NORDVIK

Niels Juels gate 22C

3 soverom | 169 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Niels Juels gate 22C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026

Nøkkelinformasjon



Solrik hjørneleilighet med 2 terrasser på 44 kvm- Heis- 2 garasjeplasser - Etterspurt beliggenhet - Sjelden mulighet

Prisantydning	**20 000 000,-**
Omkostninger	**503 010,-**
Totalpris	**20 580 486,-**
Fellesgjeld	**77 476,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 110,-**
BRA-i	**169 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en sjelden og svært attraktiv hjørneleilighet på Frogner på hele 169 kvm og to solrike takterrasser på totalt 44 kvm. Her får du en bolig som kombinerer generøse arealer, gode uteplasser og en ettertraktet beliggenhet, med både heis og to garasjeplasser.

Høydepunkter:

- To solrike takterrasser på totalt 44 kvm
- Hjørneleilighet med svært gode lysforhold og utsikt
- To bad + separat vaskerom
- Peis og romslig stue/spisestue
- Heis direkte til 4. etasje
- To garasjeplasser
- Attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner
- Rolig og veletablert boligområde

Velkommen til visning!

Underetasje
Total BRA: 180 kvm

Tyder










































































2







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0310/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 22C, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 183, snr 35 (ideell andel 1/1) / Gnr 211, bnr 183, snr 42 (ideell andel 4/82) i Oslo kommune

Selgere
Tore Hofstad
Mette Hofstad

Kjøpesum og omkostninger
20 000 000,- (Prisantydning)
77 476,- (Andel av fellesgjeld)
---
20 077 476,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
501 920,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
503 010,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
516 010,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 580 486,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 593 486,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 180 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 169 kvm. To bad, Entré, Gang, Kjøkken, Kontor, Vaskerom, To soverom, Stue og Spisestue.
Total BRA: 169 kvm.
TBA: 44 kvm. To takterasser.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 4 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Ekstern bod i 4. etasje er ikke måleverdig areal på grunn av smal bredde, iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 0,5 m².

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, gang, to bad, kjøkken, vaskerom, tre soverom, stue og spisestue.

I tillegg disponerer leiligheten tre boder. Bod i kjeller på 4 kvm, bod i 1 etasje på 7 kvm, samt bod i 4. etasje på ca 0,5 kvm (rett utenfor leiligheten).

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår 1986 med profilerte

fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap og fryseskap.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje på innredningen og hvitevarer, samt enkelte fuktskader/svelling.

Bad med adkomst fra entré:
Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Badet har flislagte gulv og vegger. Malte himlinger. Det er sluk i plast i dusjsone, og hjelpesluk i plast under servant. Badet har dusj med skyvedører i glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Benkeskap og veggskap. Speil over servant.

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsoner er mot vaskerom og fast innredning, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid.
- Sluk, røropplegg, eventuelt fukttett sjikt i badets gulv og vegger, samt konstruksjonen for øvrig er eldre, og forventet levetid er oversteget.
- Det er noe misfarging i fuger, og noe hulromslyd under enkelte fliser.
- Gulvet har begrenset fall, med noe motfall ved dusjdørene.

Bad med adkomst fra gang:
Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Badet har flislagte gulv og vegger. Malte himlinger. Det er sluk i plast. Badet har dusj i boblebadekar, servant og veggfestet klosett. Benkeskap og veggskap. Speil over servant.

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsoner er mot vaskerom og fast innredning, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid.
- Sluk, røropplegg, eventuelt fukttett sjikt i badets gulv og vegger, samt konstruksjonen for øvrig er eldre, og forventet levetid er oversteget.
- Det er hulromslyd under flere fliser.
- Det er ikke avrenningsmulighet under badekaret.
- Gulvet har begrenset fall, med noe motfall ved badekar.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Vaskerommet har flislagte gulv og vegger. Malte himlinger. Sluk er under vaskemaskin, og er derfor ikke inspisert. Vaskerommet har skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Benkeskap og veggskap.

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot bad, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Vaskerommet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid.
- Sluk, røropplegg, eventuelt fukttett sjikt i vaskerommets gulv og vegger, samt konstruksjonen for øvrig er eldre, og forventet levetid er oversteget.
- Det er noe hulromslyd under fliser.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, kontor og begge soverom.
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 30 mm i entré og kontor. ca. 15 mm i soverommet ved entré, soverom ved terrasse, spisestue, stue og kjøkken. ca. 10 mm i gang
- TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.

Innvendig overflater:
Gulv: Fliser i kjøkken, trestavs parkett for øvrig
Vegger: Malt tapet/strie, og sparklet og malte plater.
Himling: Pusset og malte overflater, og sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,21 m målt i entré, deler av gang og mesteparten av kjøkken. ca. 2,14 m målt i deler av kjøkken. ca. 2,30-2,32 m målt i deler av gang, i soverom ved takterrasse, i stue og spisestue. Noe skråhimling i ytre del av stue, med laveste høyde ca. 1,75 m, målt innenfor forhøyning ved vinduene. ca. 2,42-2,43 m målt i kontor og soverom ved entré.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Gulvene er av eldre dato, men fremstår i hovedsak velholdte. Det er dog noe slitasje, mindre sprekker/glipper i enkelte skjøter og stedvis noe knirk ved normal gange. Mot terrassedøren er det også noe fuktmerker. I kjøkken er det noe hulromslyd under flisene.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører og skyvedører. Enkelte dører med glassfelter.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i entré, gang, kontor og begge soverom. Skyvedørsgarderober med speilfronter i gang.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje,

samt treghet i skyvedører.

Terrasser/balkonger:
Leiligheten har to takterrasser i betongkonstruksjon. Heller er lagt på dekket. Rekkverk i betong og stål, delvis kledd med beslag. Rekkverkshøyder er målt til ca. 78-90 cm på takterrasse ved stue, og ca. 94 cm på takterrasse ved soverom. Takterrasse ved stue er oppmålt til ca. 35 m². Takterrasse ved soverom er oppmålt til ca. 10 m². Takkonstruksjon og taktekking er omtalt og vurdert under «Takkonstruksjon».

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder, bruksslitasje og noe ujevnheter og skjevheter på betongheller på takterrasse ved stue.
- Rekkverkshøyder fraviker fra gjeldende forskrifter. Dette gir sikkerhetsrisiko sammenlignet med dagens krav. Forholdet er ment som en opplysning med tanke på sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova settes det ikke tilstandsvurdert på HMS relaterte avvik.

Vinduer:
Takvinduer i stue, med tolags isolerglass, uten datomerking, av nyere type. Vinduer under takvinduer i stue, med tolags isolerglass, glass produsert i 1999, øvrige deler av vinduene fremstår å være fra byggeåret. Vinduer for øvrig med tolags isolerglass, produsert i 1985 og 1987. Vindu i spisestue har innvendig blyglass.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje. Det er også noe sprekkdannelser, værslitasje og mindre råteskader på utvendig listverk o.l
- Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 1986. Skyvedører til takterrasser, med tolags isolerglass, produsert i 1985 og 1987.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Ytterdører er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje. Det er også noe sprekkdannelser, værslitasje og mindre råteskader på utvendig listverk o.l
- Beslag ved terrassedørene har en mangelfull utførelse og gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning ved dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

Ildsteder:
Ildsted med peisinnsats i stue. Ildfast plate/flis på gulv foran ildstedet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Piper:
Elementpipe i stue med pusset og malte overflater.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder.

Vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast, fra byggeår. Hovedstoppekran er montert i vaskerom, ved varmtvannsberederen.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt tg 2.
- 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.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekksanlegg med varmegjenvinning er montert, med avtrekk i kjøkken og våtrom, og tilluft i entré, gang og spisestue. Avtrekksviften er montert i kjøkkenet, og reguleres derfra. Luftespalte under innerdører.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.
- Anlegget er av eldre dato, og har oppnådd mer enn forventet levetid.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2002, montert i vaskerom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

Utvendig solavskjeming:
Markiser er montert utenfor vinduer og terrassedører ved takterrasser.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Skadedyr:
Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra dødsboets representant.

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet, nyere enn fem år. Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn datert 22.05.2018, hvor tilsynssaken er avsluttet 16.10.2018 etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Leiligheten har to sikringsskap. Ett sikringsskap med automatsikringer,

montert i kjøkken. Det foreligger kursoversikt, men denne stemmer ikke overens. Ett sikringsskap med automatsikringer og én jordfeilbryter, montert i soverommet ved entré. Det foreligger kursoversikt som stemmer overens. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er også lagt gulvvarme i kjøkken og våtrom.

Lovlighet:
Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon er ikke fremvist for oppgraderingsarbeider, hvorav følgende er aktuelt å dokumentere: - ca. 2024: Utbedring av lekkasje fra internt ført taknedløp som førte til lekkasje ved terrassedøren i stue, i regi av sameiet.
Øvrig dokumentasjon:
- Egenerklæring fra dødsboets representant/selger, signert 20.08.2026.
- Godkjente plantegninger fra byggeår, innhentet 20.08.2026.
Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.

Radon:
Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger. Leiligheten ligger i 4. etasje. Leiligheter fra og med 3. etasje over bakkenivå trenger normalt ikke radonmåles, da risikoen for forhøyede radonverdier generelt er lavere i høyere etasjer. Ved utleie gjelder krav til radonnivå etter strålevernforskriften. Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Brannskille:
Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da boligen ble oppført. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Brannvarsling:
Leiligheten har brann-/røykvarslere i entré, gang, stue og spisestue.

Lyd- og støyforhold:
Boligen er oppført i 1986, og bygninger fra denne tiden har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon enn nyere boliger. Eiendommen ligger ikke innenfor registrerte støysoner iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

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

Parkering
Det medfølger to garasjeplasser i garasjeseksjonen.

Garasjeseksjonen (seksjon 42) er oppdelt i 41 ideelle andeler ("garasjeandeler") som eies av, og som kun kan eies av, eiere av boligseksjonen. Eieren av en garasjeandel har eksklusiv bruksrett til den garasjeplass som er merket med nummeret til eiers eller evt. opprinnelig eiers boligseksjon.

En garasjeandel kan kun eies av en eier av en boligseksjon og kan ikke selges utenfor sameiet, ref.§3.1 første ledd i vedtektene. Kjøpsrett. Ref. vedtektenes § 3.2: "Med mindre en ideell garasjeandel selges sammen med en boligseksjon eller til en annen eier av en boligseksjon, har eierne av en boligseksjon kjøpsrett til garasjeandelen". Ved ønske om utleie av en garasjeplass til en privatperson utenfor sameiet har andre sameiere fortrinnsrett til leie.

En eier av en garasjeplass kan med samtykke av styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid i tilknytning til sin garasjeplass forutsatt at eieren av garasjeandelen bærer alle kostnadene ved etablering og drift av dette.

Fremleie av en garasjeplass er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon og sette vilkår for dette dersom vesentlige grunner tilsier dette.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Se for øvrig vedtektene for nærmere bestemmelser.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det lages nå en tildstandsrapport av Tydal AS.

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

Bygningssakkyndig
Michael Moe Askautrud

Byggemåte
Bygård fra 1986.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, delvis forblendet med teglstein og delvis kledd med trepanel.
- Flatt tak i forbindelse med takterrasser, tekket med takpapp/folie. Valmtak/skråtak for øvrig, tekket med takstein, samt beslagtekking i nedre del.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis

Takkonstruksjon:
Flatt tak under takterrasser både tilknyttet denne leiligheten og leilighet over, tekket med takpapp/folie fra byggeår. Valmtak/skråtak over deler av leiligheten for øvrig, tekket med takstein fra byggeår, samt beslagtekking i nedre del. Taket ligger under sameiet ansvarsområde, men deler av taket har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor tilstandsvurdert i rapporten.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Taktekkingene er av eldre dato og har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.
- Ved innredning med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. I dette tilfellet er det ikke synlig lufting i deler av gesimser, som kan medføre at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig luftet.
- Det bemerkes at det er kledde himlinger og at det derfor ikke er gjort fuktmålinger direkte i konstruksjonen. Taktekking er kun inspisert fra takterrasser, da det er for høyt å inspisere direkte på taket iht. våre HMS retningslinjer. Taktekking på takterrasser er tildekket av heller og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takterrasser hos overliggende nabo er ikke inspisert.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger ikke boligen:
- Kjøleskap.
- Fryser.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 3 lysekroner i stuen.
- 2 takmonterte lysekroner på soverom, tilhørende gang og gardiner.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Peis.
- Gulvvarme i kjøkken og våtrom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at det ikke finnes detaljert oversikt da selger ikke har bebodd eiendommen. Tidligere oversikt viser det ligger på gjennomsnitt ca. 3000 kr i mnd.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sameiet har Norgespris avtale.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 110,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. Kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, kabel-TV/Bredbånd, drift og vedlikehold, felles forsikringer, forretningsfører.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Garasje 1 826,00
- Felleskostnader 8 284,00

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Felleskostander: kr 8 284,-.
- Garasje: kr 1 826,-.
- Strøm.

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

Eiendomsskatt
Kr 10 404,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 520 045,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 15 742 921,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22, orgnr. 976761383

Om sameiet
Sameiets navn er Boligsameiet Niels Juels gate 20/22. Sameiet består av 42 seksjoner av gnr. 211, bnr. 183 i Oslo kommune.
Seksjonene 1-41 er boligseksjoner som skal brukes til boligformål og seksjon 42 er garasjeanlegget (næringsseksjon).

- Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 har inngått kollektiv avtale om TV og Internett med Telia.
- Vaktmestertjeneste via firma Diro Oliveira.
- Sameiet har en løpende avtale med Stil Tekstilservice AS om matteleie. De leverer og skifter matter til inngangsparti og heisene i nr. 20 og 22 ukentlig i vinterhalvåret, og hver 14. dag i sommerhalvåret.
- Det er Industriporter AS som er leverandør av garasjeportene, og som vi har avtale med for nødvendig service og vedlikehold. Det er også Industriporter AS som er leverandør av de garasjeportåpnerne vi benytter.
- Sameiet har avtale med firmaet Inspecta om periodisk sikkerhetskontroll av våre heiser. Sameiet har avtale med KONE AS for service og vedlikehold av heisene (utføres 2 ganger i året).
- I løpet av 2026 ønsker styret også å etablere nytt videoovervåkingsutstyr i fellesområdene

Reparasjoner og oppgraderinger av bygningene:
Oppgraderingen av heisen i 22A ble startet på nyåret 2025. Lysene i fellesområdene er byttet ut til LED med lysstyring. I inngangspartiet er det installert fast LED-lys. I juli 2025 etablerte styret wifi i begge garasjeanleggene. I oktober 2025 ble brannslusen i nr. 20 oppgradert med nye dører og ny automatikk.

Vedlikeholdshistorikk:
2016 Oppgradering terasser
2017 Nytt system med nøkkelbrikker
2018 Rehabilitering av tak
2019 Utbedring Teglesteinsfasade
2020 Ny hovedinngangsdør
2022 Innstallere nytt brannvarslingsanlegg
2024 Vannmåler innstallert på hovedinntaket
2026 Planlagt rehabilitering av fasade

Megler har forespurt styret om fremtidig planer og vedlikehold i sameiet. Styreleder informerer per 21.08.26 at sameiet har påbegynt et større prosjekt for å oppgradere fasaden på byggene. Vår arkitekt har nettopp sendt inn vårt forslag til oppgradert fasade til Oslo kommune. Neste steg er en entreprenørtilbudsrunde. Først da vil vi vite prosjektets kostnad omfang. Utover overstående har vi ikke sameiet planer om betydlige tiltak.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 77 476,-pr. 31.12.2025

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:
Långiver:
Lånenummer: 9053.71.02291
Rest lånebeløp: 1 219 877,00
Innfrielsedato: 15.06.2029
Rente type: 7,10%

Fellesformue
Kr 46 700,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2025 viste et underskudd på kr. 164 086,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 061 879,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Således skal hverken hunder eller katter slippes løs eller luftes i fellesarealene. Hund er tillatt, men forbudt å lufte i fellesarealene. Kun innekatt er tillatt. Å slippe katter ut for lufting er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1440027-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 349 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
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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 veletablert boligområde på Frogner. Her bor man skjermet til, samtidig som man har umiddelbar nærhet til byens fasiliteter.

Her bor man "midt i smørøyet" med gangavstand til alt byen har å by på. Kort avstand fra leiligheten finnes et rikt utvalg av kaféer, restauranter og butikker, samt gode handlemuligheter i Bygdøy Allé med flere nisjeforretninger som for eksempel Fjellberg. Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra og Kiwi i Bygdøy Allé eller Joker Skillebekk, som også har søndagsåpent. Beliggenheten byr på det beste av Frogner. Ved en kort spasertur er du på Solli plass med et bredt utvalg av

restauranter, kaféer og servicetilbud. Sommerro ligger også like i nærheten, og byr på spa, treningsfasiliteter og flere restauranter – en perfekt forlengelse av det urbane bylivet.

Det er også gangavstand til populære destinasjoner som Tjuvholmen, Aker Brygge, Skøyen, sentrum, samt Bogstadveien og Hegdehaugsveien.

Beliggenheten kombinerer det urbane bylivet med umiddelbar nærhet til flotte natur- og rekreasjonsområder. I nærområdet finnes flere treningssentre, samtidig som Frognerparken som ligger innen kort gangavstand og byr på vakre grøntområder, tennisbaner og badeanlegg.

Frognerkilen er også lett tilgjengelig, med idylliske tur- og sykkelstier langs sjøen, flotte rekreasjonsområder og flere badeplasser. Like i nærheten ligger Skarpsnoparken, mens en hyggelig spasertur på rundt 15 minutter tar deg til idylliske Bygdøy med vakre badestrender, frodige naturområder og naturskjønne turstier. Her får du med andre ord en sjelden kombinasjon av byens pulserende liv og naturen som nærmeste nabo.

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
Eiendommen sokner til Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 20.07.1990.

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

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

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegninger, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan 2-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen: H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), kulturminnevern, samt deler av eiendommen innenfor støysonene: avvikssone (regionkjerne - regional korridor), veg gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. Kommunedelplanen er ikke vedlagt i salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Plansaker i nærheten:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Detaljregulering - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Utarbeidelse av planforslag
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202313406

Pågående byggesaker i området:
Gabels gate 19 - bruksendring fra næring til bolig
- Saksnummer: 2025/14132 - Byggesak
- Mottatt sak: 21.10.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552714
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514132

Gabels gate 19 - mulig ulovlig utbygging i leilighet
- Saksnummer: 2025/05910 - Ulovlighetssak
- Mottatt sak: 11.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak

202557409
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505910

Gabels gate 19 - brudd på brannskille ved renovering av bad - H0101
- Saksnummer: 2025/12179 - Byggesak
- Mottatt sak: 13.10.2025
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512179

Niels Juels gate 26A-B - utskifting av heis til løfteplattform
- Saksnummer: 2025/05769 - Byggesak
- Mottatt sak: 10.09.2025
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505769

Niels Juels gate 30 - mulig ulovlig boring i vegg for innsetting av vindu
- Saksnummer: 2025/06552 - Ulovlighetssak
- Mottatt sak: 11.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202018806
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506552

Niels Juels gate 34 B - sammenslåing av to leiligheter og åpninger i bærevegger
- Saksnummer: 2026/05076 - Byggesak
- Mottatt sak: 05.05.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605076

Gabels gate 25 A - åpning i bærevegg - H0302
- Saksnummer: 2025/23500 - Byggesak
- Mottatt sak: 23.12.2025
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523500

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:

301/211/183/35:
22.09.1888 - Dokumentnr: 900239 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 211 bnr 184
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:183
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1890 - Dokumentnr: 990621 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:183
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1986 - Dokumentnr: 51273 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1030/5640
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 42 SEKSJONER

10.08.1995 - Dokumentnr: 43137 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 42
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1030/5649

22.09.1888 - Dokumentnr: 900239 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 211 bnr 184
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:183
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1890 - Dokumentnr: 990621 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:183
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1986 - Dokumentnr: 51273 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 190/5640
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 42 SEKSJONER

10.08.1995 - Dokumentnr: 43137 - Resek/endring

formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 190/5649

301/211/183/42:
22.09.1888 - Dokumentnr: 900239 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 211 bnr 184
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:183
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1890 - Dokumentnr: 990621 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:183
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1986 - Dokumentnr: 51273 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1030/5640
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 42 SEKSJONER

10.08.1995 - Dokumentnr: 43137 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 42
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1030/5649

22.09.1888 - Dokumentnr: 900239 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 211 bnr 184
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:183
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1890 - Dokumentnr: 990621 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:183
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1986 - Dokumentnr: 51273 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 190/5640
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 42 SEKSJONER

10.08.1995 - Dokumentnr: 43137 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 190/5649

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Bygget er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Leiligheten er vasket i forbindelse med felles visning og den vil ikke bli ytterligere vasket og rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke

spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 198 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 306 975,- 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 14. september 2026

Ansvarlig megler
Mads S. Gustavsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Megler 2
Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

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

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

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

Niels Juels gate 22C

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	6 min 2.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	6 min 2.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	9 min 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km

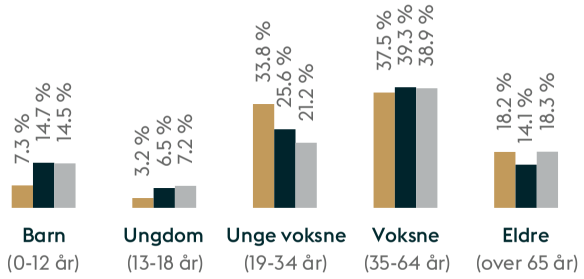
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	3 min 0.3 km
Niels Juels gate	Linje 12N	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.4 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	4 min 0.3 km
Portnerboligen naturbarnehage ...	18 barn	5 min 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	8 min
Studio Jobbsprek	14 min

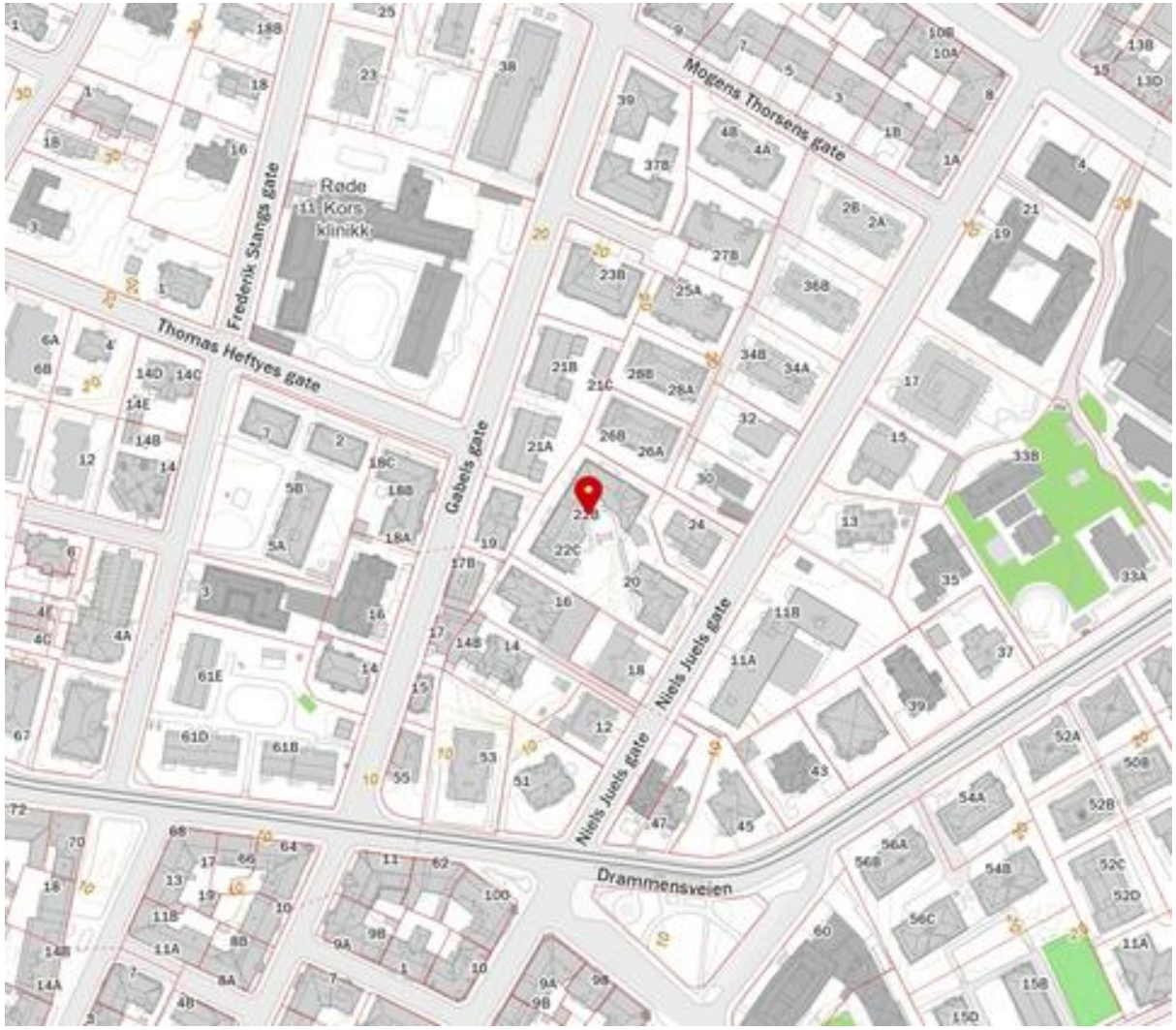
«Kort vei til alt jeg trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Niels juels gate 22C, 0272 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 12. august 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 27. august 2026
Referanse:	13991

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Michael Moe Askautrud
Michael Askautrud

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Sluk, røropplegg, eventuelt fukttett sjikt i badets gulv og vegger, samt konstruksjonen for øvrig er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er noe misfarging i fuger, og noe hul...	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 13
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Sluk, røropplegg, eventuelt fukttett sjikt i badets gulv og vegger, samt konstruksjonen for øvrig er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er hulromslyd under flere fliser. De...	FRA kr. 350 000,- TIL kr. 450 000,-	Side 14
Helhetsvurdering vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Vaskerommet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Sluk, røropplegg, eventuelt fukttett sjikt i vaskerommets gulv og vegger, samt konstruksjonen for øvrig er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er noe hulromslyd under f...	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 15
Totalt kostnadsestimat:		950 000kr - 1 250 000kr	

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Takkonstruksjon Eierseksjon	Taktekkingene er av eldre dato og har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Ved innredning med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjo...	Side 12
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt tg 2. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boli...	Side 17
Ventilasjon Tekniske anlegg	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Anlegget er av eldre dato, og har oppnådd mer enn forventet levetid.	Side 18
Varmtvannsbereder	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 18
Terrasser/balkonger	TG 2 er gitt på grunn av alder, bruksslitasje og noe ujevnheter og skjevheter på betongheller på takterrasse ved stue. Rekkverkshøyder fraviker fra gjeldende forskrifter. Dette gir sikkerhetsrisiko sammenlignet med dagens krav. Forholdet er ment som...	Side 19

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje. Det er også noe sprekkdannelser, værslitasje og mindre råteskader på utvendig listverk o.l Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.	Side 20
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdører er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje. Det er også noe sprekkdannelser, værslitasje og mindre råteskader på utvendig listverk o.l Beslag ved terrassedørene har en mangelfull utførelse og gir ikke tilstrekkel...	Side 20
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje på innredningen og hvitevarer, samt enkelte fuktskader/svelling.	Side 21
Etasjeskiller	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, kontor og begge soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 30 mm i entré og kontor. ca. ...	Side 22
Gulvoverflater	Gulvene er av eldre dato, men fremstår i hovedsak velholdte. Det er dog noe slitasje, mindre sprekker/glipper i enkelte skjøter og stedvis noe knirk ved normal gange. Mot terrassedøren er det også noe fuktmerker. I kjøkken er det noe hulromslyd under...	Side 22
Innvendige dører	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	Side 23
Fast inventar	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje, samt treghet i skyvedører.	Side 23
Ildsteder	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 23
Piper	TG 2 er gitt på grunn av alder.	Side 24
Utvendig solavskjeming	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	Side 24

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
ca. 2016	Utbedring av vannlekkasje i ytre del av stue/ved takvinduer, i regi av sameiet.
ca. 2024	Utbedring av lekkasje fra internt ført taknedløp som førte til lekkasje ved terrassedøren i stue, i regi av sameiet.

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis kjeller, 1. etasje og 4. etasje.
Leilighet i 4. etasje med to takterrasser.

Leiligheten holder i hovedsak standard fra byggeår. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold må påregnes.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1986, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av selger Tore Hofstad å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

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 av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a 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 må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
1. etasje		7			
4. etasje	169			44	
Sum	**169**	**11**	**0**	**44**	**0**
Sum BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje		Ekstern bod	
4. etasje	To bad, Entré, Gang, Kjøkken, Kontor, Vaskerom, To soverom, Stue, Spisestue	Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Ekstern bod i 4. etasje er ikke måleverdig areal på grunn av smal bredde, iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 0,5 m². Dødsboets representant opplyser om at leiligheten eier to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Tore Hofstad
Takstmenn:	Michael Askautrud
Tilstede:	Tore Hofstad Michael Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 211 Bnr: 183 Snr: 35
Tomteareal:	3362.7 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Arnfinn Hofstad (død)
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	190 / 5649

Eierseksjon

Boligblokk

Byggeår
1986

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, delvis forblendet med teglstein og delvis kledd med trepanel.
- Flatt tak i forbindelse med takterrasser, tekket med takpapp/folie. Valmtak/skråtak for øvrig, tekket med takstein, samt beslagtekking i nedre del.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Boligblokk - *Takkonstruksjon*

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Flatt tak under takterrasser både tilknyttet denne leiligheten og leilighet over, tekket med takpapp/folie fra byggeår. Valmtak/skråtak over deler av leiligheten for øvrig, tekket med takstein fra byggeår, samt beslagtekking i nedre del. Taket ligger under sameiet ansvarsområde, men deler av taket har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor tilstandsvurdert i rapporten.
Vurdering:	Taktekkingene er av eldre dato og har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Ved innredning med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. I dette tilfellet er det ikke synlig lufting i deler av gesimser, som kan medføre at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig luftet. Det bemerkes at det er kledde himlinger og at det derfor ikke er gjort fuktmålinger direkte i konstruksjonen. Taktekking er kun inspisert fra takterrasser, da det er for høyt å inspisere direkte på taket iht. våre HMS retningslinjer. Taktekking på takterrasser er tildekket av heller og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takterrasser hos overliggende nabo er ikke inspisert.
Årsak:	Årsak til aldersvurdering av taktekking er normal aldring og slitasje over tid. Mulig utilstrekkelig lufting skyldes konstruksjonsutførelsen, hvor det ikke er synlig etablert tilstrekkelig lufting ved deler av gesimsene.
Konsekvens:	Alder på taktekkingene medfører økt risiko for svekkelser og lekkasjer, med påfølgende fare for fuktskader i takkonstruksjonen og underliggende rom. Utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen kan medføre kondens og oppfukting av konstruksjonen, med risiko for mugg-/råteskader, redusert levetid og isdannelse ved takfot.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad med adkomst fra entré

Bad med adkomst fra entré - *Helhetsvurdering bad* — TG 3

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Badet har flislagte gulv og vegger. Malte himlinger. Det er sluk i plast i dusjsone, og hjelpesluk i plast under servant. Badet har dusj med skyvedører i glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Benkeskap og veggskap. Speil over servant.
Vurdering:	Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Sluk, røropplegg, eventuelt fukttett sjikt i badets gulv og vegger, samt konstruksjonen for øvrig er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er noe misfarging i fuger, og noe hulromslyd under enkelte fliser. Gulvet har begrenset fall, med noe motfall ved dusjdørene.
Årsak:	Forholdene skyldes hovedsakelig normal aldring og bruksslitasje over tid, samt mangelfull oppbygning av fall på gulvet.
Konsekvens:	På grunn av alder og oversteget forventet levetid på våtrommets tettesjikt og installasjoner er risikoen for utettheter, lekkasjer og fuktskader vesentlig forhøyet. Mangelfullt fall kan i tillegg medføre at vann blir stående eller ledes utenfor dusjsonen. Badet vurderes derfor samlet til TG 3.
Utbedring/Tiltak:	Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet, og innebærer at badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Bad med adkomst fra entré - *Hulltaking bad* — TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsoner er mot vaskerom og fast innredning, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Bad med adkomst fra gang

Bad med adkomst fra gang - *Helhetsvurdering bad*

TG 3

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Badet har flislagte gulv og vegger. Malte himlinger. Det er sluk i plast. Badet har dusj i boblebadekar, servant og veggfestet klosett. Benkeskap og veggskap. Speil over servant.
Vurdering:	Badet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Sluk, røropplegg, eventuelt fukttett sjikt i badets gulv og vegger, samt konstruksjonen for øvrig er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er hulromslyd under flere fliser. Det er ikke avrenningsmulighet under badekaret. Gulvet har begrenset fall, med noe motfall ved badekar.
Årsak:	Forholdene skyldes hovedsakelig normal aldring og bruksslitasje over tid, mangelfull oppbygning av fall på gulvet, samt manglende etablering av avrenningsmulighet under badekar.
Konsekvens:	På grunn av alder og oversteget forventet levetid på våtrommets tettesjikt og installasjoner er risikoen for utettheter, lekkasjer og fuktskader vesentlig forhøyet. Mangelfullt fall kan i tillegg medføre at vann blir stående eller ledes utenfor dusjsonen. Ved eventuell lekkasje under badekaret kan manglende avrenningsmulighet medføre at vann blir stående skjult og ikke oppdages på et tidlig tidspunkt. Badet vurderes derfor samlet til TG 3.
Utbedring/Tiltak:	Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet, og innebærer at badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 350 000,- til kr. 450 000,-

Bad med adkomst fra gang - *Hulltaking bad*

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsoner er mot vaskerom og fast innredning, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Vaskerom - *Helhetsvurdering vaskerom*

TG 3

Beskrivelse:	Vaskerommet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Vaskerommet har flislagte gulv og vegger. Malte himlinger. Sluk er under vaskemaskin, og er derfor ikke inspisert. Vaskerommet har skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Benkeskap og veggskap.
Vurdering:	Vaskerommet er fra byggeår og har oppnådd mer enn forventet levetid. Sluk, røropplegg, eventuelt fukttett sjikt i vaskerommets gulv og vegger, samt konstruksjonen for øvrig er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er noe hulromslyd under fliser.
Årsak:	Forholdene skyldes hovedsakelig normal aldring og bruksslitasje over tid, samt mangelfull oppbygning av fall på gulvet.
Konsekvens:	På grunn av alder og oversteget forventet levetid på våtrommets tettesjikt og installasjoner er risikoen for utettheter, lekkasjer og fuktskader vesentlig forhøyet. Mangelfullt fall kan i tillegg medføre at vann blir stående eller ledes utenfor vaskerommet. Vaskerommet vurderes samlet til TG 3.
Utbedring/Tiltak:	Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av vaskerommet, og innebærer at vaskerommet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, ny membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom*

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot bad, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet, nyere enn fem år. Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn datert 22.05.2018, hvor tilsynssaken er avsluttet 16.10.2018 etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Leiligheten har to sikringsskap. Ett sikringsskap med automatsikringer, montert i kjøkken. Det foreligger kursoversikt, men denne stemmer ikke overens. Ett sikringsskap med automatsikringer og én jordfeilbryter, montert i soverommet ved entré. Det foreligger kursoversikt som stemmer overens. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner. Det er også lagt gulvvarme i kjøkken og våtrom.
Vurdering:	Dødsboets representant har begrenset kjennskap til det elektriske anlegget, og obligatoriske spørsmål til eier er derfor ikke stilt. Opplysninger om anleggets funksjon, eventuelle feil og senere endringer er derfor begrenset. Kursoversikten i sikringsskapet på kjøkken samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringene tilhører. Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår. For elektriske arbeider utført etter 01.01.1999 skal det foreligge samsvarserklæring fra registrert elektrovirksomhet. Det er ikke kjent om det er utført endringer eller arbeider på anlegget etter dette tidspunktet, og det er ikke fremlagt dokumentasjon for eventuelle slike arbeider. På grunn av anleggets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, utskifting og oppgraderinger over tid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast, fra byggeår. Hovedstoppekran er montert i vaskerom, ved varmtvannsberederen.
Vurdering:	Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt tg 2. 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.
Årsak:	Årsak er normal aldring og slitasje over tid.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for utettheter, lekkasjer og skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Nei, de er eldre og derfor ikke testet

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekksanlegg med varmegjenvinning er montert, med avtrekk i kjøkken og våtrom, og tilluft i entré, gang og spisestue. Avtrekksviften er montert i kjøkkenet, og reguleres derfra. Luftespalte under innerdører.
Vurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Anlegget er av eldre dato, og har oppnådd mer enn forventet levetid.
Årsak:	Årsak er normal aldring og slitasje.
Konsekvens:	Anlegget har oppnådd mer enn forventet levetid, og har begrenset gjenværende levetid. Alderen gir økt risiko for redusert funksjon/funksjonssvikt. Det må påregnes at behov for vedlikehold eller utskiftning kan oppstå.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varmtvannsbereder

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2002, montert i vaskerom.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan ha svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Leiligheten har to takterrasser i betongkonstruksjon. Heller er lagt på dekket. Rekkverk i betong og stål, delvis kledd med beslag. Rekkverkshøyder er målt til ca. 78-90 cm på takterrasse ved stue, og ca. 94 cm på takterrasse ved soverom. Takterrasse ved stue er oppmålt til ca. 35 m². Takterrasse ved soverom er oppmålt til ca. 10 m². Takkonstruksjon og taktekking er omtalt og vurdert under «Takkonstruksjon».
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder, bruksslitasje og noe ujevnheter og skjevheter på betongheller på takterrasse ved stue. Rekkverkshøyder fraviker fra gjeldende forskrifter. Dette gir sikkerhetsrisiko sammenlignet med dagens krav. Forholdet er ment som en opplysning med tanke på sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova settes det ikke tilstandsvurdert på HMS relaterte avvik.
Årsak:	Forholdene skyldes hovedsakelig normal aldring og bruksslitasje over tid, med lokale bevegelser/setninger i heller og underlag.
Konsekvens:	Ujevnheter og skjevheter kan medføre redusert brukskomfort, lokal snublefare og stedvis dårligere avrenning. På takterrasser kan ujevn oppbygning og vannansamlinger over tid medføre økt fuktbelastning på underliggende taktekking. Selve takkonstruksjonen og taktekkingen er omtalt og vurdert under «Takkonstruksjon».

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Takvinduer i stue, med tolags isolerglass, uten datomerking, av nyere type. Vinduer under takvinduer i stue, med tolags isolerglass, glass produsert i 1999, øvrige deler av vinduene fremstår å være fra byggeåret. Vinduer for øvrig med tolags isolerglass, produsert i 1985 og 1987. Vindu i spisestue har innvendig blyglass.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje. Det er også noe sprekkdannelser, værslitasje og mindre råteskader på utvendig listverk o.l Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.
Årsak:	Årsaken er normal aldring, slitasje og etterhengende vedlikehold.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Treghet i vinduene kan føre til at vinduene til slutt kan bli så trege at vinduet mister sin åpne- og lukkefunksjon helt eller delvis.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 1986. Skyvedører til takterrasser, med tolags isolerglass, produsert i 1985 og 1987.
Vurdering:	Ytterdører er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje. Det er også noe sprekkdannelser, værslitasje og mindre råteskader på utvendig listverk o.l Beslag ved terrassedørene har en mangelfull utførelse og gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning ved dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.
Årsak:	Årsaken er normal aldring, slitasje og etterhengende vedlikehold. Beslagløsningen ved terrassedørene er mangelfullt utformet/utført med hensyn til sikker bortledning av vann.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Mangelfull beslagløsning ved terrassedørene øker risikoen for at regn- og overflatevann trenger inn ved terskel og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid medføre fuktskader og råteskader i dørparti og omkringliggende trekonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap og fryseskap.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje på innredningen og hvitevarer, samt enkelte fuktskader/svelling.
Årsak:	Årsak er alder, samt slitasje og noe fuktpåkjenning over tid.
Konsekvens:	Hvitevarer har generelt kortere levetid enn kjøkkeninnredningen for øvrig. Dette medfører en risiko for at hvitevarer kan slutte å fungere. Generelt må det påregnes at hvitevarer skiftes ut etter 10-20 år. Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av alder og slitasje annet enn kosmetisk og noe økt risiko for skader o.l.

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
1986

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Vurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, kontor og begge soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 30 mm i entré og kontor. ca. 15 mm i soverommet ved entré, soverom ved terrasse, spisestue, stue og kjøkken. ca. 10 mm i gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Forholdet kan være relatert til opprinnelige toleranser, deformasjoner eller bevegelser/setninger i bygningen og etasjeskillet over tid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves noe skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Fliser i kjøkken, trestavs parkett for øvrig.
Vurdering:	Gulvene er av eldre dato, men fremstår i hovedsak velholdte. Det er dog noe slitasje, mindre sprekker/glipper i enkelte skjøter og stedvis noe knirk ved normal gange. Mot terrassedøren er det også noe fuktmerker. I kjøkken er det noe hulromslyd under flisene.
Årsak:	Årsak er normal aldring og slitasje, Mot terrassedøren er det fuktmerker. Det er opplyst om tidligere lekkasje fra internt taknedløp ved dette området, utbedret i regi av sameiet ca. 2024. Fuktmerkene kan være rester etter denne lekkasjen, men årsak kan ikke fastslås med sikkerhet.
Konsekvens:	Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning, men spesielt sprekkdannelser, knirk og hulromslyd kan videreutvikles og etter hvert bli sjenerende.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt tapet/strie, og sparklet og malte plater.
Vurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater, og sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,21 m målt i entré, deler av gang og mesteparten av kjøkken. ca. 2,14 m målt i deler av kjøkken. ca. 2,30-2,32 m målt i deler av gang, i soverom ved takterrasse, i stue og spisestue. Noe skråhimling i ytre del av stue, med laveste høyde ca. 1,75 m, målt innenfor forhøyning ved vinduene. ca. 2,42-2,43 m målt i kontor og soverom ved entré.
Vurdering:	Det er noe ujevnheter og skjolder. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører og skyvedører. Enkelte dører med glassfelter.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Årsak:	Årsak er normal aldring og slitasje.
Konsekvens:	Forholdet er i hovedsak kosmetisk, men eldre innerdører har økt risiko for skader, samt redusert funksjon på åpne/lukkemekanismer, hengsler o.l.

Fast inventar

TG 2

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i entré, gang, kontor og begge soverom. Skyvedørsgarderober med speilfronter i gang.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje, samt treghet i skyvedører.
Årsak:	Årsak er normal aldring og bruksslitasje over tid.
Konsekvens:	Treghet i skyvedører kan gi noe utfordringer med å åpne/lukke skapene, og det kan bli ytterligere treghet over tid. For øvrig er forholdene i hovedsak av kosmetisk betydning, men grunnet alder er det økt risiko for skader o.l.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Ildsted med peisinnsats i stue. Ildfast plate/flis på gulv foran ildstedet.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Årsak er normal aldring og bruksslitasje over tid.
Konsekvens:	Eldre ildsteder medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Elementpipe i stue med pusset og malte overflater.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder.
Årsak:	Årsak er normal aldring og bruksslitasje over tid.
Konsekvens:	Eldre piper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra dødsboets representant.

Utvendig solavskjeming

TG 2

Beskrivelse:	Markiser er montert utenfor vinduer og terrassedører ved takterrasser.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Årsak:	Årsak er normal aldring og slitasje over tid.
Konsekvens:	Eldre markiser har økt risiko for skader og funksjonssvikt.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for oppgraderingsarbeider, hvorav følgende er aktuelt å dokumentere:
- ca. 2024: Utbedring av lekkasje fra internt ført taknedløp som førte til lekkasje ved terrassedøren i stue, i regi av sameiet.

Øvrig dokumentasjon:
- Egenerklæring fra dødsboets representant/selger, signert 20.08.2026.
- Godkjente plantegninger fra byggeår, innhentet 20.08.2026.

Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:

Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger. Leiligheten ligger i 4. etasje. Leiligheter fra og med 3. etasje over bakkenivå trenger normalt ikke radonmåles, da risikoen for forhøyede radonverdier generelt er lavere i høyere etasjer. Ved utleie gjelder krav til radonnivå etter strålevernforskriften.

Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da boligen ble oppført. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Brannvarsling

Beskrivelse: Leiligheten har brann-/røykvarslere i entré, gang, stue og spisestue.

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse: Boligen er oppført i 1986, og bygninger fra denne tiden har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.

Eiendommen ligger ikke innenfor registrerte støysoner iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger.

Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Dødsboets representant	12-08-2026		Dødsboets representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger
Godkjente plantegninger	20-08-2026		Godkjente plantegninger innhentet.
El-tilsyn	22-05-2018		Siste utførte el-tilsyn.
Egenerklæring	20-08-2026		Egenerklæring fra dødsboets representant/selger mottatt på e-post.

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tore Hofstad	9578-5999-4-1091377	2026-08-20 22:10:17
Mette Hofstad	9578-5995-4-108419	2026-08-20 22:27:28

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
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0310/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 22C, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Mette Hofstad, Tore Hofstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juli 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Brit Lillian Hofstad

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95750834
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det lages nå en tildstandsrapport av Tydal AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0310/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mette Hofstad	**2026-08-20**	**Tore Hofstad**	**2026-08-20**

Identifikasjon

Mette Hofstad

Identifikasjon

Tore Hofstad

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

enova

Energiattest



Adresse **Niels Juels gate 22C, 0272 OSLO**	
Dato for energimerking **06.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346255**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80985800**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **35**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **163,99**

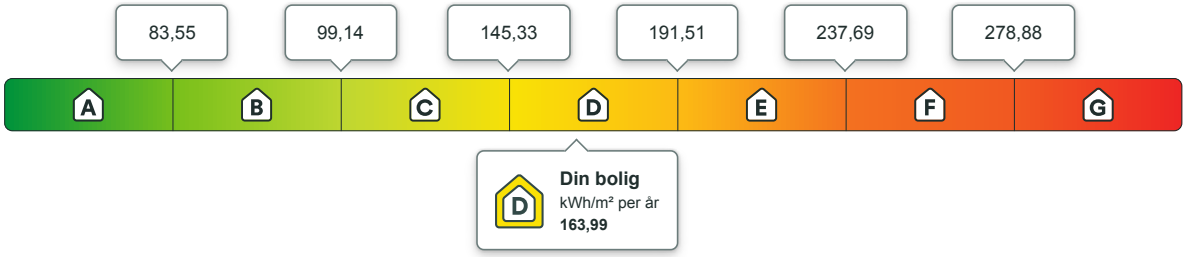
Niels Juels gate 22C, 0272 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 713,62	**163,99**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Niels Juels gate 22C, 0272 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Niels Juels gate 22C, 0272 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

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: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 org.nr. 976761383

Møtedato:	tirsdag, 14. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Kirkestuene på Frogner
Tilstede fra forretningsfører:	Jeanine Tysland
Møtet ble åpnet av:	Morten Christensen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Morten Christensen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Jeanine Tysland v/Ecit Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sven Richard Samdal foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
17 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 18 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

---

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 50ba47a8-e45e-4c2b-8569-151760aeaef6

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 80 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Bjørn Magnus Kopperud	På valg: 2026
Styremedlem	Toralv Grevle	På valg: 2026
Styremedlem	Sven Richard Samdal	På valg: 2027
Styremedlem	Morten Christensen	På valg: 2027
Varamedlem	Anne Beate Sønju Clasen	På valg: 2026

Valg:

Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Bjørn Magnus Kopperud.
Bjørn Magnus Kopperud ble valgt til styreleder for to år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Anne Beate Sønju Clasen.
Anne Beate Sønju Clasen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Toralv Grevle.
Toralv Grevle ble valgt til varamedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bjørn Magnus Kopperud	På valg: 2028
Styremedlem:	Sven Richard Samdal	På valg: 2027
Styremedlem:	Morten Christensen	På valg: 2027
Styremedlem:	Anne Beate Sønju Clasen	På valg: 2028
Varamedlem:	Toralv Grevle	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

Document ID: 50ba47a8-e45e-4c2b-8569-151760aeaef6

7. Innkomne saker

7.1 Utredning av alternativ, trinnfri gangvei til innganger i Niels Juels gate 22 A, B og C

Forslagsstiller: Sondre Vegheim

Forslagsstillers saksfremstilling:
Heisene til leilighetene i Niels Juels gate 22 A, B og C er i dag tilgjengelige enten via garasjen eller ved å benytte intern gangvei gjennom bygget i nr. 20. Den interne gangveien fremstår som lite hensiktsmessig, da den krever passering gjennom to dører og bruk av trapp. For besøkende, post og leverandører er det i tillegg vanskelig å finne frem.

Som følge av dette benytter mange garasjeinngangen for adkomst til leilighetene. Dette er ikke en ideell løsning, både fordi det medfører hyppig åpning av garasjeporten, med tilhørende støy og økt energibruk knyttet til drift og varmetap, og fordi adkomsten oppleves som lite innbydende.

Det foreslås derfor at styret gis i oppdrag å utrede muligheten for å etablere en alternativ, utvendig og trinnfri gangvei til inngangene i Niels Juels gate 22 A, B og C. Aktuelle plasseringer kan for eksempel være der pappavfallsbeholderne står i dag, eller på sørsiden av bygget i nr. 20.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret skal utrede muligheten for alternativ, trinnfri gangvei til inngangene i Niels Juels gate 22 A, B og C, og innhente tilbud som omfatter hele prosjektet og alle kostnader (fortrinnsvis fastpris). Tilbudene legges frem for avstemning i ekstraordinært sameiermøte senest 30. juni 2026, med tiltenkt mulig byggestart høsten 2026.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
- Uansett løsning vil dette medføre kostnader. Styrets holdning er at vi skal holde alle unødvendige kostnader nede mens vi rehabiliterer fasadene.
- En inngang syd for nr 20 vi være til sjenanse for beboerne her, særlig i de nederste etasjene.
- Vi er usikre på om vi har nok plass til å etablere en vei mellom nr 20 og 18. Videre er vi usikre om dette vil være søknadspliktig.
- En gangvei mellom 20 og 18 vi kunne komme i konflikt med hovedvannledninger/ kumlokk
- Videre vil vi åpne for uvedkommende inn mot parkområdet og nr 22
- En gangvei må dessuten asfalteres og utstyres med varmekabler.
- En løsning ved dagens papirkontainere vil ta plassen til disse.
- Vi ser ingen annen løsning enn trapp ved kontainerne da en trappeløs gangvei vil komme i konflikt med garasjeinnkjørselen.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår at vi bedrer skilting utenfor hovedinngang, og inne i nr 20.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt

Document ID: 50ba47a8-e45e-4c2b-8569-15176daeaef6

7.2 Mobilbasert adgangssystem som supplement eller alternativ til nøkkelbrikker

Forslagsstiller: Sondre Vegheim

Forslagsstillers saksfremstilling:
Sameiet bruker i dag nøkkelbrikker for adgang til bygninger og garasje. Det foreslås å ta i bruk et mobilbasert adgangssystem, der inngangsdører, garasje og/eller heis kan åpnes via en app på mobiltelefon.

En slik løsning kan gjøre hverdagen enklere for beboerne. Man slipper å ta med fysisk brikke, kan åpne dører og garasje på avstand, og mottar varsel på mobilen når noen ringer på. I tillegg kan digitale nøkler enkelt deles med andre, for eksempel familiemedlemmer, gjester eller håndverkere. Slik deling kan gis for en begrenset periode og trekkes tilbake når behovet er over.

For sameiet kan et mobilbasert adgangssystem gi bedre oversikt og kontroll over hvem som har tilgang, samt forenkle administrasjonen ved inn- og utflytting. Digitale nøkler kan aktiveres og deaktiveres raskt, uten behov for å samle inn eller bestille nye brikker. Dette kan redusere både kostnader og risikoen for at aktive brikker er på avveie.

En løsning som allerede er mye brukt, er Unloc, blant annet av OBOS. Systemet kan normalt benyttes sammen med eksisterende låser, uten behov for større tekniske installasjoner. Mobiladgang og vanlige nøkkelbrikker kan brukes parallelt.

Det foreslås at styret gis fullmakt til å undersøke aktuelle løsninger og til å beslutte og ta i bruk et mobilbasert adgangssystem for sameiet. Styret gis samtidig fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltak som er påkrevd for implementering og drift av løsningen.
En mobilbasert løsning kan også brukes som et supplement til eksisterende nøkkelbrikker i en overgangsperiode, og at beboere som ønsker å fortsette å bruke brikke, kan gjøre dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede, velge og inngå nødvendige avtaler om mobilbasert adgangssystem (for eksempel Unloc), som supplement til eller alternativ til eksisterende nøkkelbrikker, med sikte på implementering så raskt som mulig og fortrinnsvis før 30. juni 2026. Styret kan beslutte å implementere en slik løsning dersom styret finner at kost–nytte-forholdet er hensiktsmessig. Dersom styret er usikre på kost–nytte-forholdet eller annet, kan saken legges frem for behandling i ekstraordinært sameiermøte, fortrinnsvis før 30. juni 2026 og gjerne i sammenheng med andre saker.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Styret synes forslaget i utgangspunktet er godt, men foreslår å vente til fasade rehabiliteringen er utført.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår å utrede forslaget etter at fasade rehabiliteringen er utført.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt

Document ID: 50ba47a8-e45e-4c2b-8569-15176oaeaef6

7.3 Vegg mot stuen/terrassen mangler isolasjon

Forslagsstiller: John Christian Christensen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Ytterveggen/fra terrassen, som er belagt med sammensatte, brune plater som er belagt med plast, mangler isolasjon.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Må isoleres.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Forslaget vurderes av fagfolk ved fasaderehabiliteringen

Styrets forslag til vedtak:
Forslaget vurderes av fagfolk ved fasaderehabiliteringen

Vedtak: Styrets forslag vedtatt

7.4 Pilotprosjekt

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
For å finansiere igangsettingen av pilotprosjektet foreslår styret å innhente to ekstra måneds innbetalinger av fellesutgifter (en i vår og en i høst).

Når vi ser omfanget av hele rehabiliteringen (i både nr. 20 og 22), foreslår vi å igangsette denne og finansiere den med låneopptak.

Utover dette planlegges det at 2026 skal være et «normalt» driftsår uten nye og betydelige investeringer.

Styret ønsker derfor at det stemmes over følgende samlet:

- Styret innhenter minimum tre tilbud på pilotprosjektet som er skissert ovenfor.
- Styret velger entreprenør/arkitekt, og igangsetter pilotprosjektet og basert på denne, den resterende fasaderehabiliteringen.
- Sameiet innkaller to ekstra måneds innbetalinger av fellesutgifter for 2026.
- Styret opptar lån for å finansiere fasaderehabiliteringen når kostnadsrammen er klar.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt

Document ID: 50ba47a8-e45e-4c2b-8569-151760aeaef6

Møtet ble avsluttet klokken 18.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Morten Christensen	Navn Sven Richard Samdal

Document ID: 50ba47a8-e45e-4c2b-8569-151760aeaef6

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 50ba47a8-e45e-4c2b-8569-151760aeaef6

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

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

2026-04-15 07:56:09 UTC+00:00

Sven Richard Samdal

bankID

NO BankID - 9578-5994-4-1913242

2026-04-16 05:31:47 UTC+00:00

Morten Christensen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1107451

Document ID: 50ba47a8-e45e-4c2b-8569-151760aeaef6

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22
Oppdatert 19.05.2020

Innledning.
Husordensreglene er vedtatt ved beslutning i sameiermøte, jfr. vedtektenes § 2.4. Det understrekes at husordensreglene utfyller og er undergitt Eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter og må sees i sammenheng med de mer omfattende regler i disse som gjelder sameiernes og beboernes rettigheter og plikter. I tilfelle uoverensstemmelse mellom husordensreglene og vedtektene går sistnevnte foran. I lys av dette plikter sameierne og beboerne å holde seg informert om de til enhver tid gjeldende vedtekter og til å etterleve disse.

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles bodarealer må ikke opptas med gjenstander så som kasser, bohave, sportsartikler eller lignende. Barnevogner må plasseres på steder beregnet for slike.

2. Biler, sykler eller andre kjøretøy må ikke plasseres på fellesområdet med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger. Sykler skal enten plasseres på sameiers garasjeplass, i sykkel stativet i garasjen eller i sameiers bod. **Garasjeportene skal ikke brukes som om det er vanlig inn-/utgangsdør.** Styret har selvfølgelig forståelse for spesielle omstendigheter. Inn- og utkjøring i garasjene skal foregå i sakte fart. Enhver forurensning av fellesområdet og ovennevnte fellesrom er forbudt.

3. **Søppel.**
   Det skal kun være husholdningsavfall som kastes i sjakten eller søppelkassene. Alt avfall må emballeres godt, uten risiko for lekkasje. Det oppfordres til å kaste så tørt avfall som mulig slik at det ikke renner ut i sjakten og søppelkassene og skaper lukt, og tiltrekker rotter. Press luften ut av posen og knytt den godt igjen, bruk gjerne 2 poser for sikkerhets skyld. Er den stor og tung – bring den ned i søppelkassen.
   Ved kasting ned avfallssjakten får posen stor fart og styrke, slik at den kan sprekke.
   Papir.
   Papir skal kastes i papircontainerne som står i garasje-nedkjørselen utenfor garasjen i nr. 20.
   Viktig: Kartonger skal rives opp. Isopor eller lignende skal ikke kastes sammen med papir. Større ting må Sameier selv sørge for å bli kvitt, eller vente til våren kommer, og den store containeren blir leid.
   Glass/Flasker skal kastes i igloene på hjørnet av Drammensvn. /Munkedamsvn.
   Plassering av ting i søppelrommet er forbudt.
   Større gjenstander som ønskes kastet, og som ikke kan kastes i papir- eller søppelkassene, kan kastes i container som blir satt ut hver vår og/eller høst.

4. **Hund** er tillatt, men forbudt å lufte i fellesarealene. **Katt**. Kun innekatt er tillatt. Å slippe katter ut for lufting er ikke tillatt.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22
Oppdatert 19.05.2020

5. **Terrassene.** Det er Sameiers ansvar å holde terrassene og avløpsristene fri for rask og rusk.

   Rengjøring av terrassene:
   Terrasser med de opprinnelige terracotta-flisene eller heller kan rengjøres med salmiakk blandet med grønnsåpe til det blir rent. Etter dette bare grønnsåpe. Dette for at flisene ikke skal sprekke ved frost. Annet må ikke brukes. Samtidig får flisene en beskyttende hinne.
   Terrasser som fikk nye keramiske fliser (i 2016 og i 2018) rengjøres etter behov. Flisene tåler vann, syre og basiske vaskemidler. Flisene kan spyles.

6. **Varmtvannsberederen.**
   Reiser man bort mer enn 1 uke skal hovedvannkranen i leiligheten stenges. Det anbefales at strømmen til berederen **ikke** slås av.
   Er man bortreist om vinteren må man huske på å ha såpass varme i leiligheten at ikke rør/tanken fryser.

   Alle leiligheter ble i sin tid utstyrt med lekkasjevarsler, som av og til krever skifte av batteri. Kontroll med og skifte av batteri er sameiers/beboers ansvar.

7. Ingen må la felles inngangs- og kjellerbod-dører stå ulåst.

8. Enhver må påse at lys i kjeller og boder slukkes etter bruk.

9. *Lagring av **ildsfarlige** gasser og væsker er ikke tillatt i kjellerboder og garasjeanleggene. Garasjeanlegget er ikke et generelt oppbevaringssted for gjenstander som ikke har relasjon til anleggets funksjon som garasje. Hold garasjeanlegget rent og ryddig!*

10. I all sin ferd plikter for øvrig den enkelte sameier å følge loven, vedtektene og husordensreglene med å ta hensyn til de øvrige sameiere, slik at disse ikke unødig eller urimelig sjeneres. Den enkelte sameier er i den forbindelse ansvarlig for sin husstand, gjester og andre som han har gitt adgang til eiendommen.
    Det skal være nattero i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00. På lørdager og søndager skal det være nattero til kl. 0800. Høy musikk eller annen støy er ikke tillatt. Fester skal avtales med de nærmeste naboer. De øvrige beboere skal varsles i god tid i forveien.

11. **Ved salg eller utleie plikter sameier å sørge for at sameiets vedtekter og husordensregler tas inn som en del av salgs/leiekontrakten.**
    Ved utlån av leiligheten plikter også sameier å utlevere vedtektene og husordensreglene til låntager.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22
Oppdatert 19.05.2020

12. **Brannsikkerhet: Det gjennomføres en årlig kontroll med brannsikkerheten i bygget og i leilighetene. Etter kontrollen blir det utferdiget en rapport med anbefalinger og pålegg som det pålegges den enkelte sameier å implementere.**

13. ***Utflytting/innflytting.*** *Selger/utleier og kjøper/leietager av leilighet i sameiet er ansvarlig for å informere styret og beboere om utflyttings-/innflyttingsdato i god tid med oppslag i oppgangene i nr. 20 og 22. Dette pga. at dersom flyttebil blir stående i garasje-utkjørselen, må beboerne få mulighet til å kjøre ut eller inn sine biler. Selger/utleier skal informere det sittende styret hvilke elektroniske nøkkelbrikker som overleveres til selgerens megler eller til den nye eieren/leietageren. Nøkkelbrikken beskrives vha. nummer og farge, f.eks. NO999999 Rød.*

14. ***Oppussingsarbeider.*** *Når en sameier ønsker å pusse opp leiligheten, skal bestemmelsene om dette beskrevet i vedtektenes §§6.5 og 6.6 og vedlegg til husordensreglene følges. Som det fremgår av vedtektene, kan vesentlige arbeid ikke igangsettes uten forutgående varsling til og godkjennelse fra styret. Støyende arbeider (pigging, drilling i betong o.l.) kan ikke påbegynnes før kl. 0800, og ikke pågå etter kl.1600 eller i helgene.*

15. **Styret minner om at følgende firma utfører service og har deler:**

Metsovent avtrekksvifte/varmegjenvinner:
BRAVIDA AS Tel: 67 57 43 30 (v/Geir Pedersen: mobil nr. 908 50 835)

Futurum avtrekkshette:
NIMANDOR AS Tel: 69 25 22 30/31

Styret vil ikke ha klistremerker på ringepanelene eller postkassene.
Skal navn forandres må man kontakte:
DATA CALL AS Tel: 67 58 99 00 (Rita Vetland direkte: mobil nr. 95 12 45 32)
Type for ringepanelet i nr. 20 er: 4 modul, skrå skrift
Type for ringepanelet i nr. 22 er: 3 modul, skrå skrift
Mål for postkasseskilt er: 7,5 x 3,5 cm
Styret er behjelpelig med demontering/montering.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22
Oppdatert 19.05.2020

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE.

HUSKELISTE (REF. VEDTEKTENES §6.6) SOM SKAL GJENNOMGÅS MED ENTREPRENØR OG FREMLEGGES STYRET FOR GODKJENNING AV OPPUSSINGSARBEIDER

- Arbeidenes art og antatte varighet
- Forventet støy eller annen sjenanse for Sameiet og dets beboere
- Navn, adresse og annen kontaktinformasjon for samtlige entreprenører (også underentreprenører) med angivelse ansvarshavende, mva. nummer og nødvendige autorisasjoner
- Plan for adkomst til leiligheten og leveranse av materialer og utstyr for arbeidene
- Plan for løpende fjerning av bygningsavfall
- Eventuelle ønsker om bruk av inn- og utvendige fellesareal for arbeidene (herunder innkjørsel, garasje og oppsetting av stillaser), idet slik bruk krever styrets uttrykkelige samtykke
- Plan for løpende og avsluttende renhold av inn- og utvendige fellesareal
- Bekreftelse for at arbeidene ikke vil skade eller på annen måte medføre risiko for Sameiet, dets fellesareal eller for de enkelte seksjonseiernes leiligheter

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22

vedtatt i medhold av Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner ("eierseksjonsloven" eller "loven"). Loven er ufravikelig med mindre annet er sagt uttrykkelig eller fremgår av sammenhengen.

Vedtektene er opprinnelig vedtatt i stiftende sameiermøte 20. oktober 1986 og senere revidert 28. april l999, 2. mars 2004, 10. mars 2005, 4. mars 2013, 16. mars 2017, 14. mars 2019 og 19.mai 2020

1. NAVN OG FORMÅL. VEDTEKTER

1.1 Navn og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Niels Juels gate 20/22.Sameiet består av 42 seksjoner av gnr.211, bnr. 183 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring dagbokført 20. august 1986 ("Oppdelingsbegjæringen").

Seksjonene 1 - 41 er boligseksjoner som skal brukes til boligformål. og har en samlet sameiebrøk på 4610/5640-deler.Seksjon 42 er garasjeanlegget (næringsseksjon) fordelt på 41 ideelle andeler, jfr. pkt. 3 nedenfor, med en sameiebrøk på 1030/5610-deler.

Sameiet har til formål å

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

1.2 Vedtekter

Ifølge eierseksjonslovens § 27 skal alle sameier skal ha vedtekter.

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, *se bestemmelsene i eierseksjonslovens § 23.*

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier får skjøte på og rår fritt over sin seksjon med tilhørende bod med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. *En seksjonseier kan fritt selge og leie ut sin egen seksjon, dog slik at seksjonseierens adgang til korttidsutleie er begrenset til totalt 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonslovens § 24 7de ledd. Det er ikke adgang for den som leier en seksjon til å fremleie seksjonen (herunder korttidsutleie) med mindre styret gir dispensasjon hvor særlige grunner taler for dette.*

Seksjonseieren kan også pantsette sin egen seksjon og påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved salg og/eller utleie av en boligseksjon *(herunder korttidsutleie)* plikter seksjonseieren umiddelbart å melde dette skriftlig til styret og forretningsføreren. Ved salg eller utleie plikter seksjonseieren løpende å informere kjøperen eller leietakeren om informasjonshefte, vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel.

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

Seksjonseierne plikter å følge loven, vedtektene og til enhver tid gjeldende husordensregler. De er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Som fremleier er seksjonseier ansvarlig for at leietaker overholder sine økonomiske og andre forpliktelser overfor sameiet.

2.5 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Således skal hverken hunder eller katter slippes løs eller luftes i fellesarealene.

3. GARASJESEKSJONEN

3.1 Bruksrett til garasjen

Garasjeseksjonen (seksjon 42) er oppdelt i 41 ideelle andeler ("garasjeandeler") som eies av, og som kun kan eies av, eiere av boligseksjoner. Garasjeseksjonens andel av sameiets fellesutgifter, jfr. pkt. 4 nedenfor, fordeles med like beløp på hver garasjeandel og dekkes i tillegg til den øvrige andel av fellesutgifter som faller på den enkelte seksjonseiers boligseksjon.

Ingen kan eie mer enn to garasjeandeler pr boligseksjon. Styret kan dispensere fra dette, f.eks. dersom eneste aktuelle kjøper av en garasjeandel etter reglene om fortrinnsrett i pkt. 3.2 nedenfor allerede er eier av to garasjeandeler

Eieren av en garasjeandel har eksklusiv bruksrett til den garasjeplass som er merket med nummeret til eiers eller evt. opprinnelig eiers boligseksjon.

Garasjeplassen kan kun benyttes til parkeringsformål for bil, motorsykkel eller sykkel og samt lagring av utstyr knyttet til dette forutsatt at dette kan skje innenfor garasjeplassens fysiske avgrensning eller i felles sykkelstativ. Det er ikke adgang til bruk av garasjeplassen som generell lagringsplass eller for andre formål. Bygningsmessige endringer er ikke tillatt uten styrets godkjennelse som krever en vesentlig begrunnelse for fravik av hovedregelen. Eierne av garasjeandelene plikter å forholde seg til de til enhver tid gjeldende brannforskrifter.

Alle seksjonseierne har fri adgang til garasjeanlegget og tilknyttede søppel- og tavlerom, dog slik at garasjeanlegget ikke bør brukes for alminnelig adkomst til og fra eiendommen med mindre særskilte behov nødvendiggjør dette.

Garasjeseksjonen styres og administreres av styret på samme måte som sameiets fellesareal. Styret kan gi nærmere regler om adkomst til og bruk av garasjeplassene og garasjeseksjonen for øvrig. Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget er felleskostnader og fordeles som sådanne, jfr. pkt. 4 nedenfor. Samtidig deltar garasjeseksjonen med sin sameiebrøk i dekningen av sameiets samlete felleskostnader.

3.2 Salg og utleie

Med mindre en garasjeandel selges sammen med eierens boligseksjon eller til en eier av en boligseksjon, har de øvrige eierne av en boligseksjon kjøpsrett til garasjeandelen. Det samme gjelder ved salg som kun omfatter selgerens boligseksjon men ikke selgerens garasjeandel.

Ved beslutning om salg eller utleie av en garasjeplass må dette umiddelbart meldes styret og forretningsfører som varsler

samtlige eiere av boligseksjonene dersom reglene om bruk av kjøpsrett eller fortrinnsrett til leie kan bli aktuelle. Dessuten skal plassen tilbys seksjonseierne ved oppslag på tavlene.

Utleie av garasjeplass som ikke skjer i forbindelse enten med utleie av eierens boligseksjon eller til andre seksjonseiere eller leiere av en boligseksjon i sameiet, krever at leieren og leiekontrakten er godkjent av Styret. Utleie til slike utenforstående skal løpe med maksimum 3 mndrs. oppsigelse, dog slik at ethvert slikt leieforhold skal opphøre senest ved utleiers salg av sin boligseksjon. Det samme gjelder dersom en leier ikke lenger er eier eller leier av en boligseksjon i sameiet, med mindre styret samtykker i at leieforholdet fortsettes etter reglene for utenforstående leiere.

Fremleie av en garasjeplass er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon og sette vilkår for dette dersom vesentlige grunner tilsier dette.

Dersom en eier av en boligseksjon som selv bebor sin seksjon, får behov for leie av garasjeplass, og en garasjeplass er leid ut til utenforstående, kan styret til enhver tid bestemme at leieforholdet skal tilbys seksjonseieren til høyeste markedspris, og at leieforholdet med den utenforstående leietager sies opp med 3 mnd. varsel dersom seksjonseieren aksepterer tilbudet.

Dersom en garasjeplass eies av et seksjonseiende selskap, og plassen ikke skal benyttes av den person som bebor boligseksjonen, gjelder reglene for utleie av garasjeplass til utenforstående leiere.

Skal en boligseksjon selges og seksjonseierens garasjeplass er leid ut til utenforstående, plikter seksjonseieren å avslutte leieforholdet før salget gjennomføres. Dersom den nye seksjonseier ønsker å fortsette leieforholdet gjelder de vanlige prosedyrer for utleie til utenforstående

Som utleier av garasjeplass er eieren fortsatt fullt ut ansvarlig overfor sameiet for enhver forpliktelse knyttet til garasjeplassen og for at leietageren overholder alle plikter og regler knyttet til sameiet og garasjen så langt disse er relevante. At leietager er kjent med og påtar seg slike forpliktelser skal fremgå av leiekontrakten som også skal bekrefte at leieforholdet skal opphøre dersom sameiet krever dette som følge av brudd på disse plikter og de øvrige regler i dette pkt. 3.2.

3.3 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

En eier av en garasjeplass kan med samtykke av styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid i tilknytning til sin garasjeplass forutsatt at eieren av garasjeandelen bærer alle kostnadene ved etablering og drift av dette. Styret kan fastsette retningslinjer (både generelle og konkret i den enkelte sak) for slike anlegg og driften av disse og kan til enhver tid nekte slikt samtykke dersom styret finner at dette kan medføre risiko for overbelastning eller andre negative konsekvenser for sameiet, herunder sameiets elektriske anlegg.

Slikt samtykke skal kun gis dersom eieren av garasjeandelen forplikter seg til å demontere anlegget og til å delta i kostnadene med etablering og drift av et felles anlegg for strømforsyning for lading av elbil og hybrider dersom dette skulle bli besluttet med nødvendig flertall både blant seksjonseierne og blant eierne av garasjeseksjonen, Kostnadene ved et slikt anlegg skal i den grad de ikke skal dekkes av den enkelte bruker av et ladepunkt, bæres av samtlige eiere av andeler i garasjeseksjonen med like deler pr. eierandel og skal ikke belastes sameiet som en felleskostnad.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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

Ved behov kan styret beslutte ekstraordinær innkalling tilsvarende opp til to månedlige akontobeløp pr. år.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

I tillegg har sameiet en tinglyst panterett kr. 10.000.- i hver enkelt seksjon.

Slik panterett kan gjøres gjeldende av styret og av seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

6. VEDLIKEHOLD/VEDLIKEHOLDSFOND

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som bruksenhetens

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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
i) vinduer og ytterdører, herunder entredører og terrassedører.
j) innvendige flater på terrasser eller lignende som ikke er en del av bygningen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av utvendige sluk, og av vinduer og terrassedører. Likeledes skal den utvendige maling av vinduer og terrassedører med karmer besørges og betales av sameiet..

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, med mindre de er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner. For det elektriske anlegget regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens første hovedsikring. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

Dersom manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier er til skade eller ulempe for fellesskapet kan styret etter tre måneders varsella dette utføre for seksjonseierens regning. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere etter reglene i eierseksjonsloven § 34 jfr. §§ 36 og 37.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at

seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv etter reglene i eierseksjonsloven § 33.

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

6.3 Skader/forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved skade som faller inn under en seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. pkt. 6.1 og som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen.

Den enkelte seksjonseier dekker forsikring av sitt innbo og løsøre med tilhørende ansvarsforsikring.

6.4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan etter forslag fra styret vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

6.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret og, om nødvendig, årsmøtet, jfr. pkt. 8.10 og 8.11 nedenfor. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes pkt. 8.10 og 8.11 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6.6 Vesentlig oppussing eller ombygging av en seksjonseiers leilighet

Seksjonseier som ønsker å igangsette endringsarbeid eller annen ombygging eller vesentlig oppussing av sin leilighet i et omfang som går ut over vanlig løpende vedlikehold, plikter å varsle Sameiets styre senest tre (3) uker før arbeidene planlegges igangsatt. Seksjonseier skal i den forbindelse gi all relevant informasjon om disse så som:

a) Arbeidenes art og antatte varighet
b) Forventet støy eller annen sjenanse for Sameiet og dets beboere
c) Navn, adresse og annen kontaktinformasjon for samtlige entreprenører (også underentreprenører) med angivelse ansvarshavende, mva. nummer og nødvendige autorisasjoner
d) Plan for adkomst til leiligheten og leveranse av materialer og utstyr for arbeidene
e) Plan for løpende fjerning av bygningsavfall
f) Eventuelle ønsker om bruk av inn- og utvendige fellesareal for arbeidene (herunder innkjørsel, garasje og oppsetting av stillaser), idet slik bruk krever styrets uttrykkelige samtykke
g) Plan for løpende og avsluttende renhold av inn- og utvendige fellesareal
h) Bekreftelse for at arbeidene ikke vil skade eller på annen måte medføre risiko for Sameiet, dets fellesareal eller for de enkelte seksjonseiernes leiligheter
i) Slik annen relevant informasjon styret måtte kreve.

Styret skal behandle henvendelsen innen rimelig tid etter å ha mottatt all relevant informasjon. Styret kan i den forbindelse

angi nærmere retningslinjer for gjennomføringen av arbeidene for å sikre Sameiets og/eller den enkelte seksjonseier og beboers interesser og behov.

Arbeidene kan ikke igangsettes før styrets godkjennelse foreligger. Dersom dette likevel skulle skje, kan styret gi pålegg om at arbeidene stanses

Dersom det under arbeidenes utførelse viser seg at det blir nødvendig å avvike fra de planer og den informasjon som tidligere er gitt styret, skal styret varsles umiddelbart. Slike endringer kan ikke igangsettes før disse er godkjent av styret.

7. MISLIGHOLD

7.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med fjorten dagers frist for innbetaling. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. ÅRSMØTET

8.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøtemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sakene skal innleveres skriftlig.

8.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når enten minst 2 seksjonseiere som til sammen minst har en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig og skal inneholde tid og sted for møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før innleveringsfristens utløp.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet for foregående år
c) få referert revisors beretning
d) behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til handlingsplan og budsjett for inneværende år
e) velge styremedlemmer og vararepresentanter, og fastsette eventuell styregodtgjørelse
f) velge revisor.

Årsberetning, årsregnskap, revisorsberetning handlingsplan og budsjett skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra de sakene som skal behandles etter pkt. 8.5 overfor, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 8.4 ovenfor. Hvis alle seksjonseierne er tilstede 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 til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. En fullmektig må være myndig, og fullmakten skal legges fram skriftlig.

8.8 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

8.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav, jfr. pkt. 2.6.

8.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Garasjeseksjonen har ikke stemmerett.

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

8.14 Protokoll fra årsmøtet

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

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

9. STYRET

9.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av tre til fem medlemmer inklusiv leder slik som årsmøtet bestemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer til styret. Styremedlemmer og varamedlemmer må være myndige og kun fysiske personer kan velges.

9.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet velger styrets medlemmer og varamedlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styret og varamedlemmer velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

9.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret avholder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Alle fremmøtte styremedlemmer skal undertegne protokollen.

9.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

9.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

9.6. Inhabilitet

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

9.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

10. FORRETNINGSFØRER MM.

10.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har (med vanlig flertall) besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

10.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 9.5 ovenfor til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret. I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

10.3. Inhabilitet

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

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Videre skal styret utarbeide årsberetning og forslag til handlingsplan og budsjett.

Styret sørger for at regnskap, årsregnskap og årsberetning blir opparbeidet i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

11.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 10. april 2019 nr. 13.

--o0o--

Bygdøy Allé Eiendom AS
Bygdøy allé 34
0265OSLO

Deres ref.: 13-0310/26
Vår ref.: 382-1-35/9923
Dato: 19.08.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22**
Organisasjonsnummer:	976761383
Gårds- og bruksnummer:	211 / 183
Seksjons-/andelsnummer:	35
Adresse:	Niels Juels Gate 22C, 0272 OSLO
Eier/medeier:	Hofstad, Brit Lillian

FELLESKOSTNADER

Garasje	1 826,00
Felleskostnader	8 284,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 10 110,00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 77 476**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 46 700

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:
Lånenummer: 9053.71.02291
Rest lånebeløp: 1 219 877,00
Innfrielsedato: 15.06.2029
Rente type: 7,10%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Protector Forsikring ASA Polisenummer 1440027-1.1
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Seksjonen eier garasjeandel (1/41) i garasjeseksjonen 42. Dersom salg/overdragelse inkluderer garasjeandel, skal garasjeandel skjøtes over på ny eier. Vi ber om at dere presiserer om det

	følger med garasje ved salget av boligseksjon. NB! En garasjeandel kan kun eies av en eier av en boligseksjon og kan ikke selges utenfor sameiet, ref.§3.1 første ledd i vedtektene. Kjøpsrett. Ref. vedtektenes § 3.2: "Med mindre en ideell garasjeandel selges sammen med en boligseksjon eller til en annen eier av en boligseksjon, har eierne av en boligseksjon kjøpsrett til garasjeandelen". Ved ønske om utleie av en garasjeplass til en privatperson utenfor sameiet har andre sameiere fortrinnsrett til leie.
Internett/TV:	Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 har inngått kollektiv avtale med Telia på Fiber. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på 21900730 eller Styremail@telia.no
Sikringsordning:	Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2016 Oppgradering terasser 2017 Nytt system med nøkkelbrikker 2018 Rehabilitering av tak 2019 Utbedring Teglesteinsfasade 2020 Ny hovedinngangsdør 2022 Innstallere nytt brannvarslingsanlegg 2024 Vannmåler innstallert på hovedinntaket 2026 Planlagt rehabilitering av fasade
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 19.08.2026:	kr. 0,00

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

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Bjørn Magnus Kopperud
Epost:	nielsjuelsgate20-22@styremail.no

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

BOLIGSAMEIET NIELS JUELSGT 20-22

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *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.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

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

Møtedato: 14.04.2026
Tidspunkt: 17:00
Sted: Kirkestuene på Frogner

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Morten Christensen som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet MPR Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 80 000 for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og 2 til 4 styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Bjørn Magnus Kopperud	På valg: 2026
Styremedlem	Toralv Grevle	På valg: 2026
Styremedlem	Sven Richard Samdal	På valg: 2027
Styremedlem	Morten Christensen	På valg: 2027
Varamedlem	Anne Beate Sønju Clasen	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat:
Bjørn Magnus Kopperud stiller til valg som styreleder for neste periode.

Det skal velges 1 styremedlem. Det foreslås følgende kandidater:
Anne Beate Sønju Clasen stiller til valg som styremedlem for neste periode.

Det skal velges 1 varamedlem. Det foreslås følgende kandidat:
Toralv Grevle stiller til valg som varamedlem for neste periode.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Utredning av alternativ, trinnfri gangvei til innganger i Niels Juels gate 22 A, B og C

Forslagsstiller: Sondre Vegheim

Forslagsstillers saksfremstilling:
Heisene til leilighetene i Niels Juels gate 22 A, B og C er i dag tilgjengelige enten via garasjen eller ved å benytte intern gangvei gjennom bygget i nr. 20. Den interne gangveien fremstår som lite hensiktsmessig, da den krever passering gjennom to dører og bruk av trapp. For besøkende, post og leverandører er det i tillegg vanskelig å finne frem.

Som følge av dette benytter mange garasjeinngangen for adkomst til leilighetene. Dette er ikke en ideell løsning, både fordi det medfører hyppig åpning av garasjeporten, med tilhørende støy og økt energibruk knyttet til drift og varmetap, og fordi adkomsten oppleves som lite innbydende.

Det foreslås derfor at styret gis i oppdrag å utrede muligheten for å etablere en alternativ, utvendig og trinnfri gangvei til inngangene i Niels Juels gate 22 A, B og C. Aktuelle plasseringer kan for eksempel være der pappavfallsbeholderne står i dag, eller på sørsiden av bygget i nr. 20.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret skal utrede muligheten for alternativ, trinnfri gangvei til inngangene i Niels Juels gate 22 A, B og C, og innhente tilbud som omfatter hele prosjektet og alle kostnader (fortrinnsvis fastpris). Tilbudene legges frem for avstemning i ekstraordinært sameiermøte senest 30. juni 2026, med tiltenkt mulig byggestart høsten 2026.

Styrets innstilling:
- Uansett løsning vil dette medføre kostnader. Styrets holdning er at vi skal holde alle unødvendige kostnader nede mens vi rehabiliterer fasadene.
- En inngang syd for nr 20 vi være til sjenanse for beboerne her, særlig i de nederste etasjene.
- Vi er usikre på om vi har nok plass til å etablere en vei mellom nr 20 og 18. Videre er vi usikre om dette vil være søknadspliktig.
- En gangvei mellom 20 og 18 vi kunne komme i konflikt med hovedvannledninger/ kumlokk
- Videre vil vi åpne for uvedkommende inn mot parkområdet og nr 22
- En gangvei må dessuten asfalteres og utstyres med varmekabler.
- En løsning ved dagens papirkontainere vil ta plassen til disse.
- Vi ser ingen annen løsning enn trapp ved kontainerne da en trappeløs gangvei vil komme i konflikt med garasjeinnkjørselen.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at vi bedrer skilting utenfor hovedinngang, og inne i nr 20.

7.2. Mobilbasert adgangssystem som supplement eller alternativ til nøkkelbrikker

Forslagsstiller: Sondre Vegheim

Forslagsstillers saksfremstilling:
Sameiet bruker i dag nøkkelbrikker for adgang til bygninger og garasje. Det foreslås å ta i bruk et mobilbasert adgangssystem, der inngangsdører, garasje og/eller heis kan åpnes via en app på mobiltelefon.

En slik løsning kan gjøre hverdagen enklere for beboerne. Man slipper å ta med fysisk brikke, kan åpne dører og garasje på avstand, og mottar varsel på mobilen når noen ringer på. I tillegg kan digitale nøkler enkelt deles med andre, for eksempel familiemedlemmer, gjester eller håndverkere. Slik deling kan gis for en begrenset periode og trekkes tilbake når behovet er over.

For sameiet kan et mobilbasert adgangssystem gi bedre oversikt og kontroll over hvem som har tilgang, samt forenkle administrasjonen ved inn- og utflytting. Digitale nøkler kan aktiveres og deaktiveres raskt, uten behov for å samle inn eller bestille nye brikker. Dette kan redusere både kostnader og risikoen for at aktive brikker er på avveie.

En løsning som allerede er mye brukt, er Unloc, blant annet av OBOS. Systemet kan normalt benyttes sammen med eksisterende låser, uten behov for større tekniske installasjoner. Mobiladgang og vanlige nøkkelbrikker kan brukes parallelt.

Det foreslås at styret gis fullmakt til å undersøke aktuelle løsninger og til å beslutte og ta i bruk et mobilbasert adgangssystem for sameiet. Styret gis samtidig fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltak som er påkrevd for implementering og drift av løsningen.

En mobilbasert løsning kan også brukes som et supplement til eksisterende nøkkelbrikker i en overgangsperiode, og at beboere som ønsker å fortsette å bruke brikke, kan gjøre dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede, velge og inngå nødvendige avtaler om mobilbasert adgangssystem (for eksempel Unloc), som supplement til eller alternativ til eksisterende nøkkelbrikker, med sikte på implementering så raskt som mulig og fortrinnsvis før 30. juni 2026. Styret kan beslutte å implementere en slik løsning dersom styret finner at kost–nytte-forholdet er hensiktsmessig. Dersom styret er usikre på kost–nytte-forholdet eller annet, kan saken legges frem for behandling i ekstraordinært sameiermøte, fortrinnsvis før 30. juni 2026 og gjerne i sammenheng med andre saker.

Styrets innstilling:
Styret synes forslaget i utgangspunktet er godt, men foreslår å vente til fasade rehabiliteringen er utført.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår å utrede forslaget etter at fasade rehabiliteringen er utført.

7.3. Vegg mot stuen/terrassen mangler isolasjon

Forslagsstiller: John Christian Christensen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Ytterveggen/fra terrassen, som er belagt med sammensatte, brune plater som er belagt med plast, mangler isolasjon.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Må isoleres.

Styrets innstilling:
Forslaget vurderes av fagfolk ved fasaderehabiliteringen

Styrets forslag til vedtak:
Forslaget vurderes av fagfolk ved fasaderehabiliteringen

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22



Org. 976761383

År: 2025

1. Innledning
Årsrapporten gir en samlet oversikt over virksomheten i Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

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

2. Generell informasjon om boligselskapet
Navn: Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22
Organisasjonsnummer: 976761383

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 211 / 183

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Bjørn Magnus Kopperud
Styremedlem	Toralv Grevle
Styremedlem	Sven Richard Samdal
Styremedlem	Morten Christensen

Varamedlem Anne Beate Sønju Clasen

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

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

Selskapets revisor er MPR Revisjon AS.

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA, polisenr. 1440027-1.1.

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

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold
- Styret har gjennomført sin årlig HMS runde (Helse, Miljø og Sikkerhet).
  Det ble ikke funnet avvik.

7. Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Det har i løpet av året vært holdt 4 styremøter (28.januar, 7.mai, 10. juni, 1.september, 14.november og 2.februar). I tillegg har det vært gode uformelle prosjektmøter og rådslagninger. Styreleder har i løpet av året holdt løpende kontakt med forretningsfører.

8. Endring av eierforhold i NJ20/22 i 2025/26

Silje Lambrechts og Sondre Vegheim har overtatt seksjon 40 i nr. 22C
den 07.03.2025

Victoria Dreyer og Henrik Longva Knutsen har overtatt seksjon 10 i nr 20
den 01.02.2026

Anniken Branderud Johansson har overtatt seksjon 15 i nr 22C
den 15.02.2026

Vi ønsker Silje og Sondre, Viktoria og Henrik og Anniken velkommen i sameiet.

9. Reparasjoner og oppgraderinger av bygningene

Oppgradering av heis i nr 22A

Før valget av KONE som leverandør for oppgradering av heisen i 22A, innhentet styret også tilbud fra konkurrerende leverandører. I tillegg til KONE fikk vi tilbud fra Lian Heis AS. KONE leverte et noe rimeligere tilbud for tilsvarende leveranse, og siden de allerede er en etablert leverandør i sameiet, falt valget på dem.
Oppgraderingen av heisen i 22A ble startet på nyåret 2025. Arbeidet var opprinnelig planlagt med oppstart i fjerde kvartal 2024, men forsinkelser i leveransen av reservedeler og materiell førte til at oppstarten ble utsatt.
Etter oppgraderingen oppsto det flere driftsstanser, helt frem til mai. KONE ble kontaktet umiddelbart hver gang og rykket ut, men feilen var vanskelig å identifisere. Dette har vært til stor frustrasjon for berørte beboere, styret og KONE, noe vi beklager. Situasjonen ser nå ut til å ha stabilisert seg, og heisen har hatt normal drift den siste tiden.

Lys
Lysene i fellesområdene er byttet ut til LED med lysstyring. I inngangspartiet er det installert fast LED-lys.

WiFi og overvåking
I juli 2025 etablerte styret wifi i begge garasjeanleggene. Det er installert to modem, ett i søppelrommet i nr. 20 og ett i søppelrommet i nr. 22B. Begge bruker samme nettverksnavn **(SSID): Garage-NJ2022 og passord: nielsjuel2022.**

Nettverket er først og fremst ment for biler som trenger programvareoppdateringer og for bruk av smart elbillading. Dette gir bedre funksjonalitet for beboere med elbil og legger til rette for fremtidige, smarte løsninger i fellesområdene.

Det er installert mesh-nettverk i garasjen i nr. 20 for å sikre god wifi dekning. Tilsvarende oppsett planlegges i garasjen i nr. 22. Mesh-punktene kan utvides ved behov for bedre dekning i garasjene eller i øvrige fellesområder. Beboere kan ta kontakt med styret dersom de opplever dårlig signal.

I løpet av 2026 ønsker styret også å etablere nytt videoovervåkingsutstyr i fellesområdene. Dagens kameraer er ikke-fungerende, og tanken er å erstatte de eksisterende som er montert med nye fungerende.

Brannsluse mellom trappeoppgang og garasjeanlegg i nr 20
I oktober 2025 ble brannslusen i nr. 20 oppgradert med nye dører og ny automatikk. Arbeidet med å forbedre slusen viste seg å være et omfattende og tidkrevende prosjekt for styret, med flere hensyn knyttet til økonomi, brannsikkerhet og fremkommelighet.

Styret vurderte flere leverandører, både for lås- og dørarbeid, og innhentet en egen rapport fra brannkonsulent. Etter en helhetsvurdering falt valget på Romerike Låsservice, som også har utført arbeid for sameiet tidligere. Tiltaket sikrer at dørene lukker korrekt, har nødvendig tetting mot røyk, og at rømningsveier kan åpnes uten bruk av nøkkel, i tråd med gjeldende krav og anbefalinger fra brannkonsulent. Branndører og sluser i nr. 22 vil også bli oppgradert på sikt, slik at de oppfyller gjeldende standarder og regelverk.

NB: Det er viktig at dørene i brannslusen til enhver tid holdes lukket. Dørstoppere eller andre løsninger som holder dørene åpne må ikke brukes. Hensikten er å hindre at røyk sprer seg til trappeoppgangene ved en eventuell brann i garasjene.

10. Løpende vedlikeholdstjenester

Vaktmestertjenester
Styret er godt fornøyd med vaktmesterfirmaet DIRO OLIVEIRA som vi har avtale med, og tjenestene de leverer. Styret vil fortsette denne avtalen også i 2026. Tjenestene gjelder hovedsakelig innvendig og utvendig renhold av fellesområdene, kontroll og ettersyn av elektrisk belysning og rotering av søppelkassene fra søppelrommene i garasjene mm. Styret har ikke mottatt negative tilbakemeldinger på vaktmestertjenestene som er levert.

Matteleie i heiser og inngangspartier
Sameiet har en løpende avtale med Stil Tekstilservice AS om matteleie. De leverer og skifter matter til inngangsparti og heisene i nr. 20 og 22 ukentlig i vinter-halvåret, og hver 14. dag i sommerhalvåret.

Garasjer / porter / el-bil lader

Det er Industriporter AS som er leverandør av garasjeportene, og som vi har avtale med for nødvendig service og vedlikehold. Det er også Industriporter AS som er leverandør av de garasjeportåpnerne vi benytter.
For å redusere slitasjen på portene håper styret at alle unngår å benytte garasjeportene som alminnelig inn- og utgangsdører. Styret har selvfølgelig forståelse for spesielle omstendigheter.

For å unngå påkjørsel av garasjeportene minner styret om at høydemålene er plassert over portene. I nr. 20, maks. 1.90m og i nr. 22 maks. 2.15m.

El-biler: Vi viser til vedtektenes §3.3 når det gjelder el-biler og montering av el-bil lader. Sameiet har hittil ingen kollektiv løsning for lading av el-biler. Lading av el-bil må gjøres via egen el-bil lader, installert av autorisert elektriker og koblet til egen strømmåler.

Ettersyn av heiser

Sameiet har avtale med firmaet Inspecta om periodisk sikkerhetskontroll av våre heiser. Kontroll utføres etter avtale hvert 2. år frem til avtalen sies opp.
Sameiet har avtale med KONE AS for service og vedlikehold av heisene (utføres 2 ganger i året).

11. Utvendig vedlikehold av bygningene.

Sluk ned i bakken fra terrassene i 1. etasje nr. 20 og 22

Siden nedløpet fra disse bakketerrassene går ned i terrenget, kan det ikke gjentas for ofte hvor viktig det er at sameiere/leietakere sørger for å holde disse nedløpene åpne. Tettes de til, kan det raskt samles vann på terrassen, med fare for vanninntrenging i leiligheten. Nedbørsmengdene forventes å ville øke de kommende årene, så det oppfordres til at sameierne/leietakerne sørger for regelmessig rengjøring av terrassene sine slik at nedløpene ikke tettes til. På enkelte av disse terrassene har det en tendens til å samles mye løv og annet som ikke blir fjernet (av sameier/leietager) slik det burde.

Sprekker i fasade

Det er konstatert mindre sprekker i fasaden et par steder. Disse holdes under oppsyn. Ved igangsetting av fasaderehabilitering vil det bli vurdert å reparere disse.

12. Vedlikehold av uteområder

Hagestell

Avtalen med vår vaktmester og gartner v/DIRO OLIVEIRA om hagestell av alle uteområdene våre fortsatte også i 2025. Styret er godt fornøyd med arbeidet som utføres og vil fortsette avtalen også i 2026.

I hageområdet mellom nr. 20 og 22 har beplantningen over mange år ikke vært håndtert skikkelig, annet enn overfladisk beskjæring. Vegetasjonen hadde derfor vokst seg tett og uoversiktlig. Flere beboere meldte om redusert lys, dårligere fremkommelighet og lavere trivsel.

Styret besluttet i 2025 å rydde og fjerne trær og busker som over tid hadde blitt svært store og dominerende. Tiltaket var nødvendig for å åpne opp området, bedre lysforholdene og gjøre uteområdet mer tilgjengelig og trivelig.

Styret har forståelse for at noen opplevde tiltaket som omfattende. Samtidig var det behov for å ta grep etter flere år med kraftig vekst. Deler av beplantningen ble kun beskåret og vil vokse opp igjen naturlig. Beboere som har ønsker om ny beplantning eller andre typer busker og vekster, kan gjerne ta kontakt med styret.

Søppel-henger og garasjevask

For å kunne foreta en vårrengjøring av boder og garasjer blir det satt ut en større henger i nedkjørselen til garasjene. **Hengeren vil bli satt ut tidlig i mai**. Dette skjer i sammenheng med en årlig vårrengjøring av garasjene. **Dette er en fin anledning til å rydde opp i garasjene og kaste gjenstander som ikke burde være der.**

Garasjene

Det er trangt om plassen, og enda mindre plass blir det til inn- og utkjøring dersom sykler, bildekk og annet som ikke hører hjemme i en garasje tar plass ved veggene. Vis hensyn!

Skadedyr

Sameiet har en avtale med Rentokil om skadedyrkontroll. Det er oppsatt feller med åte i uteområdene og garasjene, som ettersees jevnlig. Det konstateres at det er forekomst av mus eller rotter i fellene, men omfanget er lite.

13. Regnskap 2025

Kommentarer til årsregnskapet for 2025
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.
Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntekter
Samlede inntekter for 2025 er kr 2 840 353. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

Driftskostnader:
De samlede driftskostnadene for 2025 er kr 2 902 651. De største kostnadspostene er:

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

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

Resultat
Driftsresultatet for 2025 er kr -62 298.

14. HANDLINGSPLAN OG BUDSJETT FOR 2026.
Se vedlagte budsjettforslag.

Kostnadsutviklingen

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 4,5 % fra 01.01.2026. Bakgrunnen for økningen er generelt økte kostnader for sameiet samt fremtidige vedlikeholdsutgifter. Kommunale utgifter øker også i år kraftig utover KPI (Konsumpris Indeks). I sitt budsjett for 2026 ble økning på 6% for renovasjon. For vann og avløp ble det en økning på 4,5% for stipulert forbruk og 23,5% økning for målt forbruk (som vi har).

Sameiet søkte og fikk innvilget Norgespris fra og med 1. oktober 2025 og som vil vises positivt i regnskapet for året.

Vedlikeholdsbudsjettet i 2026

Bygningsmassen og fasadene i sameiet er fra 1986. Bygningsmassen bærer preg av elde og slitasje og det er behov for en større rehabilitering for å unngå alvorlige skader som rust i armering etc.

Vi har i flere år observert fukt i betong, oppunder tak på verandaer og fukt rundt gjennomføringer for avløp.

Styret har gjennom lang tid forsøkt å identifisere hva som er årsakene i samråd med rådgivende konsulenter, entreprenører og arkitekter.

Konklusjonen av de rådene vi har fått kan sammenfattes slik:

Ingen vil komme med en «fasit», men ønsker å gjennomføre et pilotprosjekt.

- Sannsynlige årsaker til lokal vanninntrenging er tilstoppede takrenner og avløpsrør.
    - Styret har i 2025 renset takrenner og avløp
- Sannsynlige årsaker til generell fukt i betong er fra vanninntrenging fra innfestning av verandakasser og rekkverk.
- Lekkasje gjennom membraner på verandaer er utelukket etter flere tester av membranene.

Styret foreslår at vi igangsetter et pilotprosjekt i nr. 20 våren 2026.
Vi ønsker å ivareta følgende forhold:

- En bygningsteknisk rehabilitering som forhindrer vanninntrenging og fukt, og som har en levetid på minst nye 40 år.
- Imøtekomme dagens krav til fasadeendring og sikkerhet (f.eks. høyde på rekkverk).
- Det estetiske uttrykket.

For å finansiere igangsettingen av pilotprosjektet foreslår styret å innhente to ekstra måneds innbetalinger av fellesutgifter (en i vår og en i høst).

Når vi ser omfanget av hele rehabiliteringen (i både nr. 20 og 22), foreslår vi å igangsette denne og finansiere den med låneopptak.

Utover dette planlegges det at 2026 skal være et «normalt» driftsår uten nye og betydelige investeringer.

Styret ønsker derfor at det stemmes over følgende samlet:

- Styret innhenter minimum tre tilbud på pilotprosjektet som er skissert ovenfor.
- Styret velger entreprenør/arkitekt, og igangsetter pilotprosjektet og basert på denne, den resterende fasaderehabiliteringen.
- Sameiet innkaller to ekstra måneds innbetalinger av fellesutgifter for 2026.
- Styret opptar lån for å finansiere fasaderehabiliteringen når kostnadsrammen er klar.

Styrets forslag til budsjett for 2026

Sum fakturerte felleskostnader	kr. 2.869.453
Garasjeleie	kr. 448.844
Sum driftsinntekter (opp 4,5% fra 2025)	kr. 2.869.453
Det samlede budsjettet for driftskostnader for 2026 beløper seg til	kr. 1.717.574
Dette gir et budsjettert driftsresultat (ex. reparasjon- og vedlikehold)	kr. 1.151.879

Styret vedtok fremlagt budsjett for 2026.

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

Styret i Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22
Oslo, 25. mars 2026

Diverse informasjon / påminnelser DIVERSE INFORMASJON / PÅMINNELSER

Feiing av piper

NB! Feiing av piper/skorsteiner utføres av Brann- og Redningssentralen etter behov! Det er ikke lenger regelmessig feiing som tidligere. Kun når Brann- og Redningssentralen mener det er behov.

Hoveddør/Utgangsdør

Ved flytting, varelevering, oppussing etc. blir automatikken til utgangsdøren av og til koplet fra slik at den kan stå åpen under arbeidet. Det er viktig å tilbakestille bryterne i riktig posisjon (se bildet) når man er ferdig slik at døren igjen fungerer som normalt. Det har vært flere tilfeller av at sameiere ikke har kunnet åpne inngangsdøren utenfra pga. manglende tilbakestilling av disse bryterne.



Søppeltømming.

Søppeltømmingen utføres av Renholdsetaten i Oslo. De henter husholdningsavfall fra søppelcontainere i «vaktmesterboden» og papiravfall fra containere plassert ved nedkjørselen til garasjen i nr. 20.

Papir og papp skal kastes i papircontainerne plassert ved garasjenedkjørselen til nr. 20. Viktig: Pappesker og kartonger skal flat trykkes og rives opp. Isopor, plast eller lignende skal ikke kastes i papircontaineren!



Slik som vist på dette bildet ønsker vi ikke å ha det!

Større ting må sameiere selv sørge for å bli kvitt, eller vente til det settes opp en søppel henger, som regel vår og/eller høst.

Vi tillater oss igjen å minne om husordensreglene, hvor det er gjort oppmerksom på at **kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene/søppelsjaktene** og at alt avfall må emballeres godt for å hindre lekkasje.
Benytt kildesorteringen! Søppelposer fås i forretningene.
Er matposen tung - bring den ned i søppelkassen. Ved kasting ned avfallssjakten får posen stor fart slik at den kan sprekke når den når bunnen.

NB! Plassering av gjenstander i søppelrommene eller trappeoppgangene er ikke tillatt.

Glass og flasker skal **ikke** kastes eller plasseres i søppelkassene eller i søppelrommet, men i containere som er satt opp for dette. De nærmeste for dette formålet er å finne ved Tinkern barnehage (Munkedamsveien).

Ved framleie
Styret skal informeres når en seksjonseier inngår avtale om fremleie med en ny leieboer. Dette står nedskrevet i vedtektene, men det respekteres sjelden eller aldri. Her ber vi de berørte seksjonseierne om å skjerpe seg! Det samme gjelder for øvrig ved fremleie av garasjeplass.

Avtrekk og ventilasjon i leilighetene
Med unntak av leilighetene i 1. etasje i begge bygningene Niels Juels gate 20 og 22 opprinnelig konstruert med såkalt balansert ventilasjon og avtrekk over tak. Med et balansert ventilasjonsanlegg tilføres temperert og filtrert friskluft i hjemmets oppholdsrom (stue, soverom etc), samtidig som fukt og dårlig luft trekkes ut fra rom med høy belastning (kjøkken, bad og WC). I hver oppgang er det installert et sentralt ventilasjonsanlegg på loftet i begge bygningene.

NB! Når leiligheter pusses opp hvor nye avtrekksvifter og ventilasjonsanlegg blir installert, skal det tilses at disse er tilpasset det sentralstyrte avtrekkssystemet slik at det ikke skaper ubalanse i trykkstyringen i anlegget. Det kan evt. føre til at avtrekk og ventilasjon i de øvrige leilighetene ikke fungerer optimalt.

Det er også viktig med renhold og periodisk ettersyn av ventilasjonssystemet i leilighetene, og spesielt med avtrekksviften på kjøkkenet, hvor det er lett at fett og støv samler seg i kanalene. **Dette kan utgjøre en stor brannfare**.

Varmtvannsberederne ble skiftet i 2003/04.??
NB! Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Etter en ny forskrift som kom i 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. De som fortsatt har varmtvannsbereder fra 2003/2004 tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at støpslet blir jevnlig tatt ut for å se etter varmegang. Vi råder alle uansett til å bruke fast tilkobling.
Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning. Ta kontakt med elektriker for evt. kontroll og installasjon av godkjent tilkobling.

Er man bortreist i mer enn 1 uke, skal hovedvannkranen i leiligheten stenges, men strømmen til berederen bør ikke slås av. Er man bortreist om vinteren må man huske på å ha såpass varme i leiligheten at ikke rør fryser.

Skilt på Postkasser.

Styret vil ikke ha klistremerker på postkassene.

Styret oppfordrer alle som ikke har sørget for passende navneskilt på postkassen om å bestille dette hos

Data Call AS telefon 67 58 99 00 (sentralbord)
eller direkte til Rita Vetland på mobil 951 24 532, evt.
e-post til firmapost@datacall.no.

Ved bestilling oppgi:
Mål for postkasseskilt er: 7,5 x 3,5 cm
Det er sameiers ansvar å sørge for at evt. leieboere har navneskilt på postkasse i henhold til beskrivelsen over.

Styret vil igjen minne om at følgende firma utfører service og har deler til:

- Avtrekksvifte/varmegjenvinner
  Blant tilsvarende løsninger kan nevnes SYSTEMAIR eller FLEXIT.
  Kontakt (bl.a.):
  Aktiv Ventilasjon AS (post@aktivventilasjon.no)
- Markiser.
  Ved utskifting av markiser kan markiser med standard type/farge for sameiet leveres av
  Norsol AS, Salgsavdeling Oslo
  Vækerøvn 213 - Røa, 0751 Oslo
  Tel.: +47 22 50 65 00
  E-post: oslo@norsol.no

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

2025

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Årsregnskap for Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		2 745 888	2 632 224	2 721 060	2 869 453
Andre inntekter		94 465	2 350	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 840 353**	**2 634 574**	**2 721 060**	**2 869 453**
Lønn og personalkostnader	2	91 280	91 280	91 280	91 280
Vaktmestertjeneste		205 435	209 650	227 500	210 500
Renhold		20 598	19 556	18 200	22 100
Kabel-TV/Bredbånd		240 123	228 575	237 800	226 644
Kommunale avgifter		349 555	683 911	787 000	414 200
Strøm og nettleie		153 700	167 827	190 200	172 200
Andre driftskostnader	3	7 532	24 397	13 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	3	1 367 451	2 160 545	979 700	109 300
Eksterne tjenester	3	111 966	127 840	121 700	117 200
Serviceavtaler	3	96 399	91 953	71 000	76 700
Forsikringer		223 094	185 860	202 500	245 500
Andre kostnader	3	35 518	28 788	27 800	30 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 902 651**	**4 020 181**	**2 967 680**	**1 717 574**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-62 298**	**-1 385 607**	**-246 620**	**1 151 879**
DRIFTSRESULTAT:		**-62 298**	**-1 385 607**	**-246 620**	**1 151 879**
Finansinntekter		18 348	14 481	0	0
Finanskostnader		120 136	84 739	120 000	90 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-101 788**	**-70 258**	**-120 000**	**-90 000**
ÅRSRESULTAT		**-164 086**	**-1 455 865**	**-366 620**	**1 061 879**
Resultat		**-164 086**	**-1 455 865**	**-366 620**	**1 061 879**
Overført annen egenkapital		**-164 086**	**-1 455 865**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-164 086**	**-1 455 865**	**0**	**0**

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Balanse

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		5 583	37 029
Forskuddsbetalte kostnader		83 825	310 749
Sum fordringer		**89 408**	**347 777**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	792 196	1 117 629
SUM OMLØPSMIDLER		**881 604**	**1 465 406**
SUM EIENDELER		**881 604**	**1 465 406**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-753 900	-589 814
Sum opptjent egenkapital		**-753 900**	**-589 814**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-753 900**	**-589 814**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 474 045	1 831 335
Sum annen langsiktig gjeld		**1 474 045**	**1 831 335**
Leverandørgjeld		139 180	158 646
Annen kortsiktig gjeld		22 279	65 239
Sum kortsiktig gjeld		**161 459**	**223 885**
SUM GJELD		**1 635 504**	**2 055 220**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**881 604**	**1 465 406**

OSLO,
Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

Bjørn Magnus Kopperud
Styrets leder

Sven Richard Samdal
Styremedlem

Morten Christensen
Styremedlem

Toralv Grevle
Styremedlem

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	2 316 372
Fakturert parkering/garasje	429 516
Andre inntekter - Kommunale avgifter 2024	91 465
Fakturert elektronsk nøkkelbrikke	3 000
Sum driftsinntekter	**2 840 353**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom – diverse utlegg	3 337
Gjødsel – Diro Oliveira	4 195
Sum andre driftskostnader	**7 532**

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	14 343
Malingsarbeid og utsyr – Diro Oliveira	50 611
Oppussing etter vannlekkasje – Byggmester Neteland AS	36 964
Reparasjon av mellomdør i garasje – Romerike Låsservice AS	23 834
Opplegg av stikkontakt for internett i garasjeanlegg – Hmn Elektro AS	3 663
Reparasjon av ventil – KONE AS	109 759
Rengjøring av stoltak, dører og gruve – KONE AS	30 025
Heis andre kostnader	54 204
Reparasjon av styreskap og innerdør – KONE AS	722 713
Nye dører i garasjen – Romerike Låsservice AS	233 516
Sesongarbeider på uteområder – Hagevedlikehold – Diro Oliveira	63 982
Trefelling – Diro Oliveira	13 838
Egenandel – Polygon AS	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 367 451**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	12 750
Andre konsulenthonorarer	11 940
Forretningsførsel og regnskap	71 750
Tredjepartsopplysninger	10 838
Annen fremmed tjeneste	4 688
Sum eksterne tjenester	**111 966**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale mot skadedyr – Rentokil Initial Norge AS	7 942
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale – Årskontroll – Branntek AS	24 580
Heis serviceavtale – Avarn Security AS og KONE AS	63 877
Sum serviceavtaler	**96 399**

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	9 173
Kontingent	2 933
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	9 125
Bank- og kortgebyrer	3 541
Utlegg – Mat til årsmøte	6 327
Utlegg – Bårebukett og krans	3 580
Annen kostnad	839
Sum andre kostnader	**35 518**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	329 678
Konto 1520.11.50202	462 518
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**792 196**

Bundne midler:

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

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-589 814
Årsresultat	-164 086
Saldo 31.12	**-753 900**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

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.

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
Lån Handelsbanken 9053.71.02291	
Opprinnelig lånesum	2 000 000
Restlån per 01.01.	1 831 335
Nedbetalt i år	357 290
Restsaldo per 31.12.	**1 474 045**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2029
Renter: 6,85%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 1 474 045 til kredittinstitusjoner.

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

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

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

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

MPR Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 som viser et underskudd på NOK 164 086. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
12.03.2026

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 12. mars 2026
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
12.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Brevik, Terje

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

12.03.2026 12:06:00

Signaturmetode

BankID (NO)

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

2025

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Årsregnskap for Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		2 745 888	2 632 224	2 721 060	2 869 453
Andre inntekter		94 465	2 350	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 840 353**	**2 634 574**	**2 721 060**	**2 869 453**
Lønn og personalkostnader	2	91 280	91 280	91 280	91 280
Vaktmestertjeneste		205 435	209 650	227 500	210 500
Renhold		20 598	19 556	18 200	22 100
Kabel-TV/Bredbånd		240 123	228 575	237 800	226 644
Kommunale avgifter		349 555	683 911	787 000	414 200
Strøm og nettleie		153 700	167 827	190 200	172 200
Andre driftskostnader	3	7 532	24 397	13 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	3	1 367 451	2 160 545	979 700	109 300
Eksterne tjenester	3	111 966	127 840	121 700	117 200
Serviceavtaler	3	96 399	91 953	71 000	76 700
Forsikringer		223 094	185 860	202 500	245 500
Andre kostnader	3	35 518	28 788	27 800	30 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 902 651**	**4 020 181**	**2 967 680**	**1 717 574**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-62 298**	**-1 385 607**	**-246 620**	**1 151 879**
DRIFTSRESULTAT:		**-62 298**	**-1 385 607**	**-246 620**	**1 151 879**
Finansinntekter		18 348	14 481	0	0
Finanskostnader		120 136	84 739	120 000	90 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-101 788**	**-70 258**	**-120 000**	**-90 000**
ÅRSRESULTAT		**-164 086**	**-1 455 865**	**-366 620**	**1 061 879**
Resultat		**-164 086**	**-1 455 865**	**-366 620**	**1 061 879**
Overført annen egenkapital		**-164 086**	**-1 455 865**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-164 086**	**-1 455 865**	**0**	**0**

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Balanse

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		5 583	37 029
Forskuddsbetalte kostnader		83 825	310 749
Sum fordringer		**89 408**	**347 777**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	792 196	1 117 629
SUM OMLØPSMIDLER		**881 604**	**1 465 406**
SUM EIENDELER		**881 604**	**1 465 406**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-753 900	-589 814
Sum opptjent egenkapital		**-753 900**	**-589 814**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-753 900**	**-589 814**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 474 045	1 831 335
Sum annen langsiktig gjeld		**1 474 045**	**1 831 335**
Leverandørgjeld		139 180	158 646
Annen kortsiktig gjeld		22 279	65 239
Sum kortsiktig gjeld		**161 459**	**223 885**
SUM GJELD		**1 635 504**	**2 055 220**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**881 604**	**1 465 406**

OSLO,
Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

Bjørn Magnus Kopperud
Styrets leder

Sven Richard Samdal
Styremedlem

Morten Christensen
Styremedlem

Toralv Grevle
Styremedlem

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	2 316 372
Fakturert parkering/garasje	429 516
Andre inntekter - Kommunale avgifter 2024	91 465
Fakturert elektronsk nøkkelbrikke	3 000
Sum driftsinntekter	**2 840 353**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom – diverse utlegg	3 337
Gjødsel – Diro Oliveira	4 195
Sum andre driftskostnader	**7 532**

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	14 343
Malingsarbeid og utsyr – Diro Oliveira	50 611
Oppussing etter vannlekkasje – Byggmester Neteland AS	36 964
Reparasjon av mellomdør i garasje – Romerike Låsservice AS	23 834
Opplegg av stikkontakt for internett i garasjeanlegg – Hmn Elektro AS	3 663
Reparasjon av ventil – KONE AS	109 759
Rengjøring av stoltak, dører og gruve – KONE AS	30 025
Heis andre kostnader	54 204
Reparasjon av styreskap og innerdør – KONE AS	722 713
Nye dører i garasjen – Romerike Låsservice AS	233 516
Sesongarbeider på uteområder – Hagevedlikehold – Diro Oliveira	63 982
Trefelling – Diro Oliveira	13 838
Egenandel – Polygon AS	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 367 451**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	12 750
Andre konsulenthonorarer	11 940
Forretningsførsel og regnskap	71 750
Tredjepartsopplysninger	10 838
Annen fremmed tjeneste	4 688
Sum eksterne tjenester	**111 966**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale mot skadedyr – Rentokil Initial Norge AS	7 942
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale – Årskontroll – Branntek AS	24 580
Heis serviceavtale – Avarn Security AS og KONE AS	63 877
Sum serviceavtaler	**96 399**

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	9 173
Kontingent	2 933
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	9 125
Bank- og kortgebyrer	3 541
Utlegg – Mat til årsmøte	6 327
Utlegg – Bårebukett og krans	3 580
Annen kostnad	839
Sum andre kostnader	**35 518**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	329 678
Konto 1520.11.50202	462 518
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**792 196**

Bundne midler:

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

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-589 814
Årsresultat	-164 086
Saldo 31.12	**-753 900**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

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.

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

Note 6 Langsiktig gjeld

Lån Handelsbanken 9053.71.02291	2025
Opprinnelig lånesum	2 000 000
Restlån per 01.01.	1 831 335
Nedbetalt i år	357 290
Restsaldo per 31.12.	**1 474 045**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2029
Renter: 6,85%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 1 474 045 til kredittinstitusjoner.

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6

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

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

2026-03-09 11:52:55 UTC+00:00

Sven Richard Samdal

bankID

NO BankID - 857cb6b9-ddee-4e6a-bc64-5fe744bb2640

2026-03-09 13:53:15 UTC+00:00

Toralv Grevle

bankID

NO BankID - db1bdcb8-8dba-4899-95ac-f063085863a0

2026-03-10 05:52:36 UTC+00:00

Morten Christensen

bankID

NO BankID - 37769b95-3422-4f89-a31a-a01870727b65

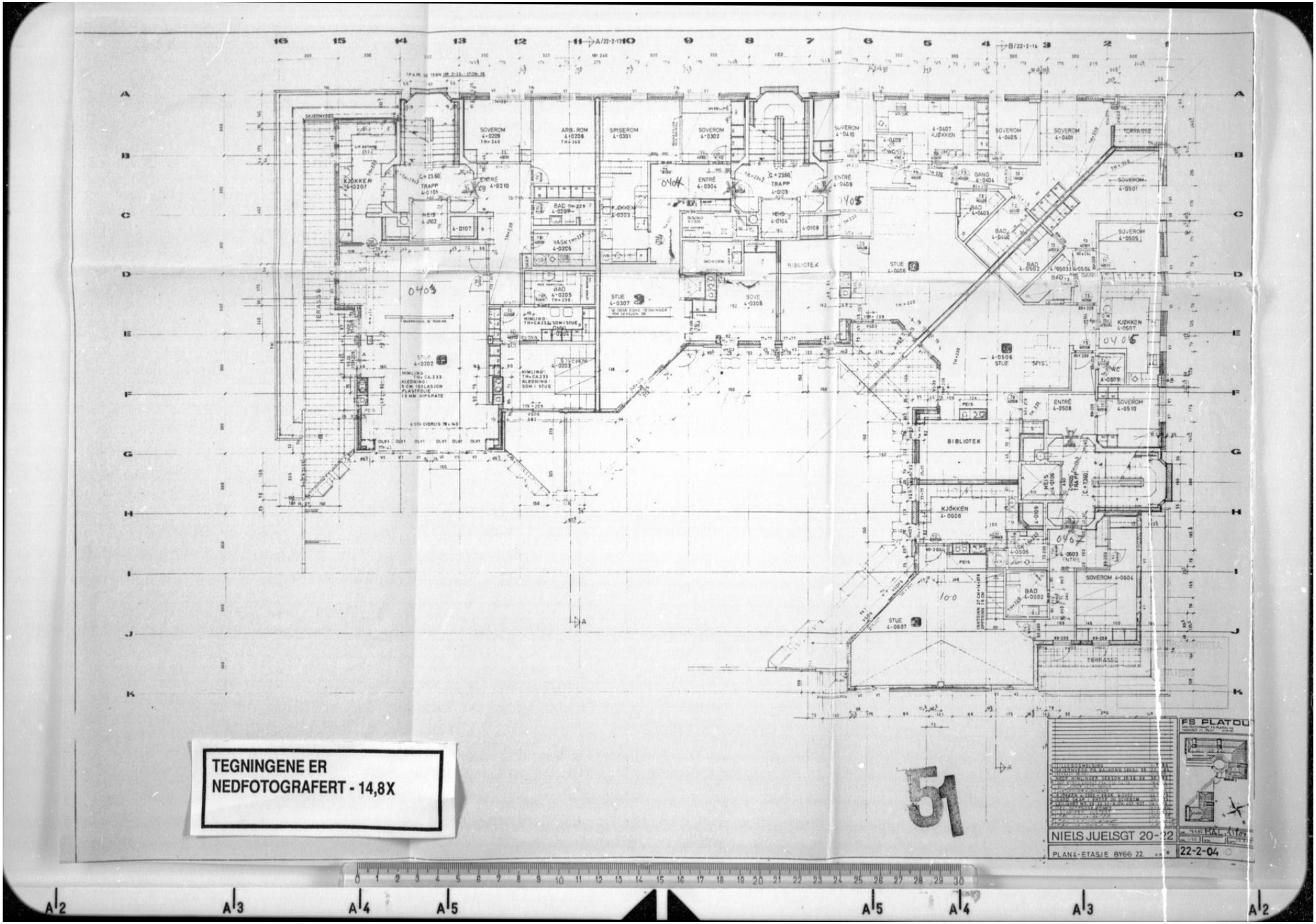
2026-03-12 10:03:23 UTC+00:00

Bjørn Magnus Kopperud

bankID

NO BankID - 8d1dc8f2-caad-47d3-828a-d3bfd0f76254

Document ID: f9fba8b3-cbe7-47b2-973f-dba7d94f62b6


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X
51
NIELS JUELSGT 20-22
PLAN 4 - ETASJE BYGG 22
22-2-04
FS PLATOU
HAL-1
SOVEROM 4-0209
ARB. ROM 4-0208
SPISEROM 4-0301
SOVEROM 4-0302
SOVEROM 4-0410
SOVEROM 4-0407
SOVEROM 4-0405
SOVEROM 4-0401
SOVEROM 4-0501
SOVEROM 4-0505
SOVEROM 4-0510
SOVEROM 4-0604
KJØKKEN 4-0207
KJØKKEN 4-0303
KJØKKEN 4-0507
KJØKKEN 4-0608
BIBLIOTEK
STUE 4-0202
STUE 4-0307
STUE 4-0506
STUE 4-0607
ENTRÉ 4-0210
ENTRÉ 4-0304
ENTRÉ 4-0408
ENTRÉ 4-0508
TRAPP 4-0101
TRAPP 4-0103
BAD 4-0205
BAD 4-0403
BAD 4-0503
BAD 4-0602
VASK 4-0206
HEIS 4-0102
HEIS 4-0104
HEIS 4-0106
TERRASSE
TERRASSE

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRANNTEK AS
Hukenveien 7
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.12.2022
David Gulbrandsen	202209927 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse:	NIELS JUELS GATE 20 - 22	Eiendom:	211/183/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET NIELS JUELSGT 20-22	Søker:	BRANNTEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Niels Juels gate 20 - 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 13.11.2022.

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. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET NIELS JUELSGT 20-22, c/o NORIAN Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedkontor for Oslo kommune 66 20 20
JOD/kfn

Oslo, den 20. juli 1990

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidsted
Niels Juels gate 20 - 22.

Journalnr.
81/4106

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10.7.90

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Per S. Platou, c/o Platou Holding A/S. P.b. 372 - Sentrum, 0102 OSLO 1.

Byggeleder
Ark. F. S. Platou A/S, Rådhusgt. 23, OSLO 1.

Ansvarshavende
Disp. Per Kristian Olsen, P.b. 66 - Lillomker, 0216 OSLO 2.

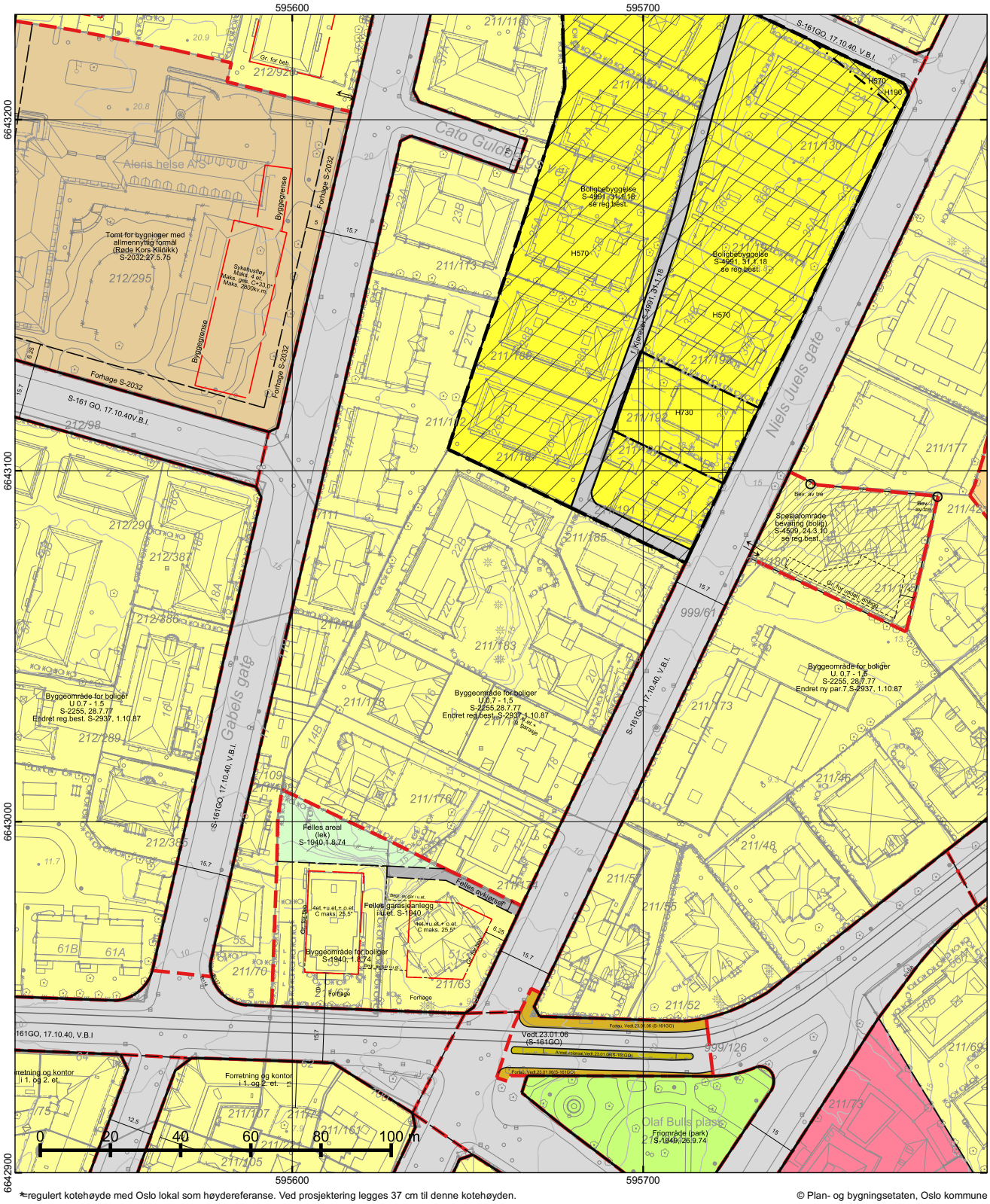
Ovennevnte byggearbeid er utført under kommende tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pst. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne før i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

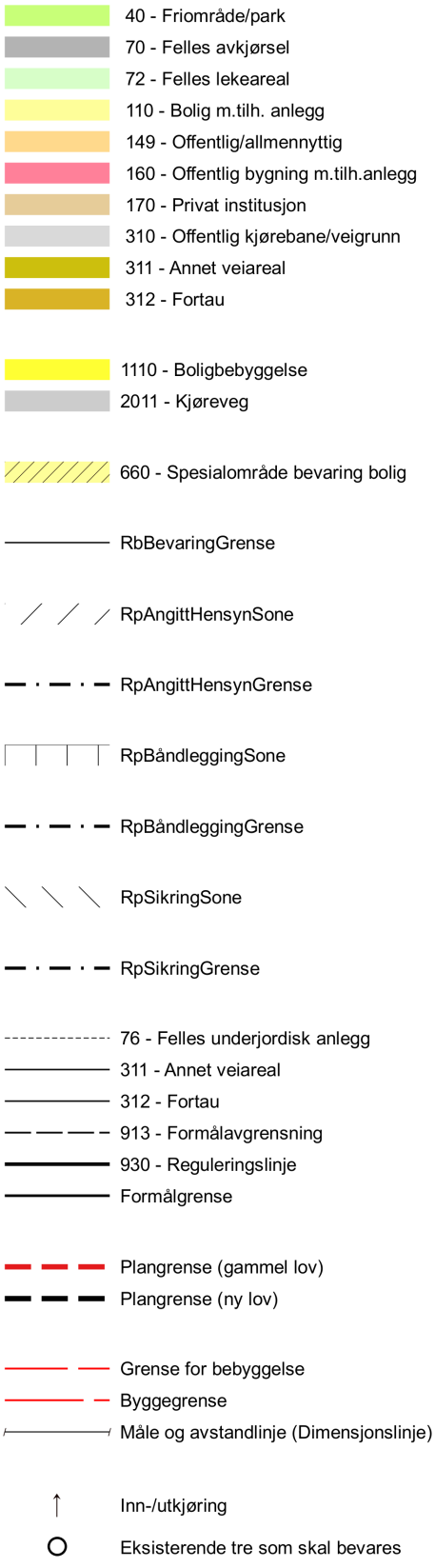
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

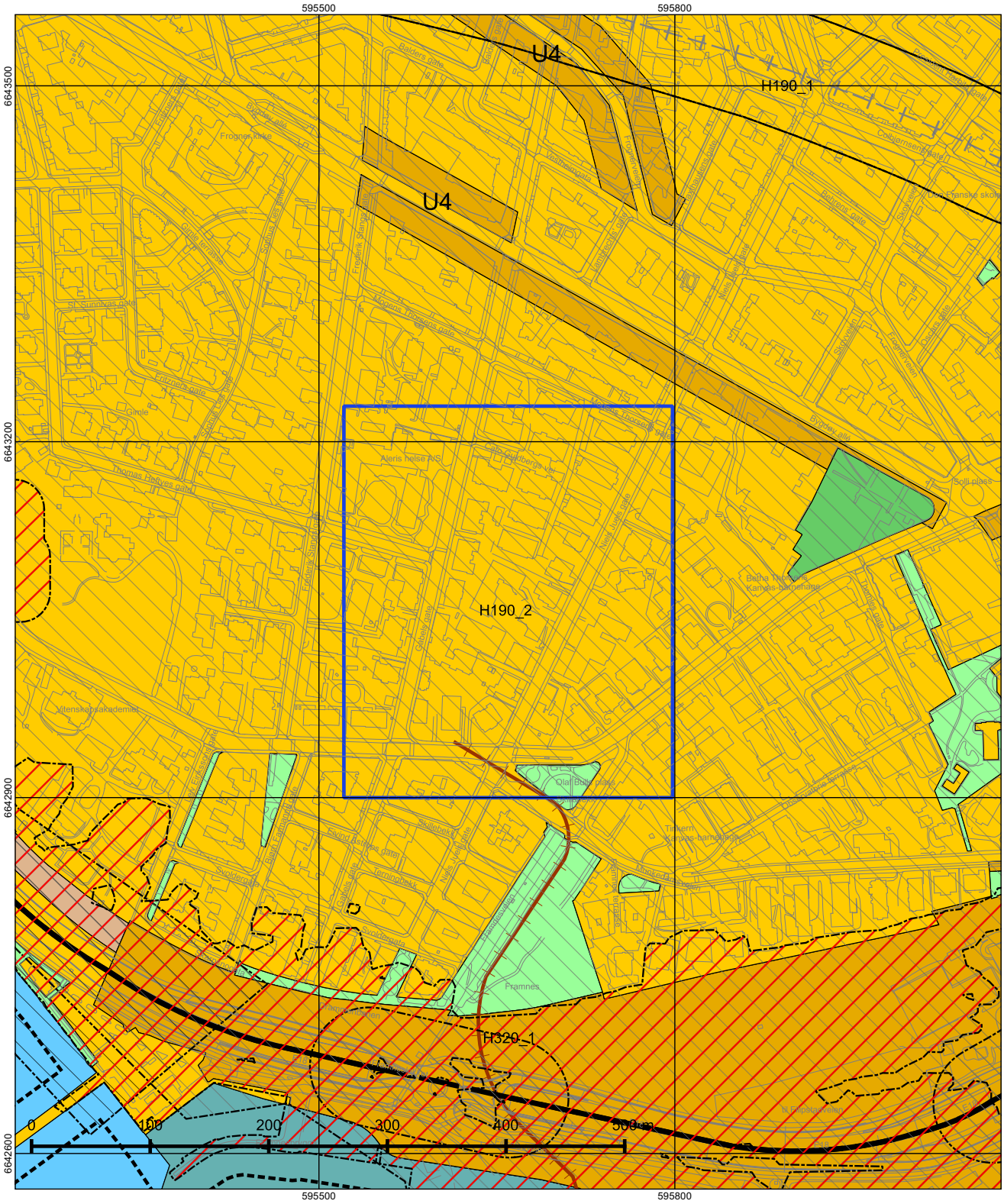
PlottID/Best.nr: 161623/ 86537964
Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/183

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161623/86537964
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.08.2026
Kunde: Victoria Eidsvig Vergara
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537964
Deres ref: 9403877

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 183.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 183.

GNR. 211 BNR. 183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.1890.

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

3349 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

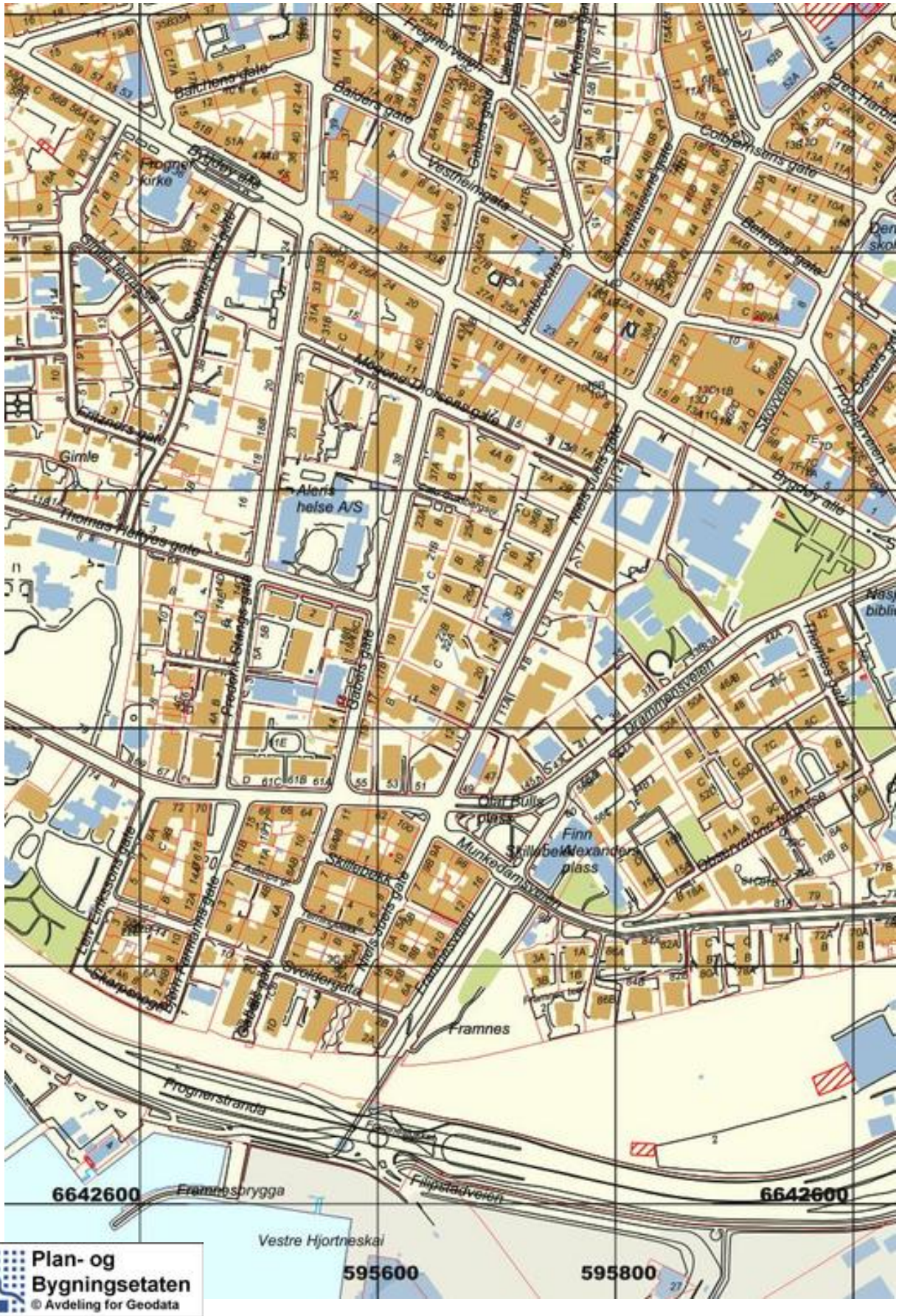
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nedre Slottsgt. 4
0157 OSLO

Reseksjonering - endring
Oppdeling tgl.20.08.86
dbnr. 051273

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	OSLO	211	183	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Samtlige hjemmelshavere v/styret i Sameiet Niels Juelsgate 20/22	

TINGLYST
10 AUG 1995
OSLO BYSKRIVERKONTORET
DAGBOKNR.: 43137

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	50	11	B	133	21	B	64	31	B	116	41	B	229	51		
2	B	60	12	B	92	22	B	75	32	B	152	42	G	1030	52		
3	B	54	13	B	182	23	B	121	33	B	152	43			53		
4	B	82	14	B	48	24	B	139	34	B	141	44			54		
5	B	62	15	B	49	25	B	123	35	B	190	45			55		
6	B	113	16	B	53	26	B	155	36	B	112	46			56		
7	B	112	17	B	51	27	B	155	37	B	148	47			57		
8	B	134	18	B	65	28	B	149	38	B	148	48			58		
9	B	112	19	B	65	29	B	119	39	B	132	49			59		
10	B	112	20	B	51	30	B	135	40	B	184	50			60		

Sum tellere: 5649 = nevner: 5649

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Reseksjonering / endring av seksjon nr. 22 som utvides med 9 m2, sistnevnte areal erervet fra barnevognareal i.h.t. tegning.

Doknr: 43137 Tinglyst: 10.08.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gjest Hopi / Blakstads
Advokat George Stativig
Nedre Slottsgt.
0157 OSLO

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

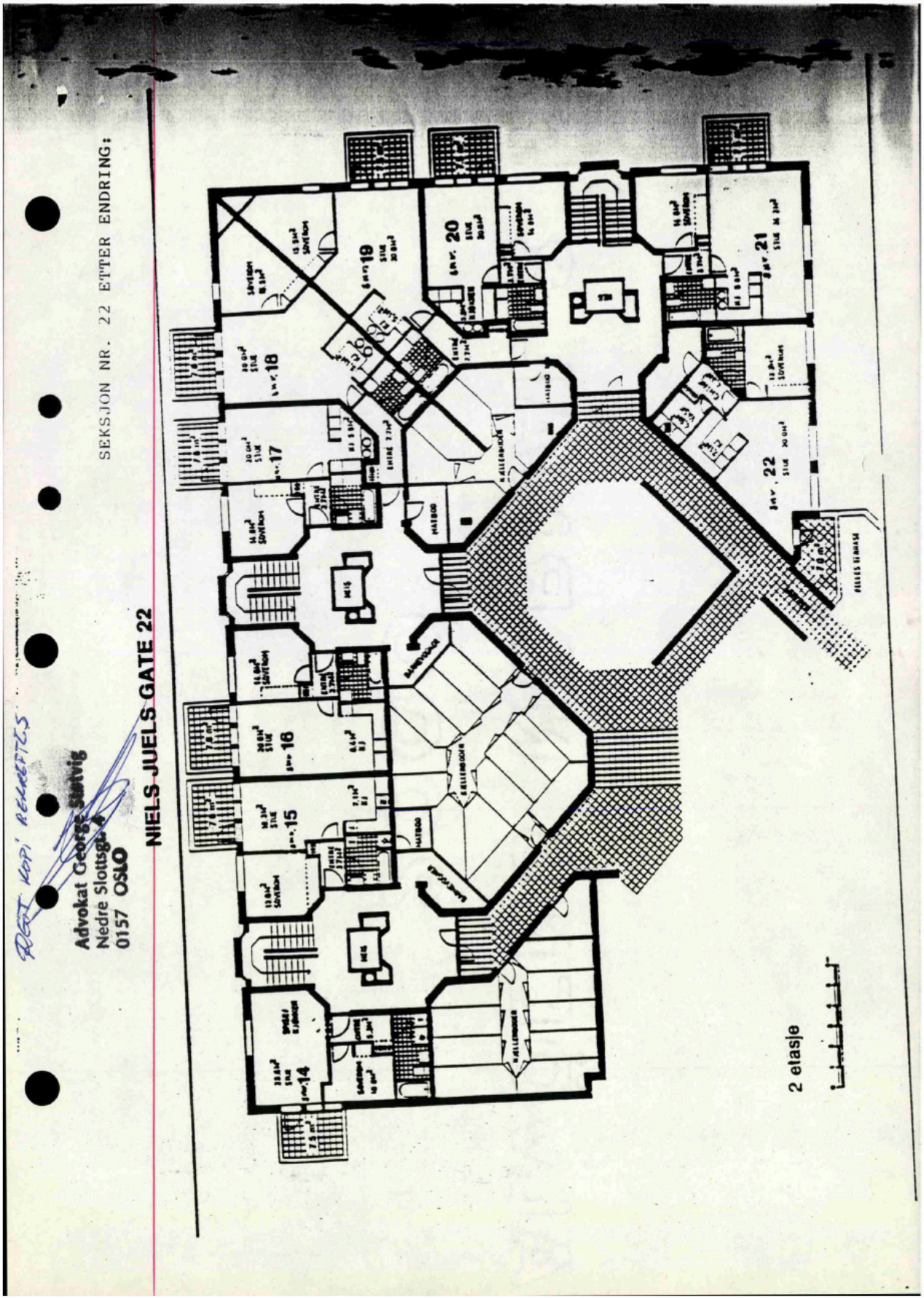
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 22/6/95	Samtlige hjemmelshavere v/ styret i.h.t. fullmakt

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


SEKSJON NR. 22 ETTER ENDRING:
NIELS JUELS GATE 22
Advokat George Sørvig
Nedre Slottsgt. 4
0157 OSLO
2 etasje

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

BYSKRIVEREN I OSLO
20. AUG. 86 051273
DAGBOKFØRT

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Arff-Pettersen Eiendomsomsetning A/S	Drammensveien 10 0255 Oslo 2	44 20 89

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
211	183		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Niels Juels gate 20/22 A/S	

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Rett kopi bekreftes
JOHN ARFF-PETTERSEN
HØYESTERETTSADVOKAT
M. N. A.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5640	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5640	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5640	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	50	20	21		64	22 a	41	B	229	
2	B	60	20	22		66	22 a	42	G	1030	
3	B	54	20	23		121	22 c	43			
4	B	82	20	24		139	22 c	44			
5	B	62		25		123	22 b	45			
6	B	113	20	26		155	22 b	46			
7	B	112	20	27		155	22 a	47			
8	B	134	20	28		149	22 a	48			
9	B	112	20	29		119	22 c	49			
10	B	112	20	30		135	22 c	50			
11	B	133	20	31		116	22 b	51			
12	B	92	20	32		152	22 b	52			
13	B	182	20	33		152	22 a	53			
14	B	48	22 c	34		141	22 a	54			
15	B	49	22 c	35		190	22 c	55			
16	B	53	22 b	36		112	22 b	56			
17	B	51	22 b	37		148	22 b	57			
18	B	65	22 b	38		148	22 a	58			
19	B	65	22 a	39		132	22 a	59			
20	B	51	22 a	40		184	22 c	60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1680		Sum teller skal stemme m. nevner		4381		Sum teller skal stemme m. nevner		5640	

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Niels Juels gate

7. Supplerende tekst

Dato: 8/8-86

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Niels Juelsgate 20/22 A/S

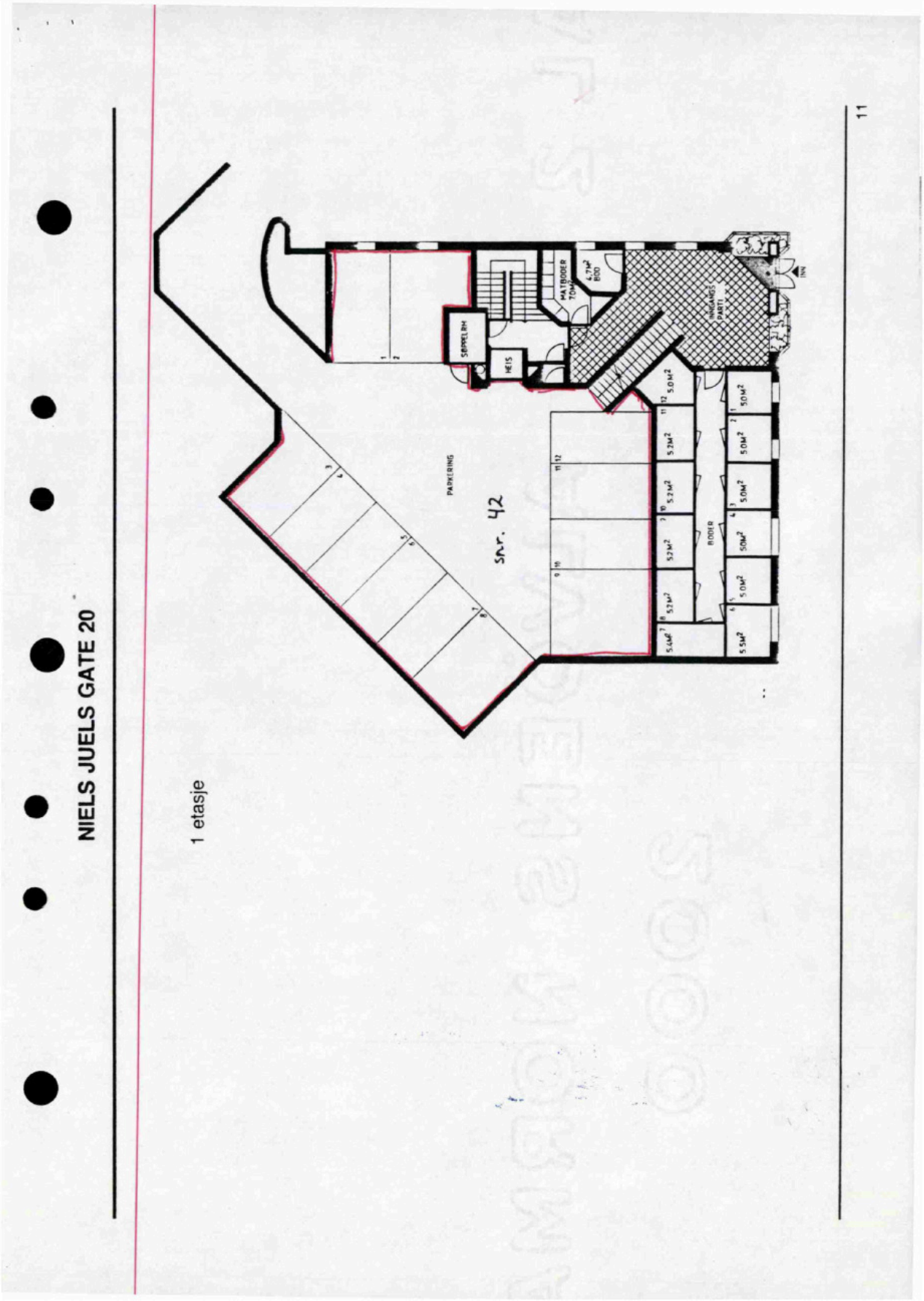
Tinglysingsstempel

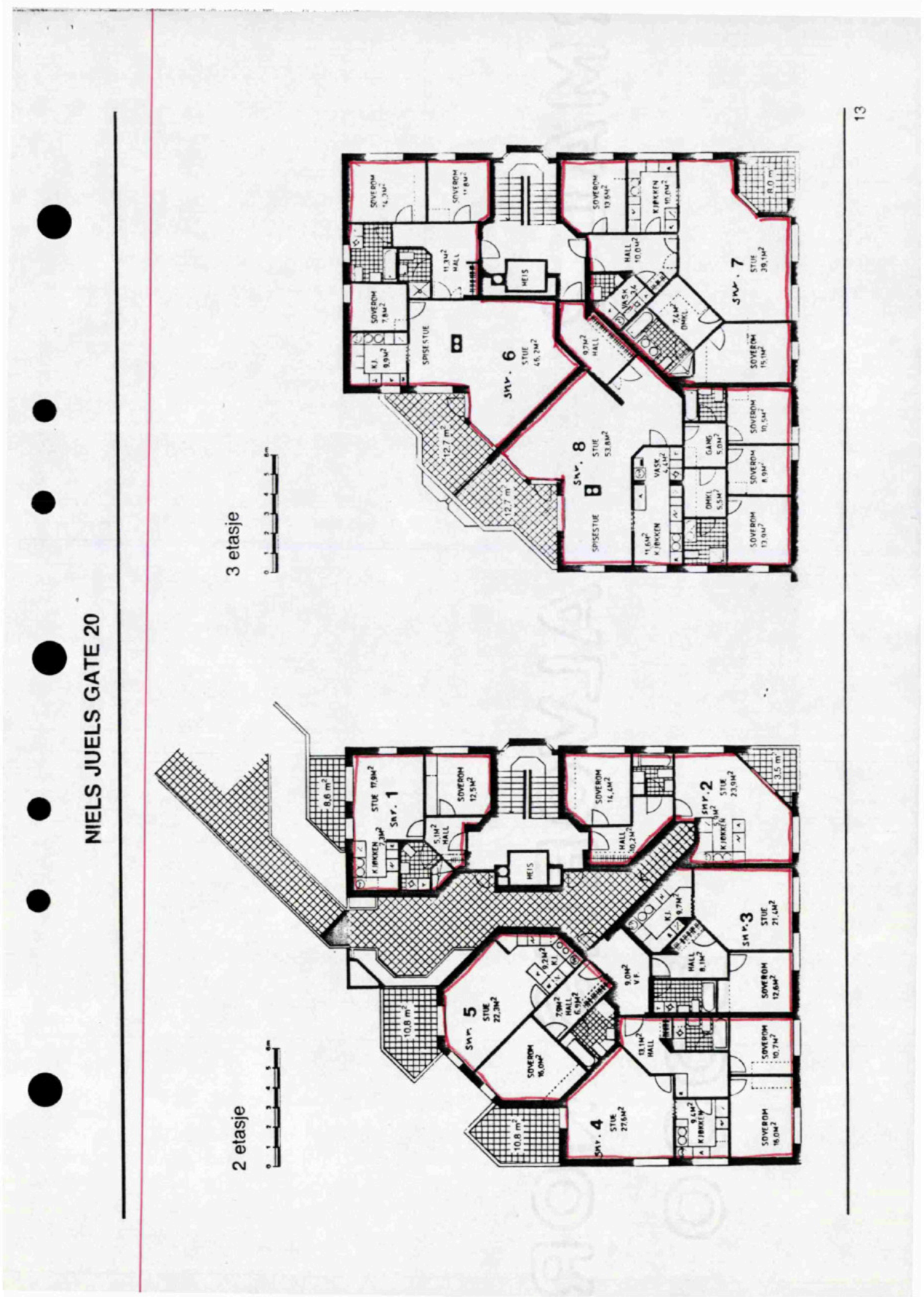

Gabels gate
Wilhelm Thranes gate

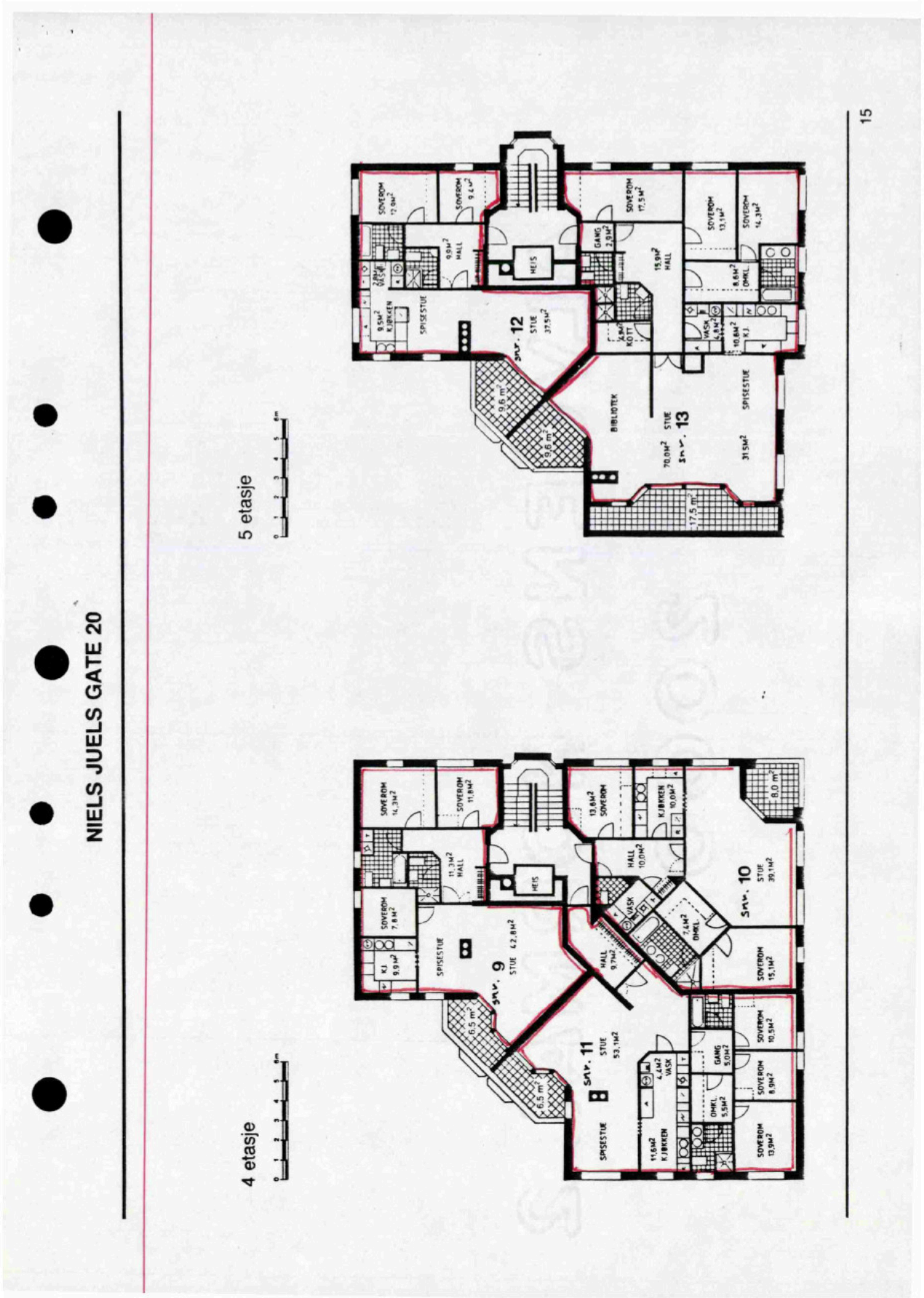
DAGBOKFØRT

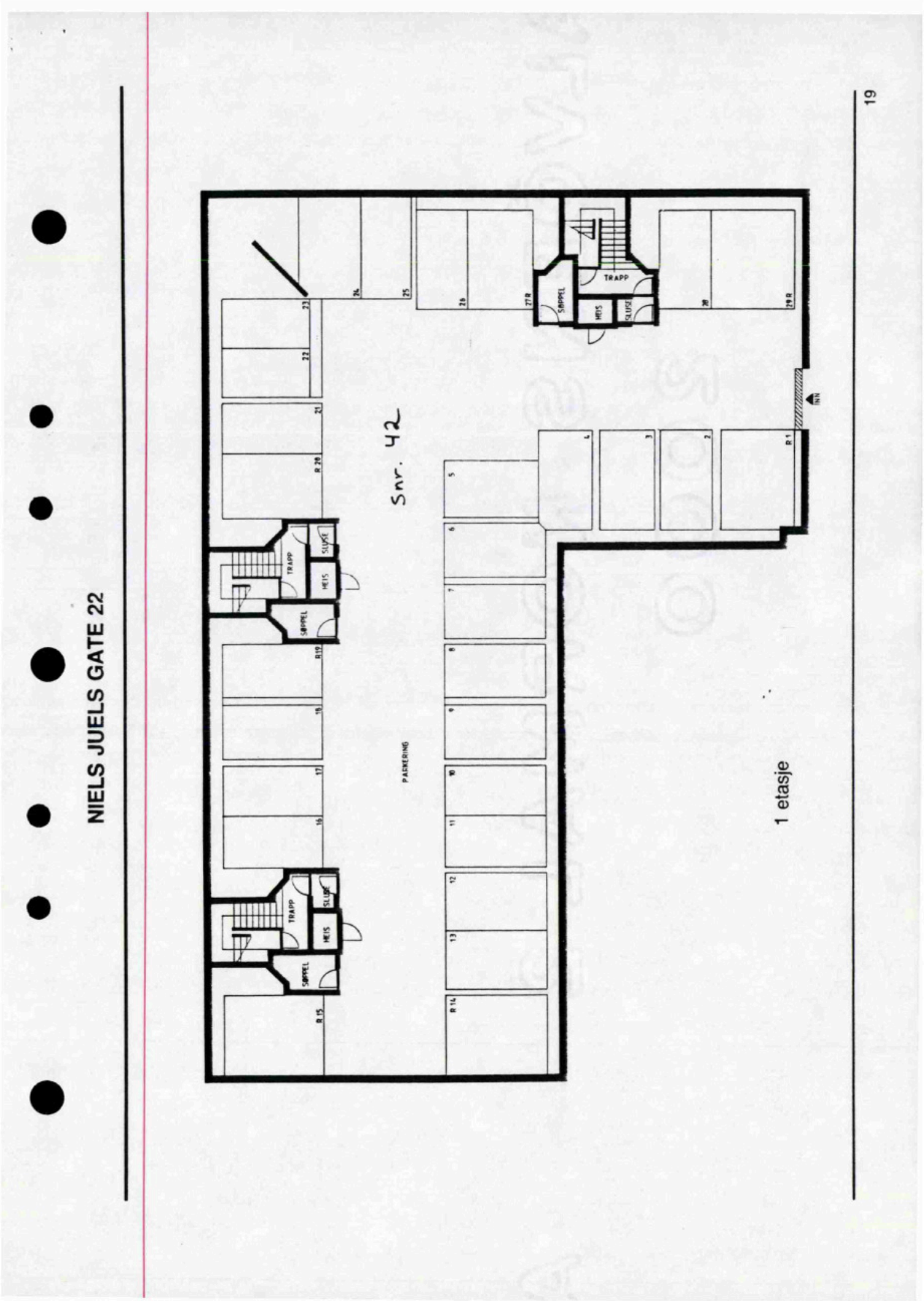
20.AUG.86 051273

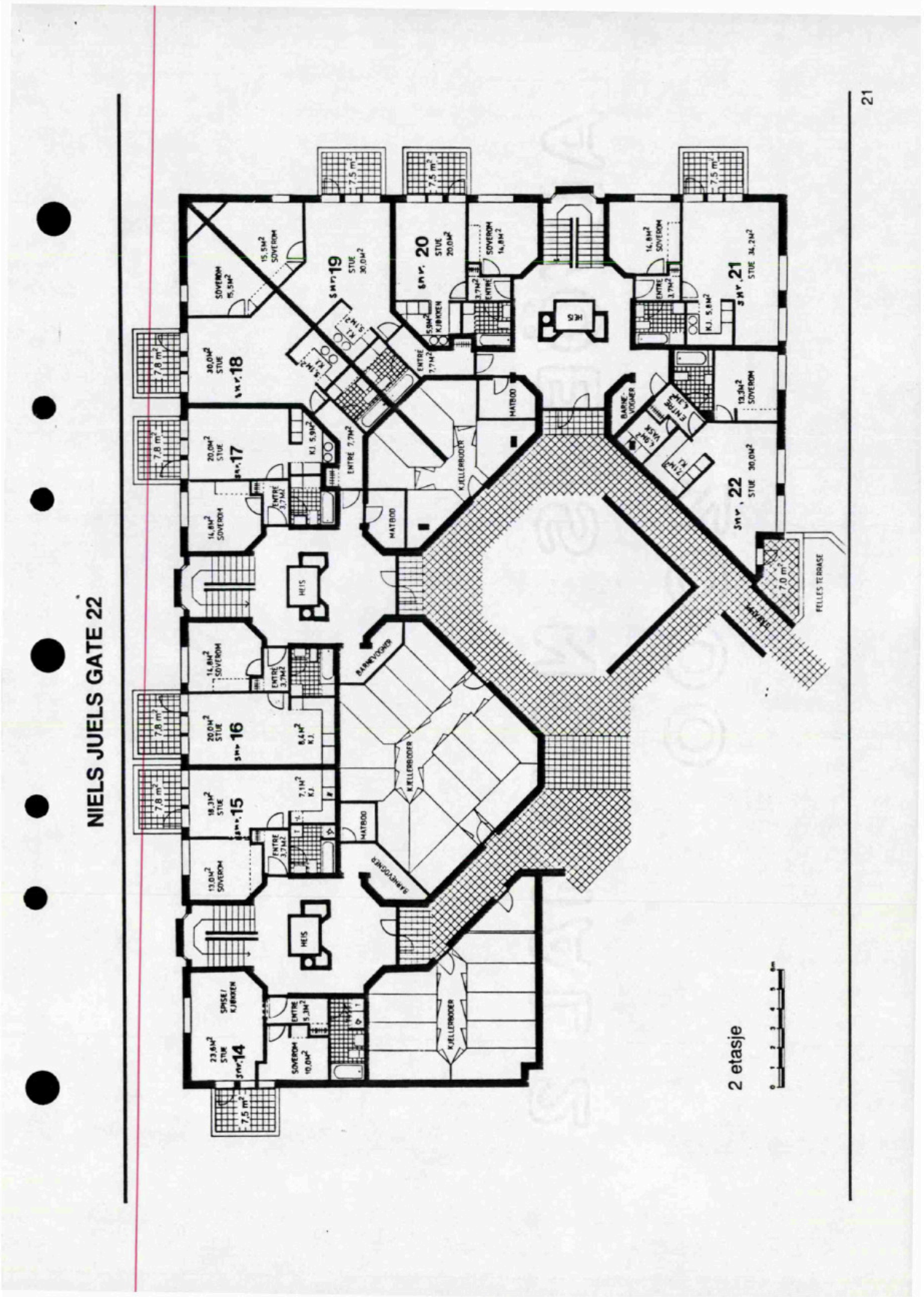
BYSKRIVEREN I OSLO

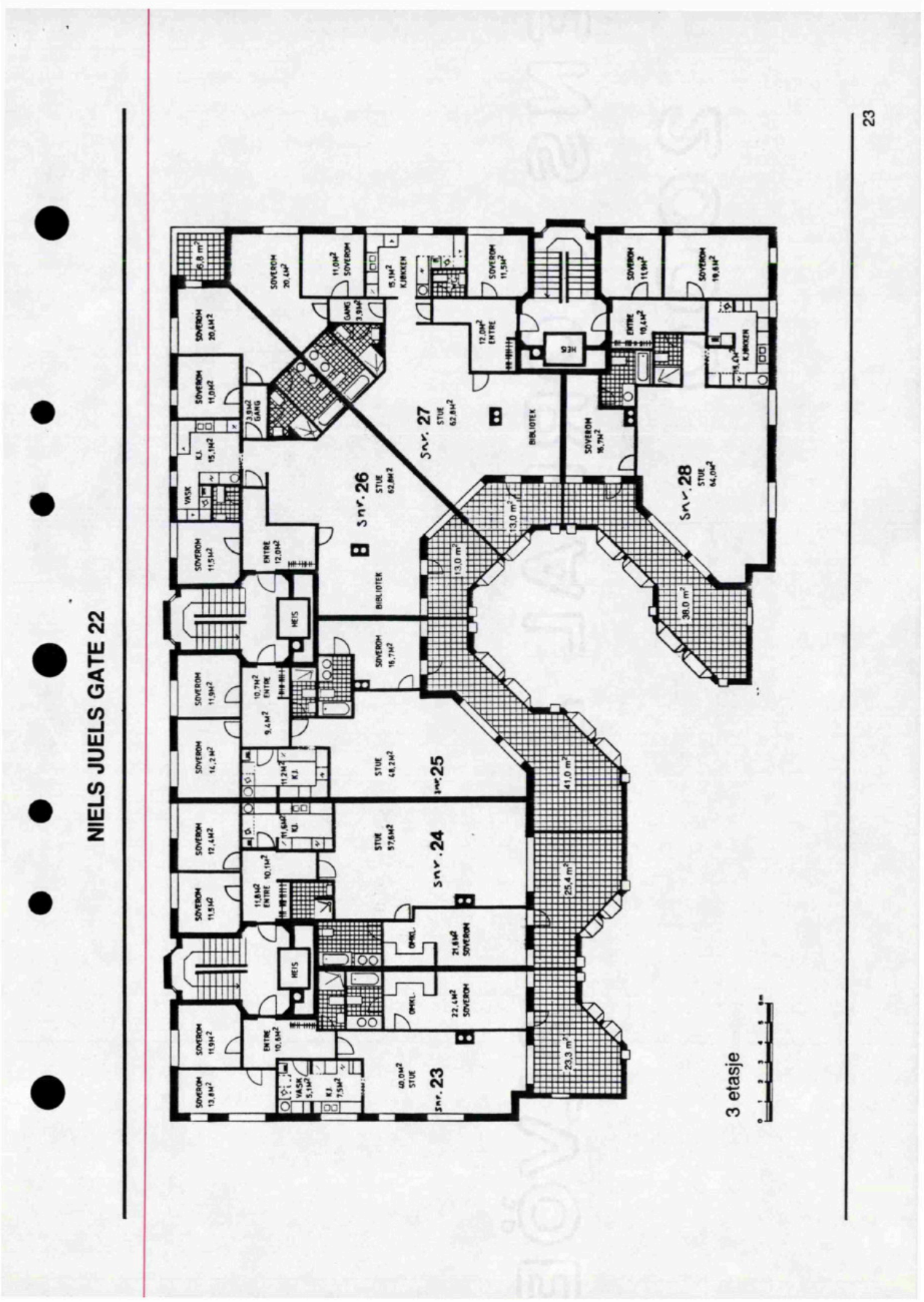

NIELS JUELS GATE 20
1 etasje
snr. 42
PARKERING
SØPPELRM
KEIS
MATBODER
TØRKE
BOD
INNGANG
PARTI
BODER
11

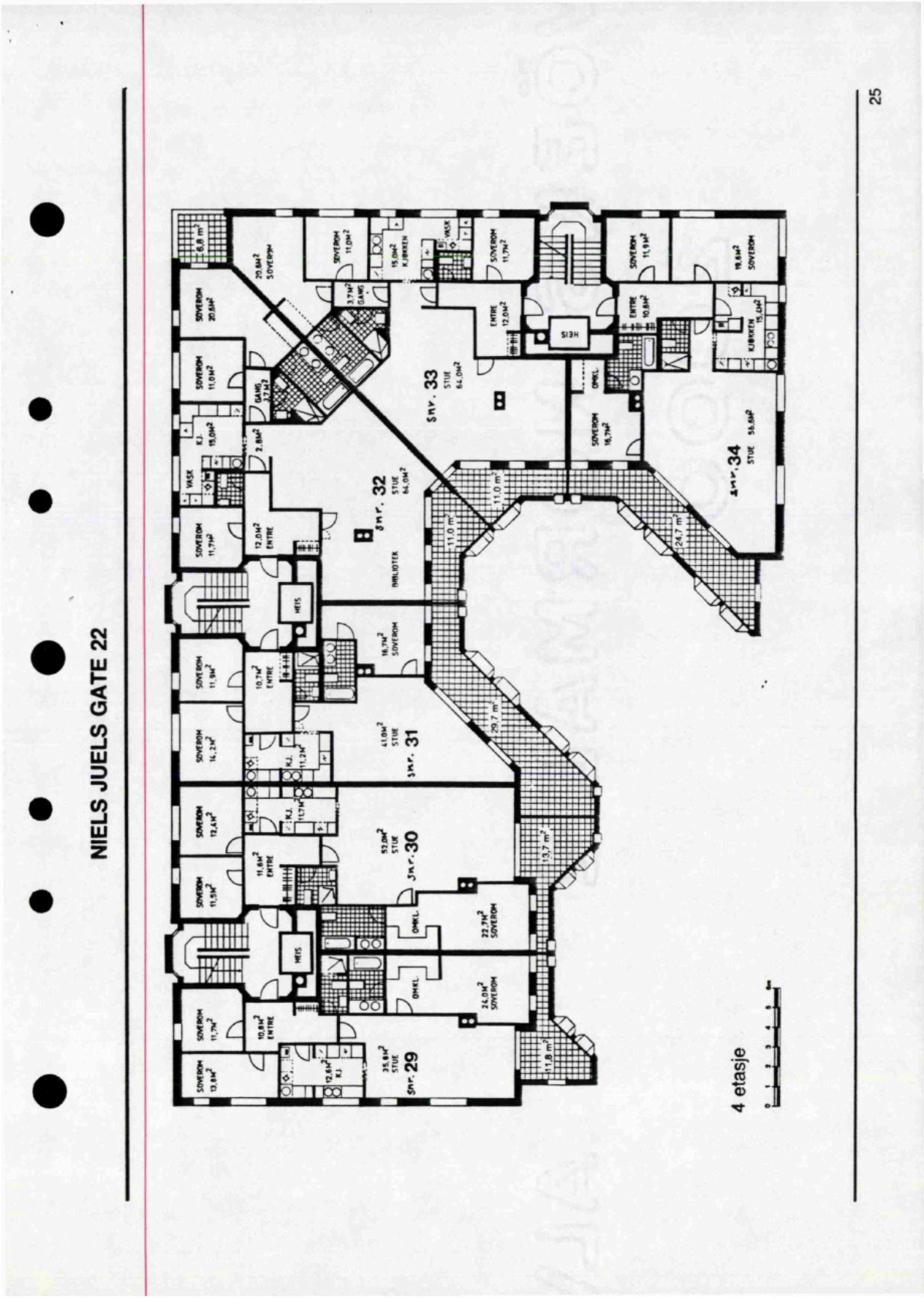

NIELS JUELS GATE 20
3 etasje
2 etasje
13

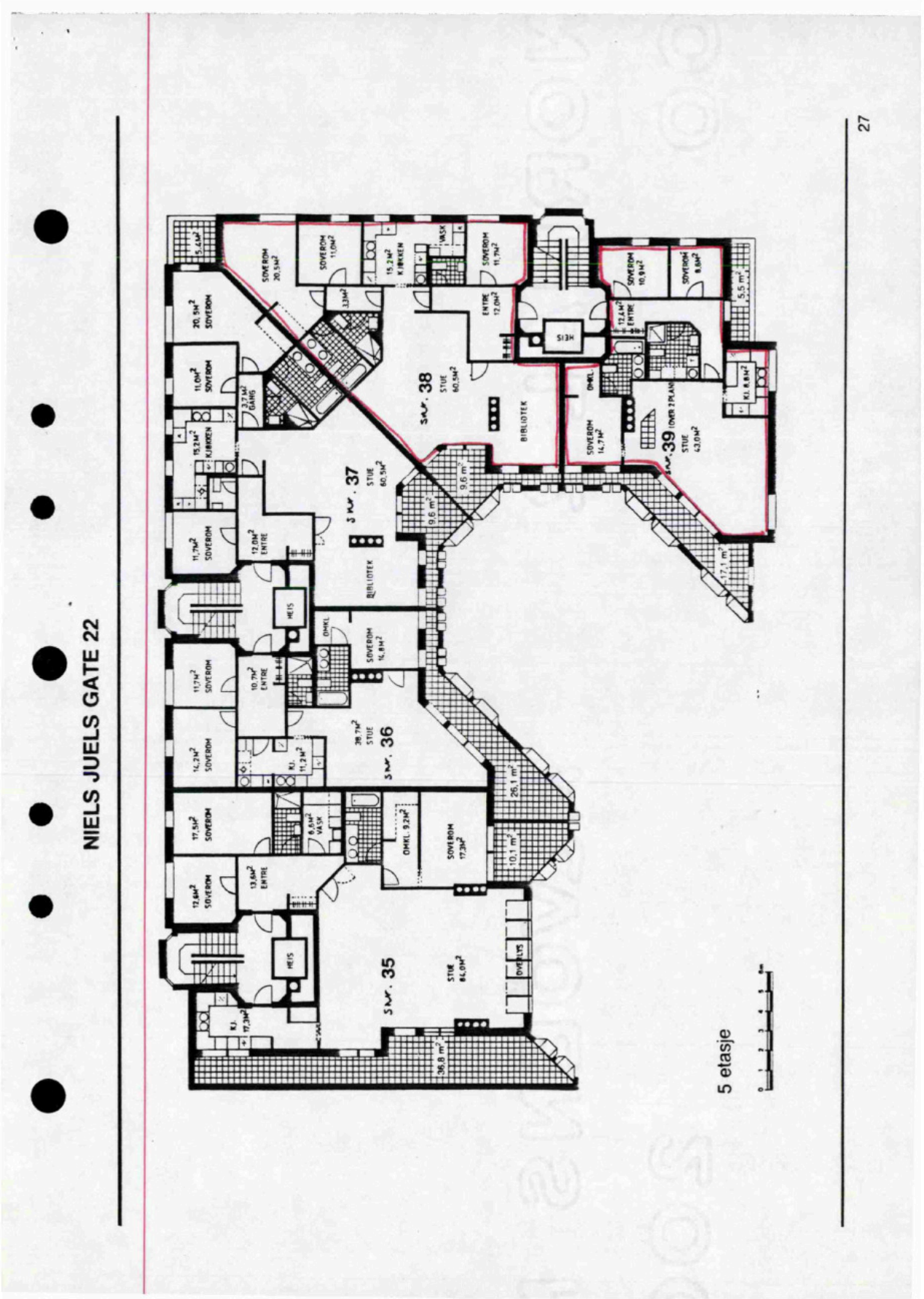

NIELS JUELS GATE 20
15
5 etasje
4 etasje
SNR. 12
SNR. 13
SNR. 9
SNR. 10
SNR. 11
BIBLIOTEK
SPISESTUE
STUE
HALL
HEIS
SOVEROM
KJØKKEN
GANG
VASK
OMRL
KJ

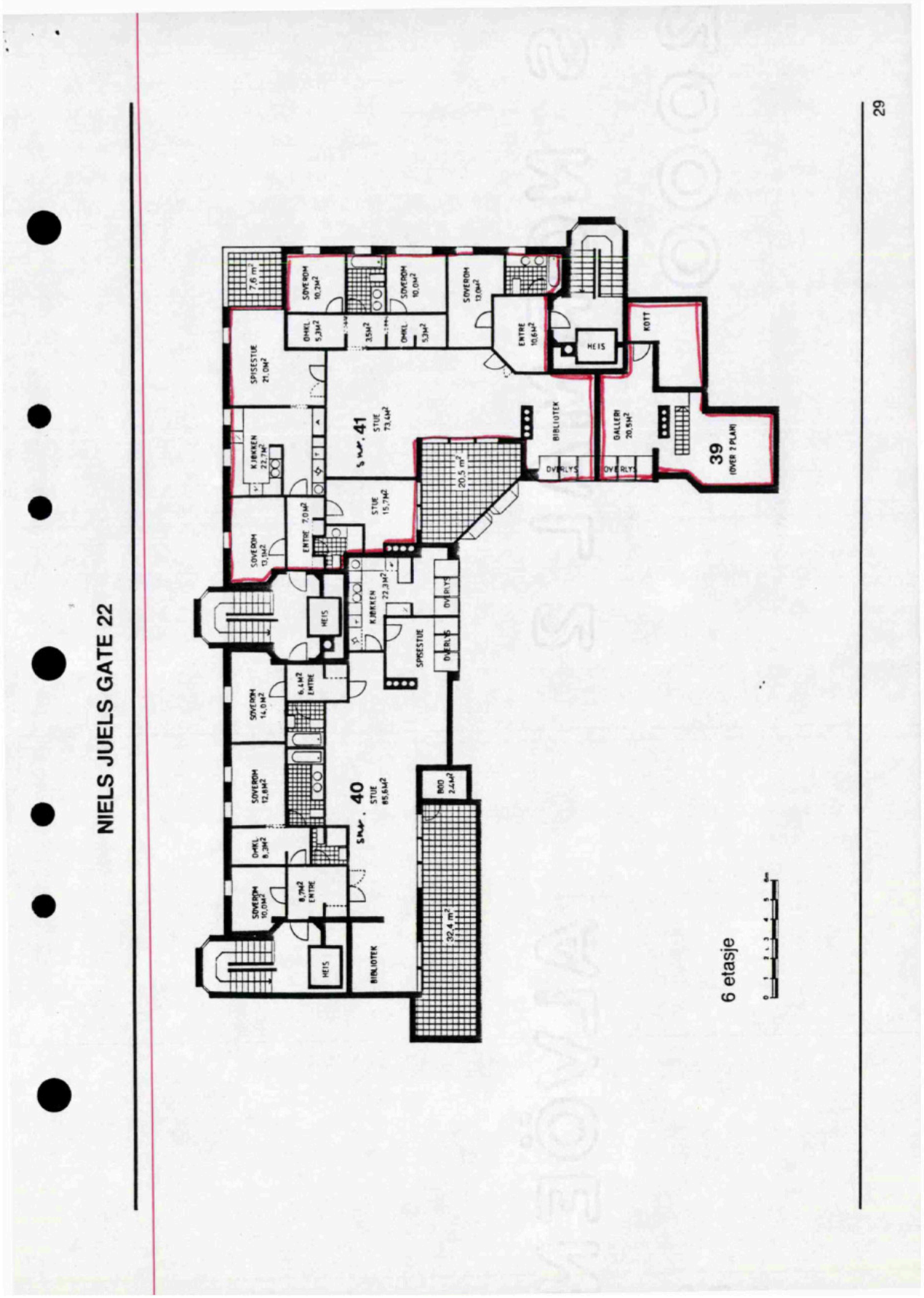

NIELS JUELS GATE 22
19
Snr. 42
TRAPP
SKAPPEL
HEIS
SLUSE
PARKERING
1 etasje
INN


NIELS JUELS GATE 22
21
2 etasje
FELLES TERRASSE
HAVEVEIE
Leil. nr. 14
Leil. nr. 15
Leil. nr. 16
Leil. nr. 17
Leil. nr. 18
Leil. nr. 19
Leil. nr. 20
Leil. nr. 21
Leil. nr. 22
HEIS
MATBOD
K.ELLERROOM
K.ELLERBODER
BARNEVOGNER
ENTRE
SOVEROM
STUE
KJ.
SPISE/ KJØKKEN


NIELS JUELS GATE 22
23
Snr. 26
Snr. 27
Snr. 28
Snr. 25
Snr. 24
Snr. 23
3 etasje


NIELS JUELS GATE 22
25
4 etasje
SNR. 29
SNR. 30
SNR. 31
SNR. 32
SNR. 33
SNR. 34
STUE
SOVEROM
ENTRE
KJ.
VASK
GANG
HEIS
OMKL.
KJØKKEN
ARKLOTTER


NIELS JUELS GATE 22
27
5 elasje
SNR. 35
SNR. 36
SNR. 37
SNR. 38
SNR. 39
BIBLIOTEK
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
HEIS
OVERLYS


NIELS JUELS GATE 22
29
snr. 41
snr. 40
39
6 etasje

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0310/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Niels Juels gate 22C 0272 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 183, snr 35 (ideell andel 1/1) / Gnr 211, bnr 183, snr 42 (ideell andel 4/82) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mads S. Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.gustavsen@nordvikbolig.no
415 56 279



Victoria Eidsvig Vergara
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
v.vergara@nordvikbolig.no
948 69 903

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