft, i tillegg til områder for lagring i felles baktrapp.
Tomteareal	556 m²
Hjemmelshaver	Unni Tryti Helge Arvid Tryti

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Ja, det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Eier opplyser at det i år er installert nytt brannvarslingsanlegg.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 2

Entrédør i tre med glassfelt.
Dør til baktrapp i brannklasse B30.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Dørbladet tar i karmen og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 1 — TG 1

Vindu med isolerglass, av nyere dato (2025), i kjøkken.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 2 — TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1982, for øvrig.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre, av eldre dato.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Heltre gulvbord.
Trestavs parkett.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med slitasje og enkelte glipper i gulvbord.
Gulvene har slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Tapet, panel og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje. Vedlikehold etter behov.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 3,21 meter.

Vurdering
Normal slitasje. Vedlikehold etter behov.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe — TG IU

Pusset og malt teglsteinspiper.
Ildsteder i to stuer.

Vurdering
Pipen og ildsteder er ikke tilstandsvurdert.
Eier opplyser at en støpejernsovn er av eldre dato, men er rehabilitert med ny innmat i ca. 2007. I tillegg opplyses det at piper er rehabilitert, med innlagt stålrør 2022/2023.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i støpejern og plast, skjult i konstruksjonen, men delvis synlig i kasse i gang.
Stoppekran er lokalisert i kasse i entré/gang.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Eier opplyser at vannrør i kjøkkenbenken kan fryse om vinteren, da de er plassert nære felles trappegang. Utbedring/vedlikehold etter behov. Risikoen ved at rørene fryser er at de kan sprekke dersom opptinning ikke skjer hensiktmessig.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG 2

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002. Kilde: Merkelapp på varmtvannsbereder.
Berederen er montert i kjøkken.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene og badet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin. Eier opplyser at oppvaskmaskinen er ny/ikke brukt.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier av ukjent eldre alder, men trolig fra tidlig 2000-tallet.
Produsent: IKEA.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier av ukjent eldre dato.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon som detaljerer konstruksjonens oppbygging ikke var et krav på tidspunktet da badet skal ha blitt pusset opp.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning

TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk og er mot kjøkken/yttervegg/felles oppgang som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Støpejernssluk.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei, badet har et eldre støpejernsluk, som normalt ikke tillater mansjett og klemring. Overgangen mellom membran og sluk har generelt høyere risiko for utettheter.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger og i fliser.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert svertesopp på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket i dusjen og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte avvik. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær - 1

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Klosett.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær - 2

TG 2

Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på servanten og opplegget for vaskemaskin.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Høyskap og speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på innredning.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet og i kjøkken.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
I følge samsvarserklæring fra elektriker så er innmaten i skapet byttet i 2016.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja. Fremvist erklæring på følgende arbeider:

- Bytte innmat i sikringskap.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		7		
2. etasje	92	1		
Loft		6		
Sum	92	14		
Totalt bruksareal	106			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

- Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 8 m².
- Eier opplyser at det medfølger disponibel plass i felles trappeoppgang; Området under felles trapp på ca. 1 m², nedenfor baktrapp på ca. 1 m², i tillegg til et mindre område mot kjeller på ca. 0,60 m². Området under felles trapp og mot kjeller er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde. Av den grunn er det kun området på ca. 1 kvm nedenfor trappen som er benevnt i tabell ovenfor.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod/området.	
2. etasje	Bad, entré/gang, to stuer, kjøkken og soverom.		
Loft		Ekstern bod.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	92		Bad, entré/gang, to stuer, kjøkken og soverom.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tryti, Helge Arvid	9578-5998-4-1681186	2025-06-30 07:52:29
Tryti, Unni	9578-5998-4-2333302	2025-06-30 08:38:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0297/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 45A, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Unni Tryti, Helge Arvid Tryti

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. februar 2005

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: 3761032
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe i vår eiertid. Tidligere arbeid er ukjendt

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: Det ble gjennomført pipe-rehabilitering 2022/2023 i regi av sameiet. Det er utført tak-rehabilitering i sameiet trolig i 2020. Fasaden ble pusset opp i 2023 og malt. Det ble skiftet ut noen de små vinduene i hver leilighet 2024. Nytt calling-anlegg 2022.

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: Raufoss Installasjon AS. Skiftet ut gammelt sikringsskap til automatsikringer 2018 m. v.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført El-tilsyn 2023 som hadde en mindre merknad som ble utbedret.

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

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

Eventuell kommentar: Ukjent når nåværende romløsning ble utført

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Kun at det er utført pipe-rehabilitering

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

Eventuell kommentar: Det er fukt i kjelleren, men det er ikke noe annet

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

Eventuell kommentar: Ikke setningsskader, men skeive gulv inne

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

Beskriv: Ja, vi har bare delvis brukt leiligheten fordi vi i det vesentlige har oppholdt oss i en annen bolig. Om vinteren har i kalde perioder opplevd frosne vannrør på kjøkken. Det har da vært tilstrekkelig å sette på mer varme. Vi har ikke engasjert rørlegger i den anledning.

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

Beskriv: Ja, har blitt registrert rotter i kjelleren, men det er iverksatt tiltak slik at vi er ikke kjent med at det har vært rotter de siste to årene.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Det er under sluttføring større arbeid på Nissen videregående skole

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0297/25

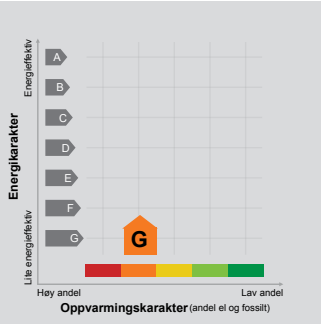
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tryti, Unni	**2025-06-30**	**Tryti, Helge Arvid**	**2025-06-30**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Tryti, Unni		bankID Tryti, Helge Arvid	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Niels Jules gate 45A
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141603
Dato	30.06.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0297/25 . Vår ref.: 2949-1-05 Dato: 27.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Niels Juels Gt 45
Organisasjonsnr:	988631310
Seksjonseier:	Tryti, Helge Arvid
Medeier:	Tryti, Unni
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Niels Juels Gate 45 A, 0259 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	213
Bnr.	269

Opplysninger om boligselskapet:

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

Gateparkering. Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet med unntak av seksjon 2. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207886645
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	1 828 275,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208017063
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	917 748,00
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208518305
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	3 131 552,00
Innfrielsesdato:	30.03.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 456,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820788664; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820788664; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 456,78	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	921,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 273,-
Annen formue:	22 473,-
Gjeld:	203 920,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207886645
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208017063
Restsaldo:	47 755,01
Kapitalkostnader:	406,34

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208518305
Restsaldo:	162 904,71
Kapitalkostnader:	1 166,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 210 659,72,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

FOR

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- bod

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIET NIELS JUELSGATE 45,

ORG. NR. 988 631 310

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIET NIELS JUELSGATE 45,

ORG. NR. 988 631 310

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIET NIELS JUELSGATE 45,

ORG. NR. 988 631 310

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2949 Sameiet Niels Juels gate 45
Husordensregler

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

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

5. Styret sørger for at trapper rengjøres jevnlig.

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige installasjoner er ikke tillatt uten styrets odkjennelse.

14. Dugnad avholdes to ganger i året.

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

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2949
SAMEIET NIELS JUELS GT 45

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NIELS JUELS GT 45

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

Dato for årsmøtet:
8. april 2025 kl. 18:00, Uranienborg skole, hovedbygningen, bessa i kjelleren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kvartalsvis vask av baktrappene
8. Forslag til vedtektendring om størrelse på hovedsikring til seksjonene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NIELS JUELS GT 45

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 2949 - Sameiet Niels Juels Gt 45.pdf
2. Styrets årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Kvartalsvis vask av baktrappene

Forslag fremmet av:
Erling Njå Simensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Legge inn kvartalsvis vask av baktrappene som en del av avtalen med vaskebyrå.

Sak 8

Forslag til vedtektendring om størrelse på hovedsikring til seksjonene

Forslag fremmet av:
Erling Njå Simensen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Nytt vedtekt: Hovedsikring til seksjonene

Enhver endring av størrelse på hovedsikring til seksjonene må søkes om og godkjennes av styret. Styret har til enhver tid oversikt over hovedsikringene til hver seksjon, samt vedlikeholder en liste over maksimalt teoretisk tillatt hovedsikring for seksjonene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jan Braathen

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

- Fredrik de Sousa
- Kristian Brovoll
- Thorbjørn Nymo

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

- Per Seime

SAMEIET NIELS JUELS GT 45
ORG.NR. 988 631 310, KUNDENR. 2949

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 358 486	1 245 908	1 280 000	1 425 356
Andre inntekter	3	22 409	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 380 895**	**1 245 908**	**1 280 000**	**1 425 356**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 556	-10 152	-10 000	-20 000
Styrehonorar	5	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000
Forretningsførerhonorar		-82 058	-78 035	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar	6	-2 910	-17 125	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 409 539	-87 566	-200 000	-100 000
Forsikringer		-153 687	-170 738	-160 000	-192 000
Kommunale avgifter	8	-274 645	-232 660	-274 000	-312 000
Energi/fyring	9	-11 357	-6 140	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 688	-114 506	-120 000	-51 000
Andre driftskostnader	10	-91 713	-56 748	-65 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 239 152**	**-845 669**	**-1 003 000**	**-919 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-2 858 257**	**400 239**	**277 000**	**506 356**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	122 109	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-2 858 257**	**522 348**	**277 000**	**506 356**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 714	20 685	16 000	16 000
Finanskostnader	12	-239 125	-193 917	-112 000	-411 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-221 411**	**-173 232**	**-96 000**	**-395 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 079 668**	**349 116**	**181 000**	**111 356**
Overføringer:					
Udekket tap		-3 079 668	0		
Til annen egenkapital		0	349 116		

SAMEIET NIELS JUELS GT 45
ORG.NR. 988 631 310, KUNDENR. 2949

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 656	6 067
Forskuddsbetalte kostnader		29 617	157 810
Andre kortsiktige fordringer	13	656	1 434
Driftskonto OBOS-banken		1 282 809	223 831
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 080	0
Sparekonto OBOS-banken		416 719	402 183
SUM OMLØPSMIDLER		**1 758 537**	**791 325**
SUM EIENDELER		**1 758 537**	**791 325**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-5 326 519	-2 246 851
SUM EGENKAPITAL		**-5 326 519**	**-2 246 851**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 759 017	2 813 636
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 759 017**	**2 813 636**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 910	8 146
Leverandørgjeld		1 277 379	192 838
Skyldige offentlige avgifter	17	5 984	0
Påløpte renter		2 266	18 526
Påløpte avdrag		0	5 030
Annen kortsiktig gjeld	18	1 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 326 039**	**224 540**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 758 537**	**791 325**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2025
Styret i Sameiet Niels Juels Gt 45

Per Seime/s/ Jan Braathen/s/ Carl F. de Sousa E Melo/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden.
Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 113 852
Lånekostnad I (Adm-avtale)	160 329
Viderefakturering tilkobling individuelle ildsted	84 100
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	205
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 358 486**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefaktuert tikobling individuelle ildsted	3 500
Gjensidige	1 908
Gjensidige kundeutbytte	17 001
SUM ANDRE INNTEKTER	**22 409**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 000
Påløpte feriepenger	-1 500
Arbeidsgiveravgift	-12 056
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 556**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.
ELLER:
Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 72 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 910**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 273 129
Drift/vedlikehold elektro	-71 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 219
Kostnader dugnader	-37 278
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 409 539**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-191 049
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-79 789
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-274 645**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-11 357
SUM ENERGI / FYRING	**-11 357**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-843
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 080
Renhold ved firmaer	-25 980
Andre fremmede tjenester	-16 596
Andre kontorkostnader	-2 663
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 205
Øreavrunding	12
Tap på fordringer,	-229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-91 713**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	17 485
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
SUM FINANSINNTEKTER	**17 714**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-238 915
Renter på leverandørgjeld	-210
SUM FINANSKOSTNADER	**-239 125**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto adm.lån	656
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**656**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-5 764 802
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	438 283
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-5 326 519**

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-2 433 105	
Nedbetalt tidligere	132 791	
Nedbetalt i år	22 744	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	438 283	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
		-1 839 287
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	48 395	
Nedbetalt i år	24 679	
		-926 926
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 196	
		-2 992 804
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 759 017**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 080
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 904
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 984**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Niels Juels Gt 45

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 358 486	1 280 000	-78 486	-6 %
Andre inntekter	22 409	0	-22 409	100 %
Sum driftsinntekter	**1 380 895**	**1 280 000**	**-100 895**	**-8 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-25 556	-10 000	15 556	-156 %
Styrehonorar	-72 000	-72 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-82 058	-82 000	58	0 %
Konsulenthonorar	-2 910	-10 000	-7 090	71 %
Drift og vedlikehold	-3 409 539	-200 000	3 209 539	-1 605 %
Forsikringer	-153 687	-160 000	-6 313	4 %
Kommunale avgifter	-274 645	-274 000	645	0 %
Energi/fyring	-11 357	-10 000	1 357	-14 %
TV-anlegg/bredbånd	-115 688	-120 000	-4 312	4 %
Andre driftskostnader	-91 713	-65 000	26 713	-41 %
Sum driftskostnader	**-4 239 152**	**-1 003 000**	**3 236 152**	**-323 %**
Driftsresultat	**-2 858 257**	**277 000**	**3 135 257**	**1 132 %**
Driftsresultat	**-2 858 257**	**277 000**	**3 135 257**	**1 132 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	17 714	16 000	-1 714	-11 %
Finanskostnader	-239 125	-112 000	127 125	-114 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-221 411**	**-96 000**	**125 411**	**-131 %**
Årsresultat	**-3 079 668**	**181 000**	**3 260 668**	**1 801 %**

Styrets arbeid

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

Styret har hatt 15 styremøter i perioden.

Styret har kommunisert med sameierne gjennom hele året i forbindelse med de aktivitetene som har blitt gjennomført.

Vi har utført mye arbeid innen HMS. Ny og bedre belysning er satt opp i både kjeller og på loft. Alle boder er nå merket. Brannfarlige midler/materialer er fjernet fra fellesarealene. Vi har sperret 11 nøkler til inngangsdørene, som har kommet på avveie.

Vi har gitt informasjon om hvordan søppel skal håndteres og resirkuleres.
Vi har arrangert høstdugnad hvor svært mye søppel og rot ble kastet i container.

Vi har pusset opp inngangspartiet i A oppgangen. Flisene er renset og behandlet av en som er godkjent av fortidsminneforeningen i Oslo. Det resterende har blitt gjort på dugnad av noen ildsjeler i A oppgangen.

Vi har funnet en ny leverandør til trappevask, som også inkluderer skifte av matter. Resultatet har så langt vært positivt.

Vi har montert rottenett i kjelleren og plassert ut flere rottefeller (åte) og satt opp duepigger i bakgården. Ingen ny dueskitt har kommet på fasaden i bakgården etter dette.

I oktober startet vi et prosjekt for å utbedre takterrassen til seksjon 18 og bytte av Velux vinduene i seksjon 15 og 16. For å dekke kostnadene har sameiet tatt opp et nytt lån på kr. 3.000.000,- fra OBOS. Av denne grunn ble felleskostnadene økt med 13% fra årsskiftet

Siden vi måtte sette opp stillaser i forbindelse med arbeidet, gikk vi over tilstanden til resten av fasaden. Styret besluttet å bytte takrenner og nedløp med varmekabler til disse. Tilstanden til de smale vinduene i bakgården som går inn til seksjonene, var i svært dårlig stand. Disse ble besluttet skiftet ut. De små vinduene inn mot loftsbodene ble skiftet og vi har dekket luftekanalene mot bakgården med gitter. Mange småpartier i fasaden hadde skader som måtte utbedres og siden dette gjaldt hele fasaden mot Niels Juels gate og Meltzers gate, besluttet vi å male fasaden i etterkant. Alle vinduskarmer er malt og skiftet noen vindskier for å forlenge levetiden på disse med ca. 10 år. Dobbeltdøren ned mot kjelleren er skiftet.

Kostnaden for dette store oppussingsprosjektet er ca. kr. 3.200.000,-.

Videre har vi installert en felles vannmåler for sameiet for å redusere kostnadene betydelig for vann og avløp. Vi har også endret på oppsettet av søppelkasser for å senke kostnadene.

I februar i år innså vi at vi ikke hadde et fullverdig brannvarslingssystem grunnet manglende vedlikehold og oppgradering. Styret anså det nødvendig å gjøre en investering på ca. kr. 120.000,-. Arbeidet er gjennomført og brannvarslingssystemet er nå i tilfredsstillende stand.

Grunnet tilleggsarbeidene i det store prosjektet, installasjon av vannmåler og utbedring av brannvarslingssystemet, var det nødvendig å øke OBOS-lånet med kr. 150.000,-. Det fører til en ekstra lånekostnad ca. kr. 1.000,- per måned for sameiet. Ekstrakostnadene medfører ikke økning av felleskostnadene og styret anser at sameiet vil ha en tilfredsstillende likviditet i 2025/26.

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
Selskapsnummer: 2949 **Selskapsnavn:** SAMEIET NIELS JUELS GT 45

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Niels Juels Gt 45

Organisasjonsnummer: 988631310
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 19:00, I sameiet Niels Juels Gt 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Erling Njå Simensen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Pernille Olsen foreslått. Som protokollvitner ble Ronny A Madsen Edvardsen og Per Seime foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000.- som i fjor.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Revurdere kompensasjon til styret

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Forutsetningen for å øke kompensasjonen til styret var at dette skulle gå til å dekke en økt arbeidsbyrde for å gjennomføre større prosjekter. Siden det ikke er utført noen større prosjekter i denne styreperioden, er ikke vilkåret for økt kompensasjon oppfylt og sittende styre kan derfor ikke kreve denne kompensasjonen.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøte vurdere kompensasjon.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi foreslår å redusere den faste kompensasjonen med 33% til kr. 48.000,- og i tillegg til den faste kompensasjonen heller innføre muligheten til å gi en utvidet kompensasjon til den/de i styret som har hatt ekstra arbeidsbyrde på vegne av sameiet og som kan dokumentere/vise til dette. Et slikt vedtak godkjennes på årsmøte og den utvidete kompensasjonen utbetales først i etterkant av at arbeidene er gjennomført.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Beholde dagens kompensasjon på kr. 72.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Dugnad

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Over flere år har det hopet seg opp "søppel/avfall" som ikke har vært mulig å bli kvitt under dugnadene. Ved å leie en kontainer til neste dugnad, kan vi bli kvitt mye som står i de enkeltes boder og samtidig bli kvitt ting som er hensatt i fellesområder.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget og ber årsmøtet stemme over dette.

Forslag til vedtak:
Ha en egen kontainer ved neste dugnad.
Kostnad ca. kr. 5.000,-
✓ **Vedtatt.**

9. Valg av internett + TV leverandør

Det har vært flere klager på Telias nettverksytelse i Niels Juels Gate 45, og noe av årsaken synes å være gammel infrastruktur basert på utdatert teknologi. Styret har derfor forhandlet frem et forslag til avtale med Globalconnect, som vil installere fibernett med aksesspunkt i hver eneste leilighet uten kostnad for sameiet.- Dette gjøres mot 72mnd bindingstid med Globalconnect. Hastigheten på fibernettet vil være symmetrisk med 1000Mbps/1000Mbps til hver enhet. Dette er vesentlig raskere hastighet enn det som er mulig å levere fra Telia med gammel infrastruktur, spesielt for opplastingshastighet.

Det er styrets oppfatning at de færreste bruker linær TV lengre, slik at det ikke er nødvendig å ha felles TV pakke via Globalconnect. TV kan tilbys som et tillegg fra RiksTV (pris pr mnd under, bestilles separat etter ønske etter at Globalconnect har lagt inn fiber og TV aksesspunkt). Se vedlagt PDF til denne saken for oversikt over kanalpakker og innhold.

Fiberpakken Kr 459,-

Strømmepakken Kr 399,-

Sportspakken Kr 399,-

Fleksipakken Kr 249,

Styrets innstilling
Styret anbefaler å velge Golbalconnect sin fiberløsning med 1000Mbps/1000Mbps hastighet med kostnadsfri installasjon i hver enhet, 72mnd bindingstid til 289kr pr måned pr seksjon.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Gå over til Globalconnect avtale med fiber i hver seksjon, kr 289pr mnd pr enhet.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Beholde Teila Flex avtale som idag, 589kr pr mnd pr enhet.
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Vedlikeholdsansvar for balkonger

Det vil neppe være tale om vedlikehold av de nye balkongene før om 20 år. Det er likevel reist spørsmål om de nye balkongene skal vedlikeholdes av den enkelte sameier, eller om de går inn som en del av bygningsmassen som vedlikeholdes av sameiet i fellesskap, slik som er tilfelle med de eldste balkongene (på hjørnet), takterrassene og de balkongene som ble oppført i 2008 (oppgang b). Etter vårt syn vil det være naturlig at man følger eierseksjonslovens normalordning, slik som man i dag også har for de øvrige balkonger - men det legges opp til at det blir opp til årsmøtet å fastslå om man skal avvike fra lovens normalordning. Saken gjelder kun de nye balkongene.

✗ **Ikke vedtatt. Man gikk ikke til avstemning og valgte å utsette saken.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
("lovens normalordning"): Fremtidig vedlikehold av de nye balkongene, vil skje i tråd med eierseksjonsloven og på samme måte som de øvrige balkonger og terrasser.

Forslag til vedtak 2:
(avvik fra lovens normalordning): Vedtektene til sameiet endres slik at ansvaret for vedlikehold av de nye balkongene, tilfaller seksjonseierne som har fått oppført disse. Årsmøtet beslutter et nytt punkt nr. 4-1 (12) i sameiets vedtekter: Kostnader ved vedlikehold av balkonger montert i 2024/2025 tilfaller den seksjon som har balkong og kostnaden gjelder. Dette gjelder seksjonsnummer: 7, 8, 10, 11, 13, 14 og 17.

11. Oppføring av balkong

7 seksjoner ønsker tillatelse til å oppføre balkonger i bakgården. Kostnadene for dette prosjektet tilfaller de seksjonseiere som ønsker å tilføre balkong. Ingen av oppføringskostnadene vil tilfalle resten av sameiet. Det tar kort tid å sette opp balkongene, slik at det vil ikke bli noe støy å snakke om for de øvrige sameiere.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Man gikk ikke til avstemning og valgte å utsette saken.**

12. Om forslag 2 i sak 10 vedtas, må årsmøte stemme over forslaget til vedtektsendring

Saken vil bortfalle om forslag 1 i sak 10 vedtas.
Vedtektene til sameiet endres slik at ansvaret for vedlikehold av de nye balkongene, tilfaller seksjonseierne som har fått oppført disse.

Seksjonsnummer: 7, 8, 10, 11, 13, 14 og 17 må skriftlig bekrefte om de stemmer for forslaget, slik at dette kan arkiveres for fremtiden.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Man gikk ikke til avstemning og valgte å utsette saken.**

13. Forslag til årsmøte

Fremmet av: Kurt Rank

Oppusning av inngang/oppgang A. Inngangsparti fremstår som svært forsømt og lite hyggelig.

Renhold i oppgangene og baktrappeoppgang. Beboer som tilgriser fellesarealer, har plikt til å rydde etter seg.

Eks. Velger en bebor å dra et juletre ned gjennom oppgangen, men barnål ble liggende i ca. 2 måneder og fortsatt legger det noe igjen.

Dette viser også at vaskefirmaet kun vasker lidt midt på gulvet.

Utbedring av avskallet puss ved inngangsdør til oppgang A og port til bakgård.

Belysning i felles arealer bør endres til LED og styrt av lyssensor.

Tiltak mot dueskitt som renner ned over fasaden, solbenker og ned på plattingen.

Utbedring av defekte takrenner mot bakgården. Defekte takrenner medfører nedbrytning av fasaden, vinduer og døren til kjelleren.

Dette forhold ble tatt opp med styreleder i fjor, men ingen tiltak er iverksatt.

Plan for stel og vedlikehold av hagen.

Styrets innstilling
Styret er positive til innspillene og anbefaler at styret tar dette med seg videre neste år. Styret anbefaler at årsmøtet stemmer mot vedtaket da forslaget til vedtak er noe utydelig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Utbedring
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Forslaget tas til etterretning.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Innspill til Årsmøte.

Fremmet av: Kjell Arve Robertsen

Dueskitt må fjernes og gitter må settes opp.

Takrenner må repareres og vinduene har blitt ødelagte pga takrennene.

Revurdere kompensasjon til styret.

Oppussing av inngangsparti i A oppgangen , kan gjøres på dugnad.

Revurdere oppsigelse av Get/Telia

Fjerne plattingen som er foran kjeller.Dugnads jobb.

Få inn penger fra folk som flytter inn og ut av leilighet.

Styrets innstilling
Styret takker for gode innspill og oppfordrer neste styre til å vurdere listen. Styret anbefaler å stemme mot vedtaket da noen av forslagene er lovstridige. Hvert enkelt forslag burde vært sendt inn som separate saker for å få disse vurdert.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Dueskitt må fjernes og gitter må settes opp.
Takrenner må repareres og vinduene har ødelagte pga takrennene.
Revurdere kompensasjon til styret.
Oppussing av inngangsparti i A oppgang, kan gjøres på dugnad.
Revurdere oppsigelse av Get/Telia.
Fjerne plattingen som er foran kjeller. Dugnads jobb.
Få inn penger fra folk som flytter inn og ut av leiligheter.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Forslaget tas til etterretning.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. Forslag til endringer i Vedtektene, endre eksisterende punkt (2-1, 3)

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

For å redusere mengden for muligheten til kortvarig utleie, settes grensen til det minimale. Dette kan besluttes på årsmøtet med 2/3 flertall.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag til endring i vedtektene.

Forslag til vedtak:
Endring i 2-1 Rettsligdisposisjonsrett, punkt (3)
Endre fra 90 døgn til 60 døgn.
✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming og 14 eiere stemmet for, 0 i mot og 3 blanke stemmer. Det var totalt 17 stemmeberettigede.**

16. Forslag til endringer i Vedtektene, endre eksisterende punkt (2-1, 4)

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Gi informasjon om hva eierskiftegebyret beløper seg til og hvem som betaler dette. Selv om beløpet endres over tid, kan man sette hva beløpet er i 2024.

Styrets innstilling
Eierskiftegebyret belastes av forretningsfører og det er kjøper av seksjonen som belastes. Gebyret følger forretningsførers prisliste. Vi ser ikke at det er nødvendig å spesifisere dette i vedtekne, og anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming og 17 stemte imot, 0 stemte for og 0 blanke stemmer. Det var totalt 17 stemmeberettigede.**

17. Forslag til endring i Husordensreglene, endre eksisterende punkt.

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Det er brannfarlig å ha levende lys også i lykter eller lanterner i trappeoppgangene. Istedenfor kan man benytte lys drevet av batteri.

Styrets innstilling
Styret er postive til forslaget, men finner det hensiktsmessig og skrive om teksten til følgende hvis forslaget stemmes for:

Levende lys er forbudt i trappeoppgangene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Legge til i punkt 6:

Levende lys også levende lys i lykter/lanterner eller fyrstikker er forbudt i alle trappeoppgangene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Legge til i punkt 6: Levende lys er forbudt i trappeoppgangene.

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemmingen man fikk 17 stemmer for, 0 blanke og 0 imot. Det var totalt 17 stemmeberettigede.**

18. Forslag til endring i Husordensreglene, legge til nytt punkt.

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Ved tidligere oppussinger og ved inn-/utflyttinger har det blitt påført store skader på trappeoppgangene. Det har blitt skader på vegger, trapper, dører, gelenders etc. Eier av eierseksjonen er ansvarlig for arbeiderne som utfører selve oppussingen eller flyttingen. Derfor er eieren av eierseksjonen ansvarlig for at trappegangen skal settes i samme stand som tidligererg og må dekke kostnadene for dette.

Styrets innstilling
Styret takker for innsendt forslag. Det vil være svært tidkrevende å avholde befaringer ved de nevnte tilfellene. For å gjennomføre dette kreves også at eiere melder ifra. Styret er usikker på om forslaget er i henhold til norsk lov og tror ikke at det er mulig å praktisk gjennomføre dette. Styret har valgt å ikke bruke milder på en juridisk uttalelse. Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Opprette et punkt 2F:

Når en eierseksjon skal pusses opp eller at en seksjonseier/leietager flytter ut og nye skal flytte inn eller, skal det foretas befaring før og etter oppussing/utflytting/innflytting i den hensikt å kartlegge eventuell skade i oppgang mv. Skade(-r) i en slik forbindelse skal repareres/bekostes av den eierseksjon som er ansvarlig for at skaden er påført.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Opprette et punkt 2F: En hver seksjonseier må vise varsomhet ved oppussing, inn og utflytning mv. Styret har rett til å kreve erstatning for skader ved oppussing, inn og utflytning mv.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

19. Innfrielse av felleslån på 944.000kr

Forslaget er å betale inn felleslånet ved en engangsbetaling utenom felleskostnadene. Se vedlagt XLS liste som viser hva beløpet utgjør per seksjon. Sameiet har usikret lån da det ikke er noe å pantsette som fører til at renten per dags dato er 7.45% nominell.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Det var 5 av 17 som stemte for forslaget.**

20. Valg av tillitsvalgte

Martine Høeg som er valgt for styreperioden 2023 - 2025, har valgt å trekke seg fra styret. Det velges nytt styremedlem for 2 år på årsmøtet.

Sameiet har ikke tidligere hatt valgkomite, styret håper at årsmøte kan finne kandidater til en ny valgkomite,

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Seime

Følgende stilte til valg:
Per Seime

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Braathen

Følgende stilte til valg:
Jan Braathen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Torbjørn Nymo

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Nymo

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Erling Njå Simensen
Kristin Nymo

Følgende stilte til valg:
Erling Njå Simensen

Kristin Nymo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørn-Henrik Enge Ark.
Sondrevegen 12 B
0378 OSLO
anja-en@online.no

Dato: 02072009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200814052-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 45	Eiendom:	213/269/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Niels Juelsgate 45	Adresse:	Niels Juels gate 45, 0259 OSLO
Søker:	Bjørn-Henrik Enge Ark.	Adresse:	Sondrevegen 12 B, 0378 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - NIELS JUELS GATE 45

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 18.12.2008

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Niels Juelsgate 45, Niels Juels gate 45, 0259 OSLO, olemette@getmail.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

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

0259 OSLO

Harald Pors Muniz
Niels Juels gate 45

0259 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST

---

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

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
Ettersleps prosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tor-Ivar Strøm
Avd.ing. I

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

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Avsender:
Oslo brann- og redningsetat
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO
NORWAY

UNNI TRYTI
Niels Juels gate 45A
0259 OSLO
Norge

9 - 1/2 -

Tilsynsrapport uten avvik - sak avsluttet

Vedlagt følger brev fra Oslo kommune, Brann- og redningsetaten.

Denne forsiden er automatisk generert. Brevet starter på neste side.

Har du spørsmål kan du kontakte oss på 2180 2180.

Representerer du en virksomhet?
For å åpne virksomhetens post i Altinn må man ha rettigheter til det. Det er den personen som har funksjonen "daglig leder" som oppdaterer kontaktregisteret i Altinn og kan tildele rettigheter til å lese virksomhetens post. Det gjør daglig leder ved å tilordne rollen "Post/arkiv" til de personene som skal kunne åpne post i Altinn.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune,
Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten

Oslo

UNNI TRYTI
Niels Juels gate 45A
0259 OSLO

Saksnummer	25/15848
Dokumentdato	03.07.2025
Kontrolldato	03.07.2025
Saksbehandler	Daniel Utengen
Gnr/bnr.	215/360/0/11
Adresse	Trudvangveien 1B
Leilighet	H0301

9 - 2/2 -

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 03.07.2025. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Behov for feiing:
Det ble avdekket at det ikke er behov for feiing av skorstein og røykrøret i ildstedet.

Tilsynet avsluttes
Tilsynet vårt avsluttes med denne skriftlige tilsynsrapporten.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på e-post brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no eller på telefon 916 52 314.

Anvendt regelverk
Forskrift om brannforebygging § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg.

Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget.

Eieren skal sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Dersom det blir oppdaget feil på anlegget som vesentlig øker risikoen for brann, skal anlegget stenges for bruk dersom feilen ikke utbedres umiddelbart.

Med vennlig hilsen

Daniel Utengen
feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Brann- og redningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Østensjøveien 27, 0661 Oslo
Postadresse:
Østensjøveien 27, 0661 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 876 820 102
oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TAKSTMANN BERNT IVAR THORSEN
c/o Abaci AS Grini Næringspark 1
1361 ØSTERÅS

Dato: 27.08.2019

Deres ref.: Bernt I Thorsen Vår ref.: 201818204-9 Saksbeh.: Razegheh Alavi Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 45A	Eiendom:	213/269/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NIELS JUELS GT 45	Adresse:	Niels Juels gate 45, 0259 OSLO
Søker:	TAKSTMANN BERNT IVAR THORSEN	Adresse:	c/o Abaci AS Grini Næringspark 1, 1361 ØSTERÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest
Niels Juels gate 45 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for reparasjon av råteskadet bjelkelag - H0402, mottatt 22.08.2019.

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.

Klagefristen er tre uker

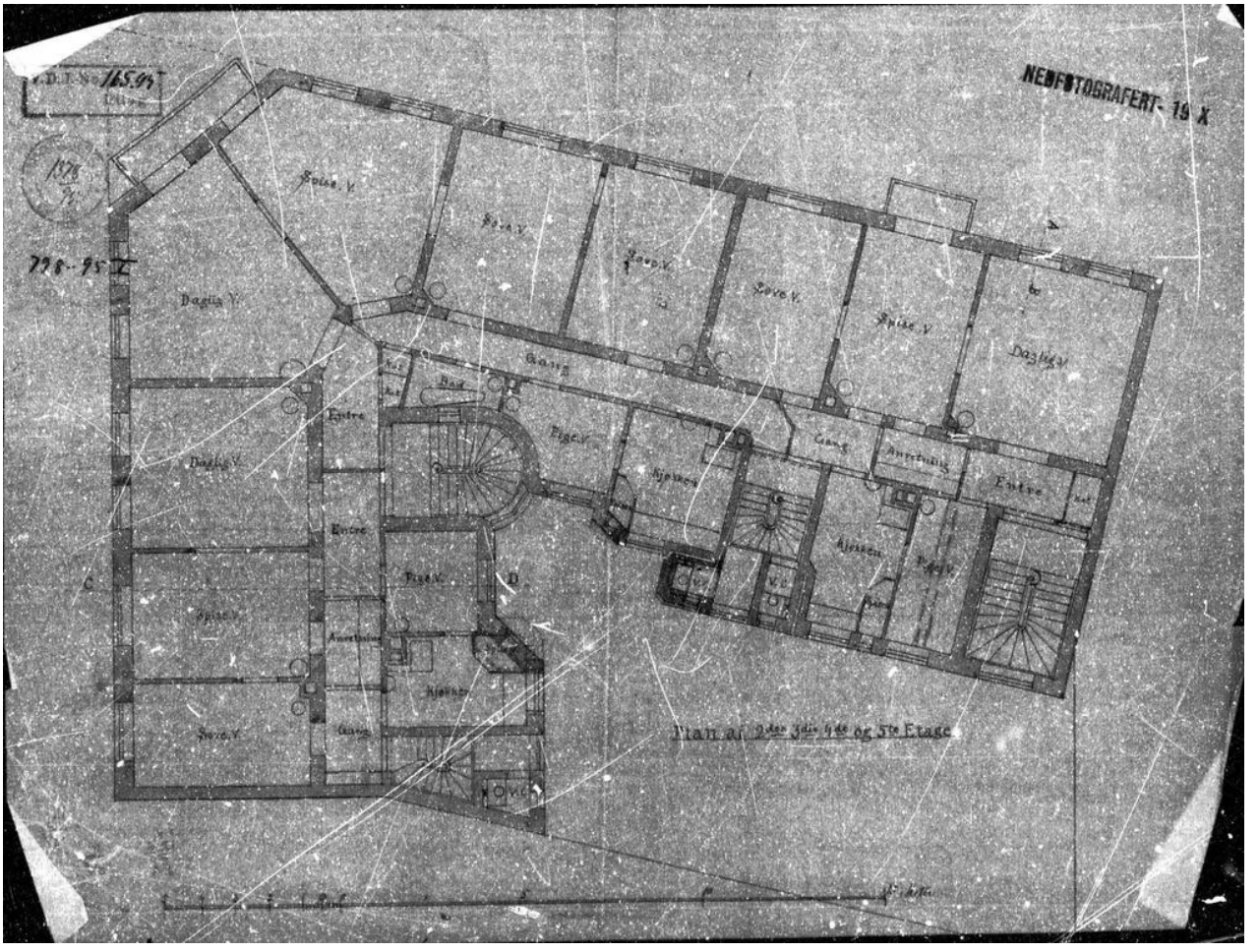
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

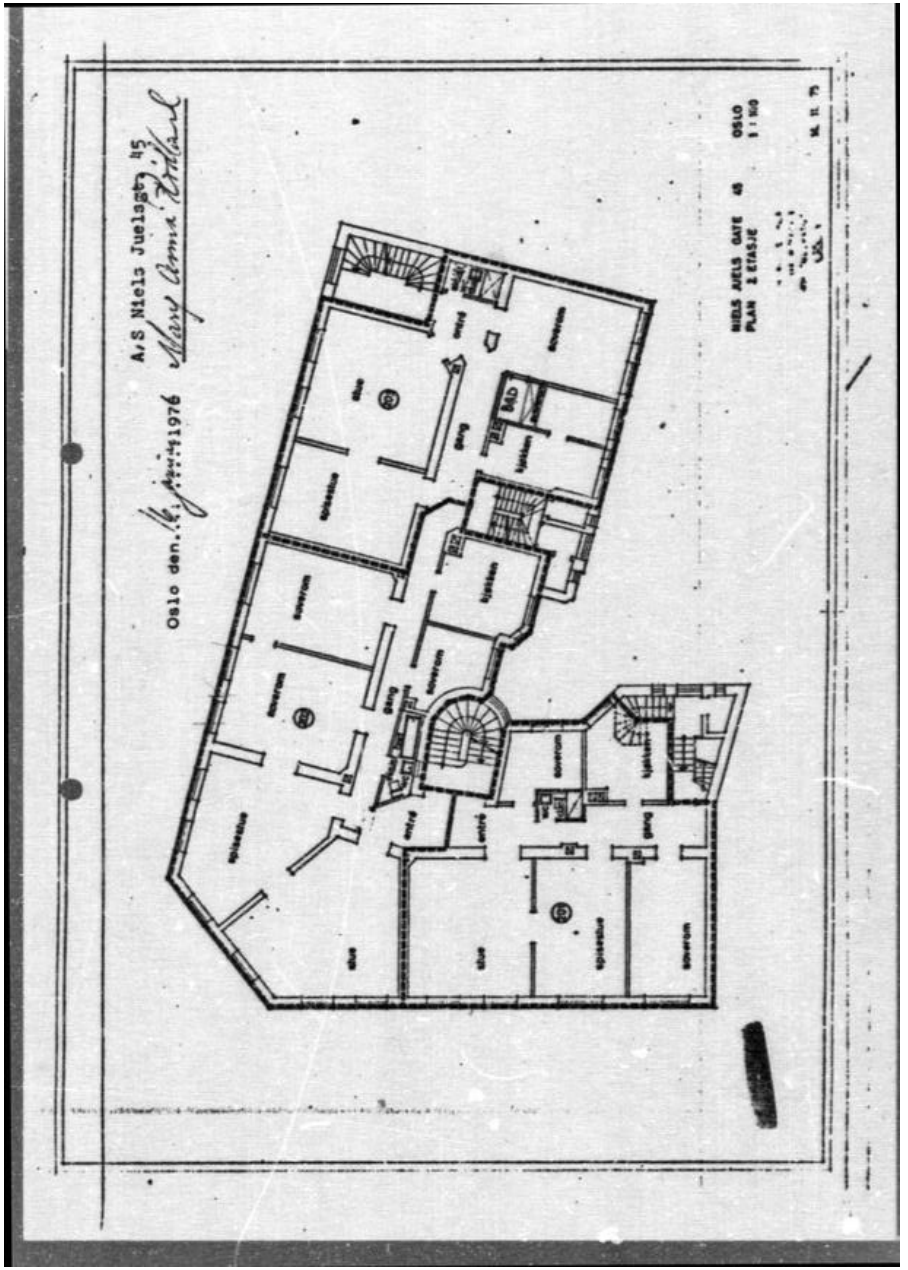
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

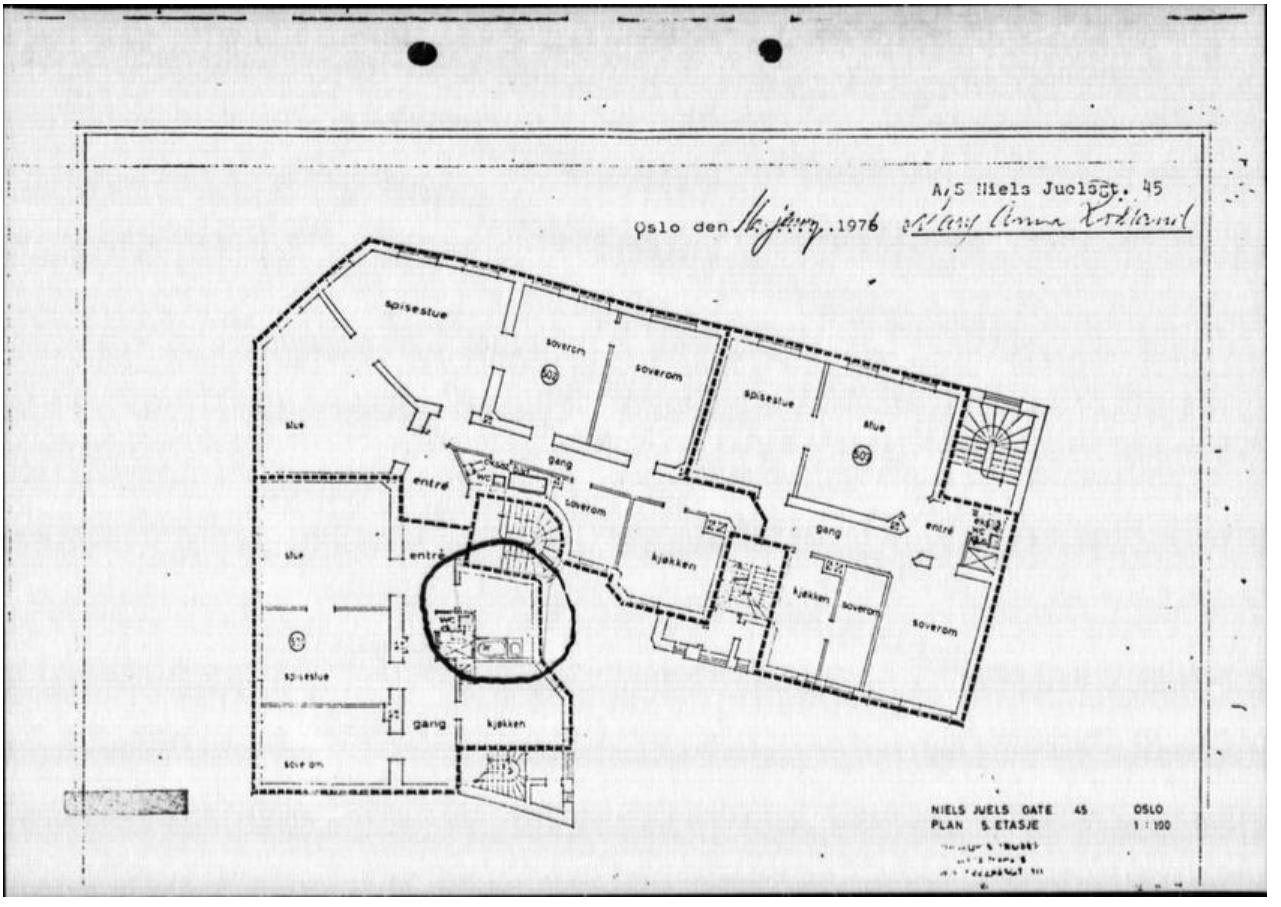
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.08.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET NIELS JUELS GT 45, Niels Juels gate 45, 0259 OSLO, norasrm@gmail.com


NEGFOTOGRAFERT 19 X
Plan af 2den 3die 4de og 5te Etage


A/S Niels Juelsgt 45
Oslo den. 4/11 1976
NIELS JUELS GATE 45 OSLO
PLAN 1 ETASJE
1 : 100
BAD


A/S Niels Juelsgt. 45
Oslo den 16. juni 1976
spisestue
soverom
soverom
stue
spisestue
stue
gang
entré
soverom
entré
stue
kjøkken
gang
entré
kjøkken
soverom
soverom
spisestue
gang
kjøkken
soverom
NIELS JUELS GATE 45 OSLO
PLAN 5. ETASJE 1 : 100

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200854
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NIELS JUELS GATE 45A
Postadresse:	0259 OSLO
Matrikkel:	0301-213/269

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200854

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Anm.
1. Tegn.

V.d. BYGNINGSCHEFEN R.J.No. 1076/34 OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Sanitæranlegg

på matr.nr. 45. Nils Juelsgate

Innlevert 19 juni 1934 Attestert 29/10.34

Sverres Oslo helseråd.
Oslo 29/6.34
A. Skilland

V

GM/VW.

Ad: 45 Nils Juelsgate, jnr. 934/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for W.C. rum må følges. W.C. rummene må skaffes frisklufttilførsel. Badegulv må gis fall til sluk.

Oslo helserå[illegible] den 27. juni 1934.

Efter bemyndigelse

[illegible] 27 JUN 1934

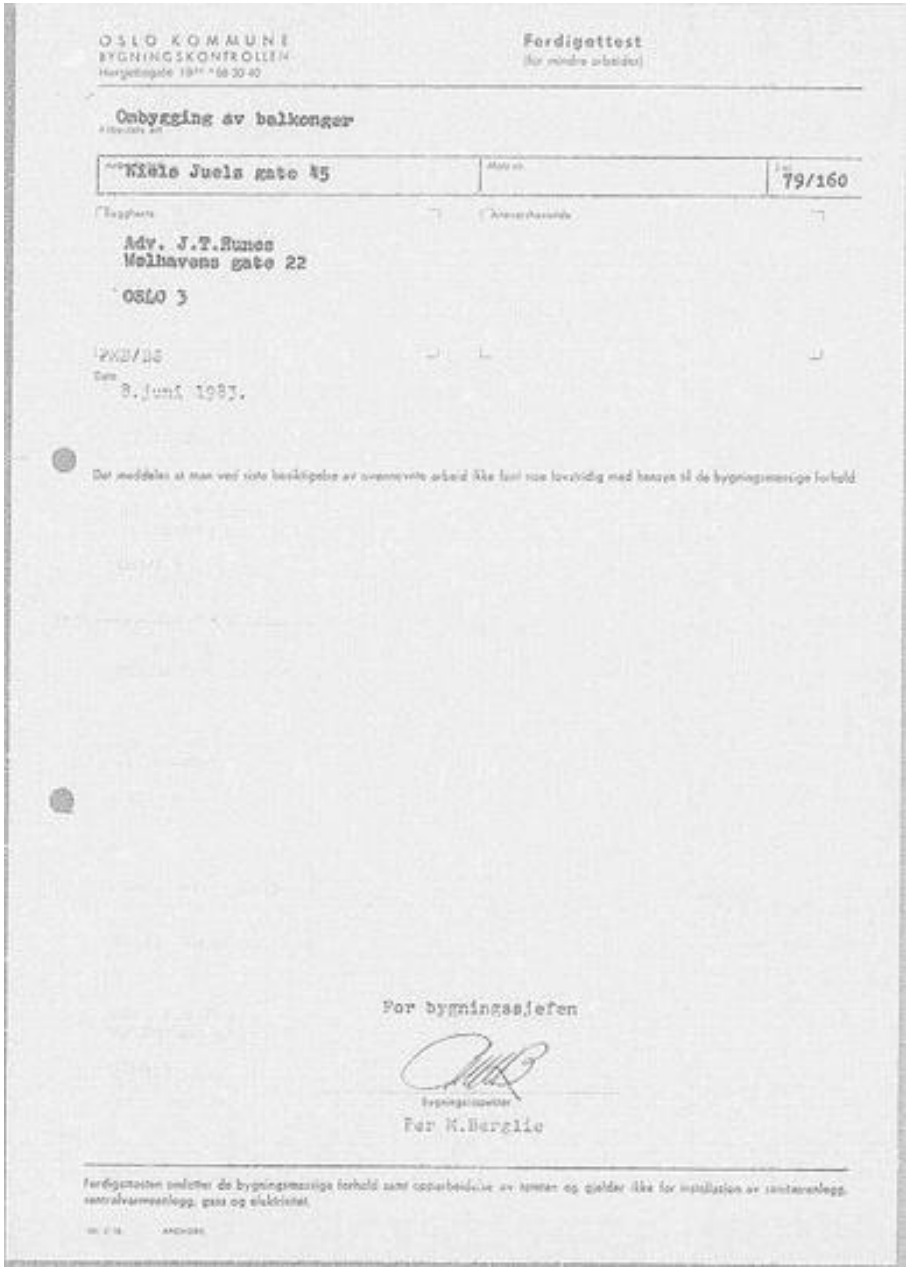
V

Odd Sundt
fem.

p.b. Hans. Meyer

V. d. kl. innstilling.
Oslo 29/6-34
A. Skilland

V



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedkontoret 19?? ** 66 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Ombygging av balkonger

Adresse	Matr.nr.	Løpenr.
Kiæle Juels gate 45		79/160

Tiltakshaver

Adv. J.T.Rumes
Wolhavens gate 22

OSLO 3

FKD/DS

Dato
8.juni 1983.

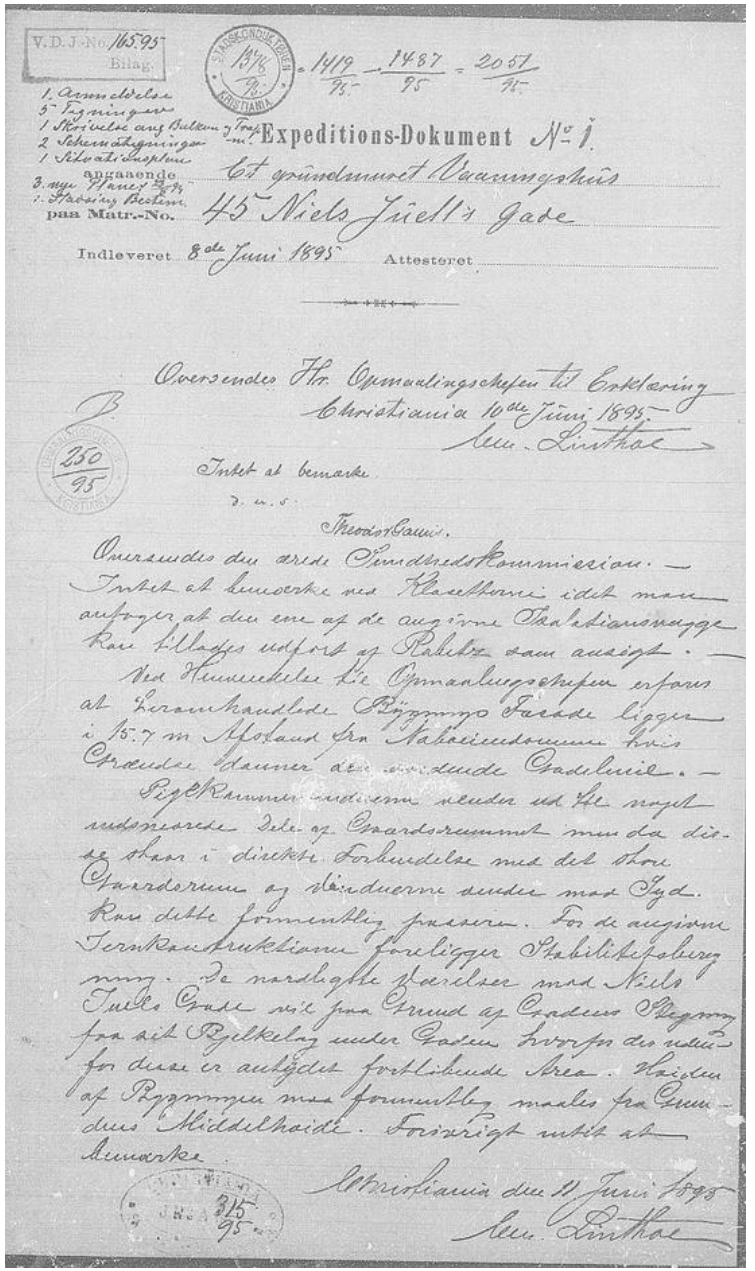
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningskonsulent
Per H.Berglie

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

ARKIVERT



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

1. Anmeldelse
5. Tegninger
1 Skrivelse ang. Bulkem. og Trap. m.
2 Scheinstøtninger
1 Situationsplan
angaaende
3 myr. Mauer & Pl.
i Hasvig Bestem.
paa Matr.-No.

1419/95 - 1487/95 = 2057/95

Expeditions-Dokument N° 1.

Et grundmuret Baamningshus

45 Niels Juells Gade

Indleveret 8de Juni 1895 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania 10de Juni 1895.
Aem. Linthoe

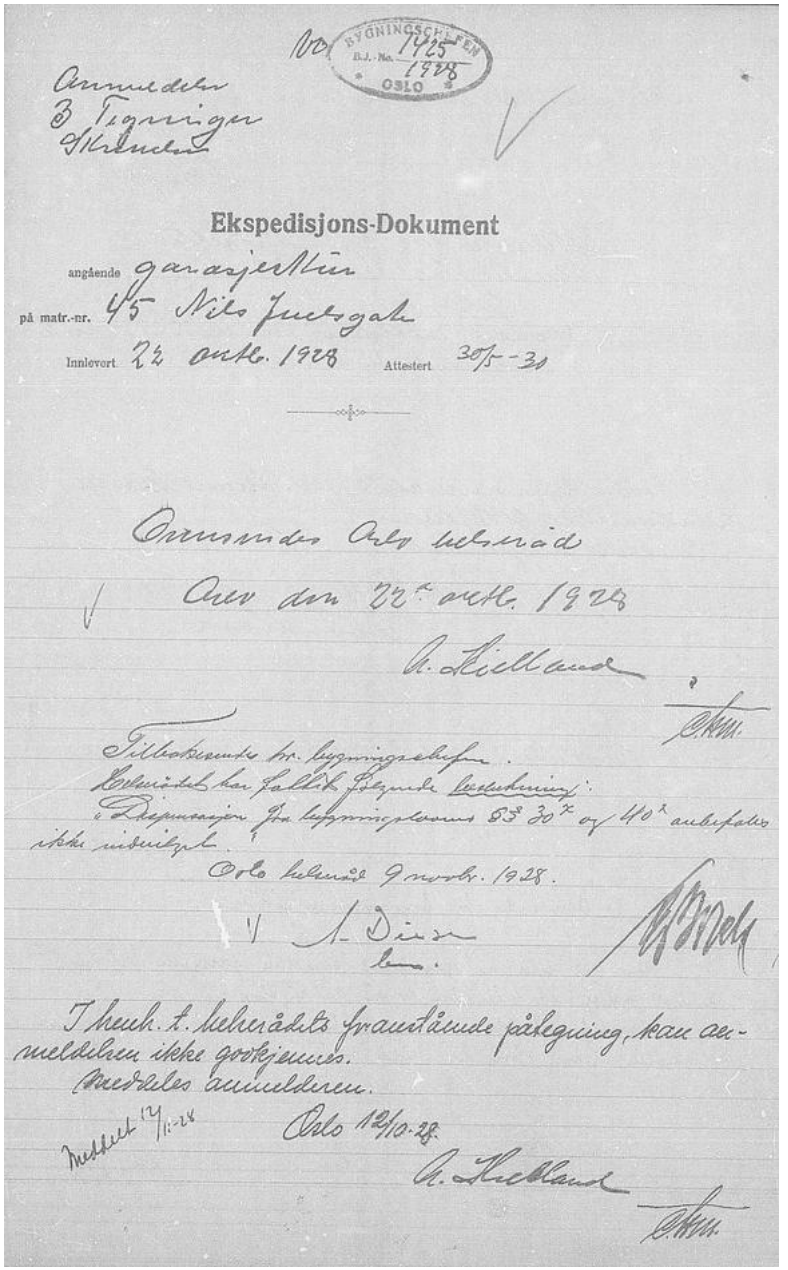
B.
250/95

Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Caroli.

Oversendes den ærede Tømmerdes-Kommission. —
Intet at bemærke ves Klæstbrug idet man
antager at den ene af de angivne Stabilitetsmure
kan tillades udført af Rabitz som ansigt. —
Ved Henvendelse fra Opmaalingschefen erfares
at Træhandler Bjørnsen Facade ligger
i 15.7 m Afstand fra Nabaejendommen hvis
Facade danner den omhandlede Gadelinie. —
Byg[illegible]Kommunen anbefaler ud fra nøjst
undersøgte Side af Spørgsmaalet man da dis-
se Huse i direkte Forbindelse med det store
Gaardsrum og Baardvarme denne med Hyd.
Kan dette fornemtlig passere. For de angivne
Jernkonstruktioner foreligger Stabilitetsbe-
regning. De nærmeste Naboer med Niels
Juels Gade ville jvrig Grund af Gadens Bredde
fra sit Nabolag under Gaden hvorfor der ikke
for disse er anlagt fortsættende Area. Naaden
af Bygningen maa fornemtlig maales fra Gren-
den Middelhaide. Forøvrigt intet at
Bemærke.

Christiania den 11 Juni 1895
Aem. Linthoe

315/95



BYGNINGSSTEN
BJ.-No. 1925
1928
OSLO

Anmelder
B Tegninger
Skrivelse

Ekspedisjons-Dokument

angående garasjeanlegg
på matr.-nr. 45 Nils Juelsgate
Innlevert 22 okt. 1928 Attestert 30/5-31

Anmelder Oslo helseråd
Oslo den 22 okt. 1928
A. Kielland

Tilbakesendes hr. bygningsrådsen.
Helserådet har fattet følgende beslutning:
"Dispensasjon fra bygningslovens 63 30 % og 40 % anbefales ikke innvilget"
Oslo helseråd 9 novbr. 1928.
I. Dirsen
sekr.

I henh. til helserådets foranstående påtegning, kan anmeldelsen ikke godkjennes.
Meddeles anmelderen.
Skrivelse 12/11-28
Oslo 12/10-28.
A. Kielland

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibgate 19 ☎ 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning bad i 5.etg.

Arbeidsstyre: Niels Juels gate 45 | Matr.nr. | Årg. 1900

Byggherre | Ansvarshavende

Ole Petter Almaas,
Niels Juels gate 45,

OSLO 2

PMB/BS

Dato: 11.februar 1983.

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

Forbehold.

Det bemerkes at arbeidet er utført uten byggetillatelse og kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

SK. C/4 4.NOV.CKO

090

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteensgate 19[1] *1150 80

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Niels Juels gate 45		78/2652

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende ☐

Karin Råger d.s.
Niels Juelsgt. 45
Oslo 2

PMB/ES

Dato
21. mars 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Borgli

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

Bl. 2 fa ANDVORI

Skatteetaten

Dato
27.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 213 Bnr 269 Fnr 0 Snr 5

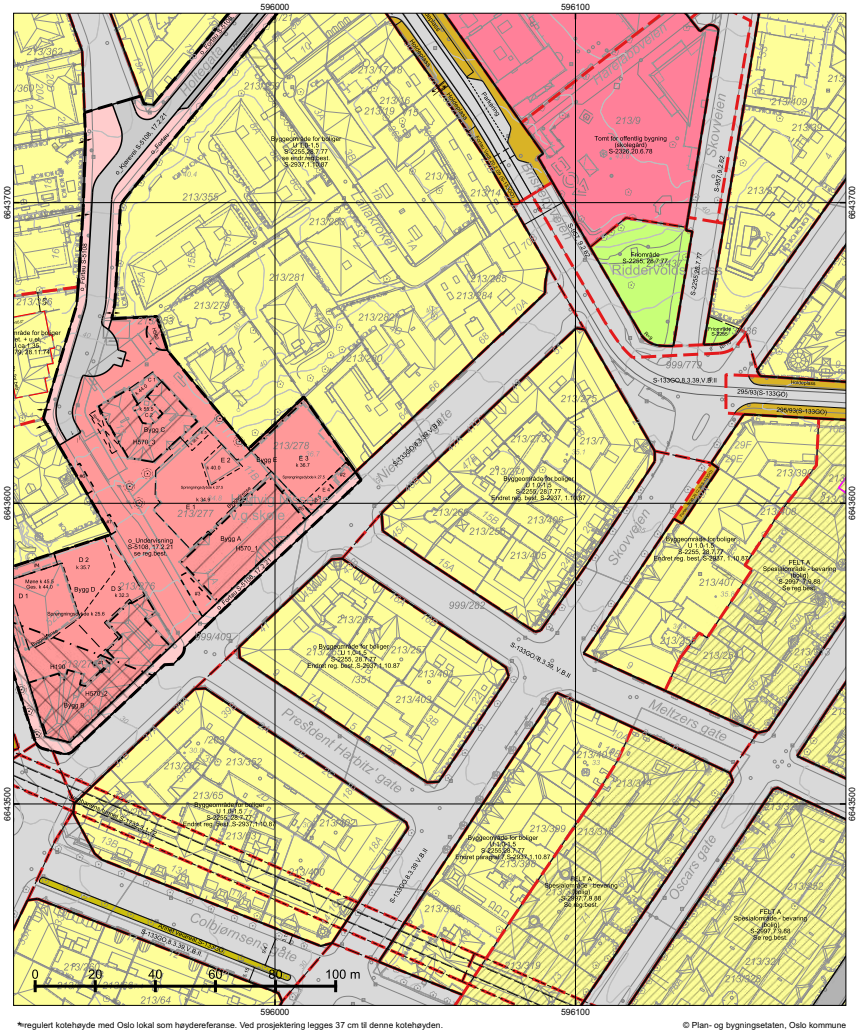
Eiendommens adresse:

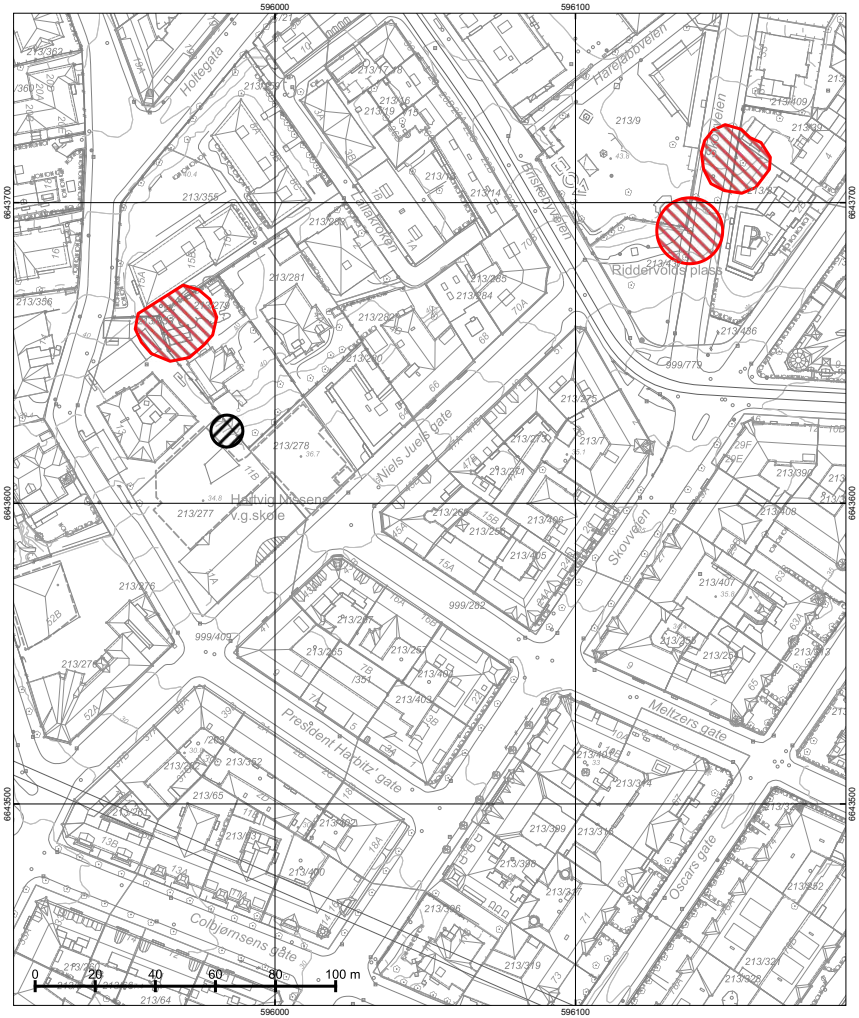
,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 256 596
Som sekundærbolig:	kr 9 026 384

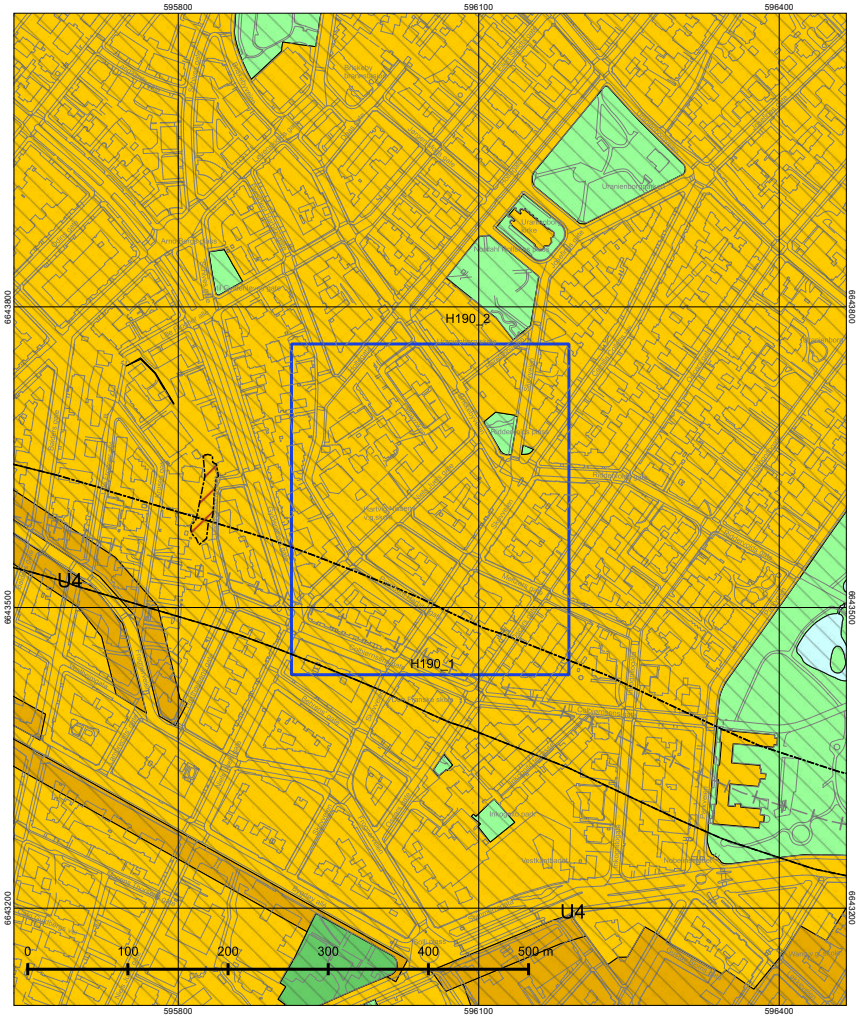
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


596000
596100
6643700
6643600
6643500
Niels Juels gate
Nobelsgate
Thereses gate
Skovveien
Meltzers gate
President Harbitz gate
Oscars gate
Colbjørnsens gate
Ridderveien
Riddervolds plass
Fellområde
S-2255.38.777
Tomt for offentlig bygning (skolegård)
S-2306.20.6.78
Byggeområde for bolig
U 1 f 1.5
S-2255.38.777
Endret reg. best. S-2637.1.10.87
Byggeområde for bolig
U 1 f 1.5
S-2255.38.777
Endret reg. best. S-2637.1.10.87
Byggeområde for bolig
U 1 f 1.5
S-2255.38.777
Endret reg. best. S-2637.1.10.87
Byggeområde for bolig
U 1 f 1.5
S-2255.38.777
Endret reg. best. S-2637.1.10.87
Byggeområde for bolig
U 1 f 1.5
S-2255.38.777
Endret reg. best. S-2637.1.10.87
FELT A
Spesialområde - bevaring bolig
S-2637.73.88
se reg.best.
FELT A
Spesialområde - bevaring bolig
S-2637.73.88
se reg.best.
FELT A
Spesialområde - bevaring bolig
S-2637.73.88
se reg.best.
Byggeområde for bolig
U 1 f 1.5
S-2255.38.777
Endret reg. best. S-2637.1.10.87



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 27.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 143670/ 86513005 — Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP Adresse: NIELS JUELS GATE 45A — Kommentar: Gnr/Bnr: 213/269	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 27.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 143670/86513005 Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP	**Kommuneplanen 2015–2030** Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
NIELS JUELS GATE 45A

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513005
8555639

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 269

Vi viser til bestilling av 20250527 for NIELS JUELS GATE 45A.

GNR. 213 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.1895.

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

545 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

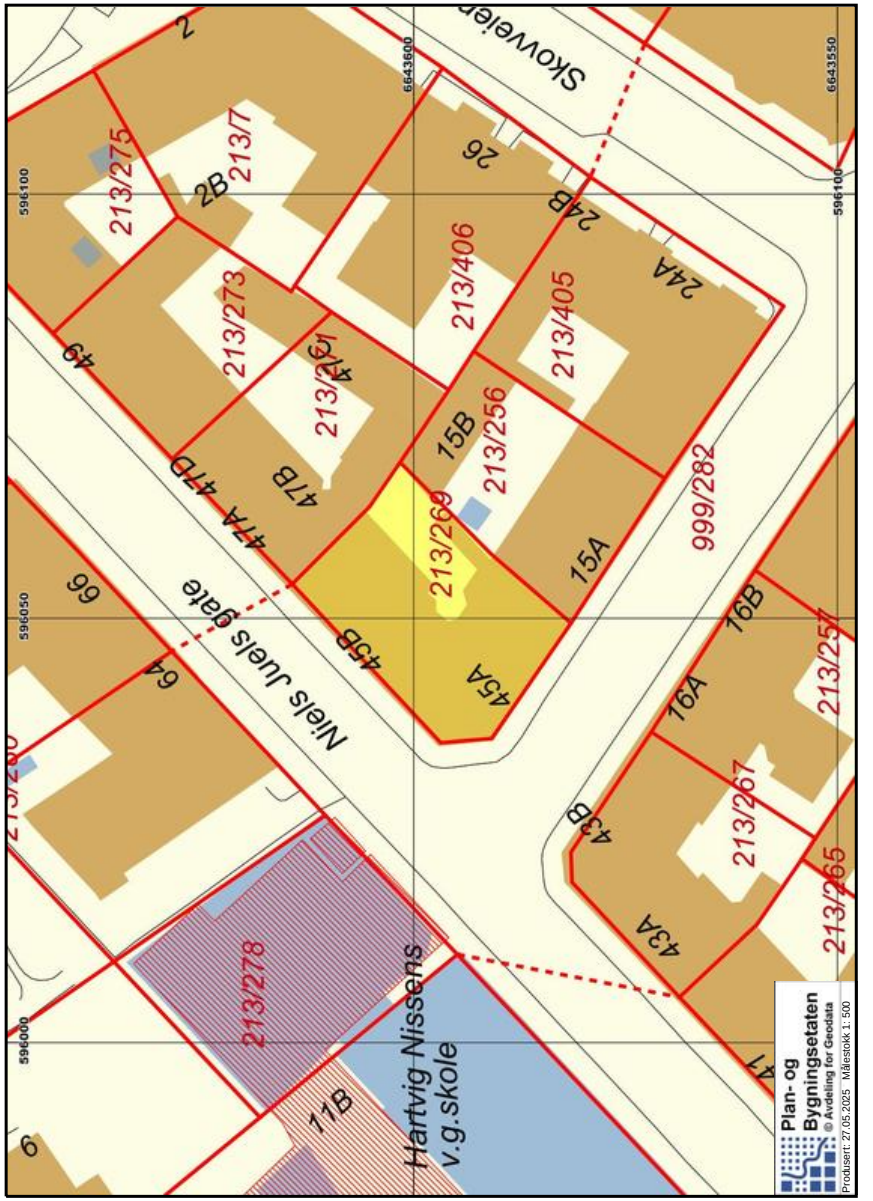
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0297/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Niels Juels gate 45A 0259 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 269, snr 5 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no