

Niels Juels gate 11A



Velkommen til

Niels Juels gate 11A



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Frogner

Lys og tiltalende 5-roms hjørne-/endeleilighet - Garasje med elbil-lader - Solrik balkong - 3 sov - Fyring og VV. inkl.

Prisantydning	14 800 000,-
Omkostninger	371 350,-
Totalpris	15 171 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 340,-
BRA-i	122 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1960

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no
Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Niels Juels gate 11A - En lys og gjennomgående 5-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner. Svært god planløsning med romslige, luftige oppholdsrom og naturlig lysinnslipp fra tre sider.

Høydepunkter:

- Garasjeplass med elbil-lader
- Bad og separat gjestetoalett/vaskerom
- Kjøkken fra Kvik og integrerte hvitevarer
- Romslig stue med peis og utgang til solrik balkong
- Vestvendt balkong med sol fra tidlig ettermiddag til kveld
- Romslig hovedsoverom med tilhørende omkledningsrom
- Populært boligområde på beste Frogner, med kort vei til "alt"
- Spisestue med stort sydvendt vindu som gir rikelig med naturlig lys
- Tre gode soverom med garderobeskap, alle vendt mot rolig bakgård
- Plassbygde skap i entré og soverom for optimale oppbevaringsløsninger

Arealer og innhold

BRA-i:	122 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	129 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom/wc, stue, spisestue, kjøkken, omkledningsrom og tre soverom.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. To eksterne boder i kjeller på henholdsvis 3,2 kvm og 3,8 kvm.
Total BRA: 7 kvm.



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

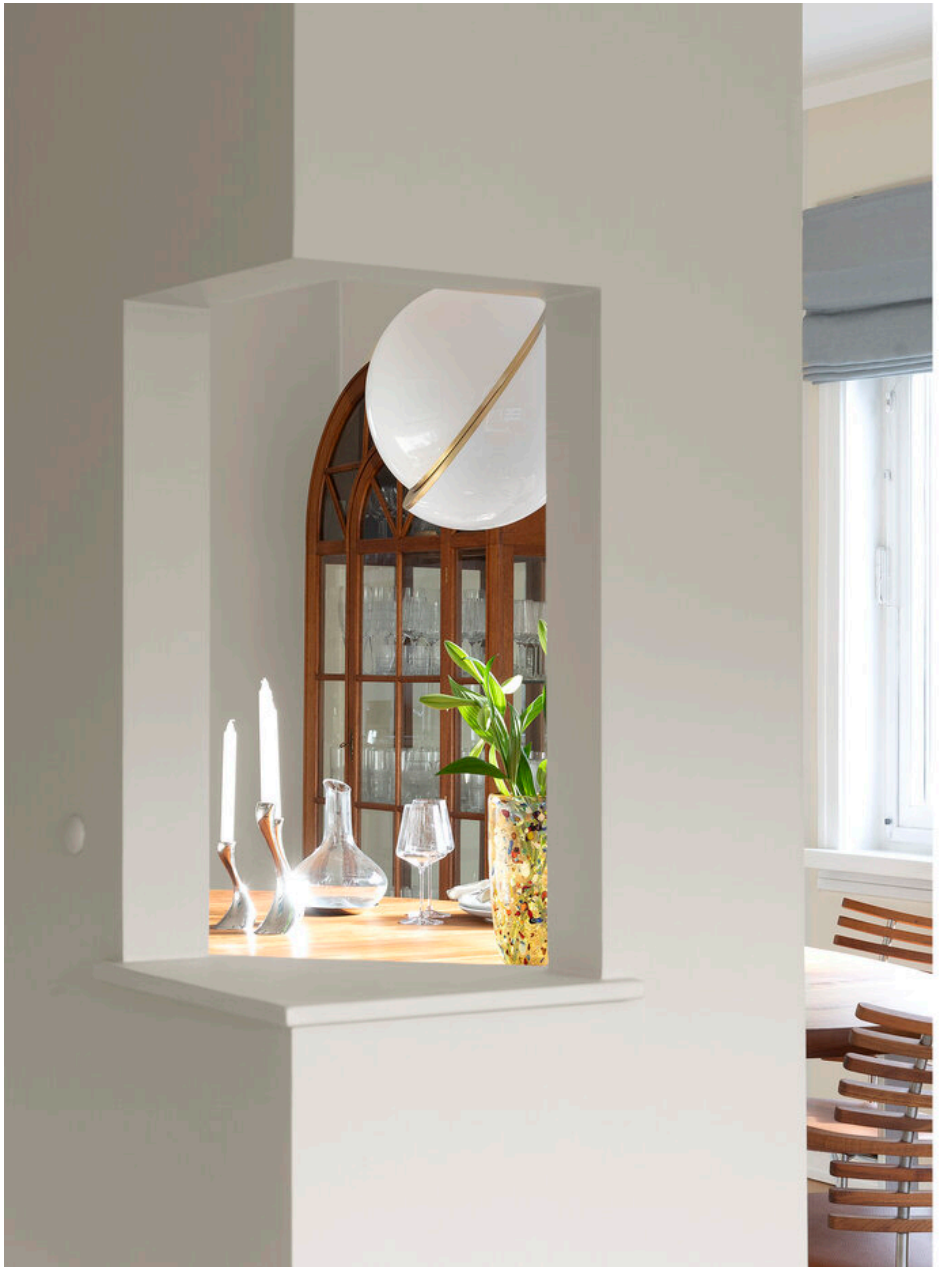































Arve Johannessen
KYSTEN VÅR
Bind 2: Sørlandet




Vårö
En skål
til solens pris






NORGES LOVER
NORGES LOVER
NORGES LOVER



















Informasjon

Niels Juels gate 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0017/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 11A, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 173, snr 27 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Einar Ingvald Skrøder Lohne

Kjøpesum og omkostninger
14 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
370 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
371 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
384 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 171 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 184 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom/wc, stue, spisestue, kjøkken, omkledningsrom og tre soverom.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. To eksterne boder i kjeller på henholdsvis 3,2 kvm og 3,8 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Solforhold

Solen når den vestvendte terrassen og den felles forhagen fra ca. kl. 14:00.

Innhold

Entré/gang, bad, vaskerom/wc, stue, spisestue, kjøkken, omkledningsrom og tre soverom.

I tillegg disponerer boligen to eksterne boder i kjeller. Det er sykkelparkering i kjelleren, hvor det også finnes et felles vaskeri.

Standard

Kjøkken:
Moderne kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøleskap, separat fryser og oppvaskmaskin.

Bad:
Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2012. Grunnet alder og forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes over tid. Badet har plastsluk (hovedsluk og hjelpesluk i dusj), flislagte gulv og vegger, samt dusj på gulv med herdet glassdører. Videre er det vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant, samt benkeskap og overskap med speilfronter. Tilstøtende vegger er oppført i murverk, noe som begrenser mulighet for hulltaking. Fuktsøk med overflateindikator er utført uten indikasjon på avvikende fuktverdier.

Vaskerom/WC:
Oppusset i 2012 ifølge tidligere salgsoppgave. På sikt må oppussing med nytt vanntett sjikt påregnes. Rommet har plastsluk, flislagte gulv og vegger, vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant, samt opplegg for vaskemaskin.
Benkeskap og overskap med glatte fronter.
Fuktsøk med overflateindikator er utført uten indikasjon på avvikende fuktverdier.

Soverom:
Boligen har tre soverom, alle med trestavs parkettgulv.

Innvendige overflater:
Gulv: Trestavs parkett på kjøkken, soverom og omkledningsrom. Øvrige gulv har heltre gulvbord.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Pusset og malt. Himlingshøyde i stue er målt til 2,59 meter.

Balkong:
Vestvendt balkong på ca. 4,4 m^2, med adkomst fra stue. Betongdekke belagt med gulvplater og rekkverk i metall. Rekkverkshøyde målt til 1,0 m.

Konstruksjon:
Etasjeskiller: Betong.
Pipe: Pusset og malt teglsteinspipe.
Ildsted: Plassbygget peis med gnistfanger i stuen.

Dører og vinduer:
Ytterdør: Entrédør i brannklasse B30, med 40 dB lydmotstand.
Innvendige dører: Tredører.

Vinduer: Tolags isolerglass, produsert i 2014.
Balkongdør: Tolags isolerglass, produsert i 2014.

Vann- og avløpsinstallasjoner:
Vannforsyning: Rør-i-rør-system med fordelerskap lokalisert i vaskerom/WC. Synlig drensrør fra fordelerskap.
Avløp: Plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner: Lokalisert i fordelerskap på vaskerom/WC og bak luke under servantmøbel på bad. Lokale stoppekraner under kjøkkenvask. Automatisk vannstopper på kjøkken.

Oppvarming:
Vannbåren varme med radiatorer tilkoblet sentralt varmeanlegg. Enkelte synlige rørføringer, mens øvrige er skjult i bygningskonstruksjonen.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med oppdriftsventil i bad og vaskerom, samt friskluftsventil på kjøkken. Kjøkkenhette med utkast til yttervegg. Spalteventiler i enkelte vinduer og luftespalte under dører mot våtrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Ifølge eier er det varmekabler i bad og vaskerom/WC.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 3:
- Etasjeskiller. Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30 mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20 mm regnes som TG 3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte avvik. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
- Sanitær - bad. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, eller dokumentasjon som viser til annen type drenering.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom/wc. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
- Sanitær - vaskerom/wc. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet.

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

Parkering

Boligen disponerer én parkeringsplass (nr. 6) i felles garasjekjeller. Plassen er utstyrt med egen ladeboks for elbil. Adkomst skjer via felles garasjeport.

Sameiet har også 10 parkeringsplasser ute på sameiets grunn. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet på venteliste. Hver seksjon kan maksimalt leie én plass ute. Sameiets styreleder fører venteliste for tildeling av plasser.

Modernisering og påkostninger

2023 - Slipt gulv i alle oppholdsrom.
2023 - Malt veggoverflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Sameiets soilrøropplegg er fra 1960. SINTEF har i en vurdering fra 2020 konkludert med at soil- og tappevannsrørene har behov for fornying. Sameiets styre arbeider med en plan for fornyingen. Det kan føre til økning i fellesutgifter/fellesgjeld.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekledning og gesimser mot gate.
Pusset
teglstein mot bakgård.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
Trapper i betong.
Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin medfølger ikke.
- Lamper medfølger ikke.
- Vinskap medfølger ikke.

Følgende medfølger:
- Kjøleskap, fryser, stekeovn, mikrobølgeovn og stekeplate medfølger.

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

Utleie er tillatt. Ved utleie av seksjon, herunder fremleie, bytte eller bortlån, til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, kreves styrets forhåndsgodkjennelse. Seksjonseier plikter å fremlegge de opplysninger styret ber om. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

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

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og peis. Varmekabler i bad og vaskerom/wc.

Informasjon om strømforbruk

Samlet kostnad (uten strømstøtte, nettleie og andre avgifter) for 4. kvartal 2024 var kr. 916,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

A-konto fyring og varmtvann er inkl. i felleskostnadene.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 340,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer á konto oppvarming og varmtvann, kabel-TV med grunnpakke, bredbånd, garasje, vaktmestertjenester, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, samt generell drift og vedlikehold. Det settes også av midler til utredning og fornying av rør.

Sameiets soilrøropplegg stammer fra 1960. Ifølge en vurdering fra SINTEF har soil- og tappevannsrørene behov for fornying.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Fellesutgifter kr. 8 340,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 7 421,- for år 2025.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 421,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 357 930,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 225 614,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-TV med grunnpakke samt bredbånd fra Telia. Kostnadene dekkes gjennom fellesutgiftene i sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameie Niels Juels gate 11, orgnr. 979385846

Om sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner, herav 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Rehabilitering av rør:
Sameiets soilrøropplegg er fra 1960 og dermed 60 år gammelt. Styret har allerede i flere år arbeidet med denne saken, og styret har i flere årsrapporter påpekt at sameiet må belage seg på en rehabilitering av disse.

Ettersom nesten alle sameiets rør går i lukkede rørsjakter, vil en utskifting av rørene nødvendigvis måtte medføre at sjaktene/veggene må åpnes, helt eller delvis. Etasjeskillene i betong må også pigges opp. Dette vil selvfølgelig medføre ikke ubetydelige inngrep i den enkelte seksjon, særlig fordi sjaktene normalt ligger inntil bad og kjøkken.

Styret jobber med å få lagt frem en plan, og det er hentes inn anbud for gjennomføring av prosessen. Det er pt. ikke avklart når gjennomføringen vil finne sted, prosessen startet i 2021, men er pt. ikke avklart.

Det er ventet at styret vil fremlegge et forslag for gjennomføring og hvordan prosjektet skal finansieres på årsmøtet i mai 2025. Det må forventes låneopptak som fører til fellesgjeld og høyere felleskostnader eller ekstraordinære innbetalinger i forbindelse med prosjektet.

Forretningsfører

Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån i følge opplysninger mottatt fra forretningsfører den 04.03.2025.

Fellesformue

Kr 94 444,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2023 viste et overskudd på kr. 432 209,-. Overskuddet ble overført til sameiets egenkapital. For år 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 491 000,-. Megler har ikke mottatt endelig regnskap for år 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Dyrehold

Normale husdyr tillates. Styret skal informeres.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr. 11735733/25

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 798 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 kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling 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 rolig og veletablert boligområde på Frogner/Skillebekk. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, samtidig som man har umiddelbar nærhet til byens fasiliteter. Eiendommen ligger midt mellom Bygdøy Allé på Frogner og Drammensveien på Skillebekk, noe som gir enkel tilgang til begge områdenes servicetilbud.

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

Området byr på gode fritidsmuligheter med lekeapparater på Framneshaven og skøytebane på Frognerbadet vinterstid. Flere treningssentre ligger i nærheten, hvor nærmeste er SATS på Solli Plass.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 22.06.1966.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for boliger. Gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato: 28.07.1977. Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Denne reguleringsplanen har helt eller delvis blitt opphevet.

Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan føre til endring av noen av de vedtatt reguleringsplanene i kommunen. Nærmere informasjon om

kommuneplanen finnes på Oslo kommunes nettsider:
https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/kommuneplan-2015/

Kopi av dokumentene blir utlevert av meglers kontor ved forespørsel.

I Niels Juels gate 16 er det gitt tillatelse for ombygging av leilighet i 4. etasje samt fasadeendring, datert 29.09.2022.

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:

301/211/173/27:
24.11.1887 - Dokumentnr: 900234 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:173
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1890 - Dokumentnr: 990619 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:173
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1895 - Dokumentnr: 992783 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:173
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1906 - Dokumentnr: 900363 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver : Drammensvn 41
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:173
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1960 - Dokumentnr: 520518 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:173
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1961 - Dokumentnr: 513765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:173
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1976 - Dokumentnr: 503586 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for styret i Niels Juelsgt 11 AS å påhefte
seksjonen en obl m.v.

14.08.1975 - Dokumentnr: 516530 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 341/10000
Teller rettet på snr 1 m.fl. iht. tgl.l. 18.
19.11.03.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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

Boligen 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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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 overtakelsen.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 118 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis - ink Nordvik ekstra kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 169,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 205 759,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Boligselgerforsikring kommer i tillegg.

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 7. mars 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Niels Juels gate 11A

Niels Juels gate 11A

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	16 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	8 min 2.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	8 min 2.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Wang Toppidrett	18 klasser	14 min 1 km

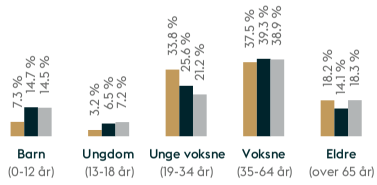
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	2 min 0.2 km
Niels Juels gate	Linje 12N	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.6 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.5 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	27 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	122 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	108 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 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	11 min
Trafotaket streetbasketanlegg	11 min
SATS Solli plass	9 min
Studio Jobbsprek	15 min

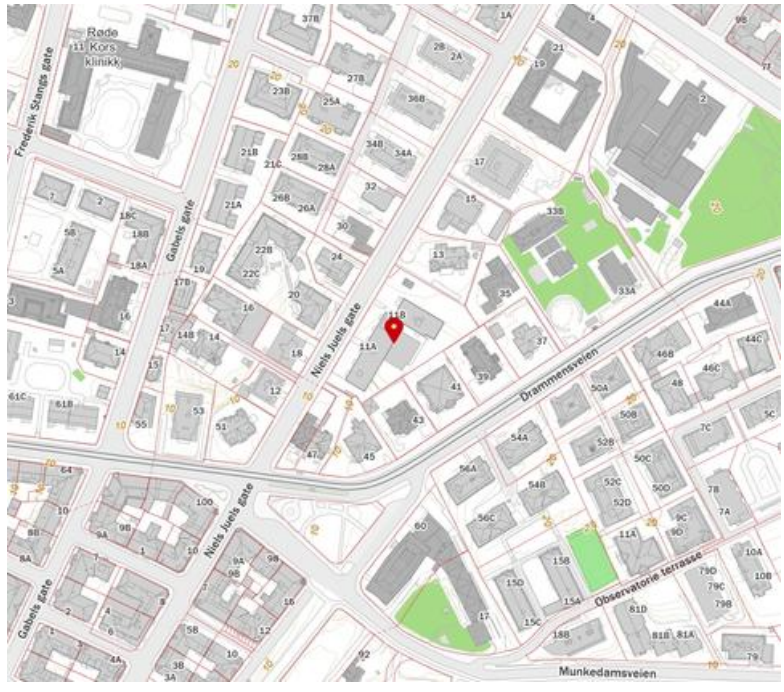
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Niels Juels gate 11 A, 0272 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-211/173/0/27

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

OPPDRAGSINFORMASJON

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



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

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

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

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

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	24. jan. 2025
Til stede	Selger/eier Einar I. Skrøder Lohne Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Boligen fremstår i alminnelig stand i forhold til alder.

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende drensspalte under klosett.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom/wc	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - vaskerom/wc	Manglende drensspalte under klosett.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

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

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1959. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekledning og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og peis. Varmekabler i bad og vakerom/wc.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	3798.8 m²
Hjemmelshaver	Einar Ingvald Skrøder Lohne

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Slipt gulv i enkelte oppholdsrom.	Håndverker	Ikke aktuelt
2023	Malt veggoverflater.	Håndverker	Ikke aktuelt

VURDERINGER

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

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

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

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

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

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

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

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

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

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2014.

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

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

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Bemerk at det registrert noe trekk fra balkongdør som følge av manglende tetningslist.

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

Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014.

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

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

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Bemerk at det registrert noe trekk fra vinduer som følge av manglende tetningslist.

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

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

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

Vurdering
En tofløyet dør mellom entré og stue er av noe eldre dato, men er vedlikeholdt.
Øvrige dører fremstår av nyere dato.

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

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 3

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 13 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 40 mm.

Vurdering
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30 mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20 mm regnes som TG 3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Trestavs parkett i kjøkkenet, tre soverom og omkledningsrom.
Heltre gulvbord for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker og knirk ved normal gange.
Gulvbordene for øvrig har normal glippe som følge av bevegelser i bygget.

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

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje.
Registrert mindre sot ved lufteventiler og ved vinduer.

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

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,59 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

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

Pipe

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i vaskerom/wc.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i vaskerommet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på vaskerom/wc, og bak luke under servantmøbel i bad.
Lokale stoppekraner til kjøkkenet er lokalisert under kjøkkenvask.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Stoppekraner i fordelerskapet var under befaringen harde å vri om. Det anbefales at disse smøres.

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

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

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

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

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

Vannbåren varme — TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ildsteder — TG 1

Plassbygget peis med gnistfanger i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Vurdering
Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Ventilasjon — TG 2

Naturlig ventilasjon med oppdriftsventil i bad og vaskerom.
Friskluftsventil i kjøkkenet.
Kjøkkenhette med utkast ut yttervegg.
Spalteventiler i enkelte vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

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

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

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

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

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, mikro, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Produsent: Kvik.

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

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

En lyspære på ventilatoren fungerer ikke.

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

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 4,4 m².
Betongdekke belagt med gulvplater.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,0 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje på betongdekke.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2012.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes på sikt.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG IU

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

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Hovedsluk og hjelpesluk i dusjen i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ifølge tidligere salgsoppgave så er det fra oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

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

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er tilstrekkelig fall mot sluket i dusjsonen, men det er ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist fra hovedsluk under servant.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

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

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

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

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

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

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, eller dokumentasjon som viser til annen type drenering som nevnt over.

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

Fast inventar — TG 1

Benkeskap og overskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert mindre svellinger på front til benkeskapet.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom/WC

Om våtrommet og dokumentasjon

Vaskerom/wc er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2012.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes på sikt.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG IU

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

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

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

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i silikon under servantmøbel.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

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

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

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

Sanitær TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

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

Fast inventar TG 1

Benkeskap og overskap med glatte fronter.

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

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og vaskerom/wc.

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

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

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

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

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

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Bytte en elko plus led dimmer for lys u/overskap kjøkken (datert, 11.11.2022).

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

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på ny innmat i sikringsskapet, og fra oppussing i 2012, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		7		
3 etasje	122			4
Sum	122	7		4
Totalt bruksareal	129			

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

I kjelleren disponerer boligen to boder på henholdsvis 3,2 og 3,8 kvm.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, vaskerom/wc, entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, omkledningsrom og tre soverom		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	122		Bad, vaskerom/wc, entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, omkledningsrom og tre soverom	

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

FORUTSETNINGER

Omfang

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

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

Gyldighet

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lohne, Einar I. Skrøder	9578-5999-4-1067708	2025-03-06 10:45:13

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
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0017/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 11A, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Einar Ingvald Skrøder Lohne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 11735733
Forsikret i: Fremtind Skadeforsikring AS

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?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiets soilrøropplegg er fra 1960. SINTEF har i en vurdering fra 2020 konkludert med at soil- og tappevannsrørene har behov for fornying. Sameiets styre arbeider med en plan for fornyingen. Det kan føre til økning i fellesutgifter/fellesgjeld.

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: 13-0017/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lohne, Einar I. Skrøder	2025-03-06

Identifikasjon

bankID Lohne, Einar I. Skrøder

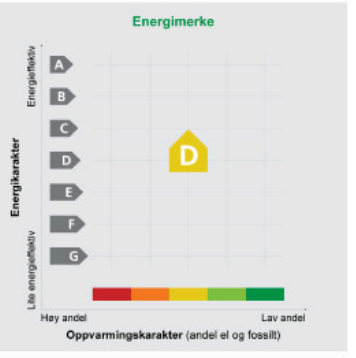
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Niels Juels gate 11 A
Postnr	0272
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	173
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	80494149
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2022-1451541
Dato	02.11.2022



Innmeldt av	Henrik Schartum

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1960
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Niels Juels gate 11 A
Postnr/Sted: 0272 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0304
Dato: 02.11.2022 10:48:47
Energimerkenummer: A2022-1451541
Ansvarlig for energiattesten: Henrik Schartum
Energimerking er utført av: Henrik Schartum

Gnr: 211
Bnr: 173
Seksjonsnr: 27
Festenr:
Bygnnr: 80494149

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Bygdøy Alle
Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

mail: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0017/25 Vår ref.: 800.365 Dato: 4. mars 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameie Niels Juels gate 11
Organisasjonsnummer:	979 385 846
Adresse:	Niels Juels gate 11, 0272 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	211 / 173 / 27
Seksjonseier:	Einar Lohne
Adresse:	Niels Juels gate 11 A, 0272 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Fellesutgifter kr. 8.340,- pr mnd (fellesutgifter kr. 5.223,- + ekstra felleskostnader kr 1.383,- + kabel-tv kr. 502,- + a konto fyring kr. 833,- + garasje kr 399,-) **Ekstra felleskostnader fra 1. juli 2023 skal gå til sparing i forbindelse med rehabilitering av rør, som vil komme**. Fyringskostnader avregnes årlig, se punkt andre forhold. Felleskostnadene inkl bl.a. vaktmester, offentlige avgifter, varme, varmtvann, trappevask, kabel-tv, forsikring av bygning.
Andel felles formue:	Pr 31. desember 2024 – kr. 94.444, -
Andel felles gjeld:	Pr 31. desember 2024 - kr. 3.303, - (kun kortsiktig gjeld)
Felles lån – vilkår- avdrag Kommentarer til lånet:	Sameiet har pt ingen felles lån.
Planlagte oppgraderinger:	Rehabilitering av rør. Se styrets beretning for 2022, drift/vedlikehold/røropplegg og informasjon til årsmøtet «rehabilitering av rør», samt protokoll fra årsmøtet punkt 6 og styrets beretning 2023 «røropplegg»

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring (Sparebank1 Skadeforsikring)
Polisenummer:	11735733/25

Styreleder

Styrets leder:	Harald Lundh
Telefon:	957 26 859
Mail-adresse:	styret.nj11@outlook.com

Andre relevante opplysninger

Parkering/garasje:	Parkeringsplasser (ute) leies ut etter ansiennitet. For tildeling av plass må den enkelte henvende seg skriftlig til styreleder/forretningsfører.
Forkjøpsrett/godkjenning:	Se sameiets vedtekter.
Andre forhold:	Sameiet benytter varmeregnskap i forhold til fyringskostnader. Avregning blir foretatt av BRUNATA AS pr årsskifte og blir distribuert til seksjonseierne på vårparten påfølgende år, neste avregning vil være pr 31.12.2025. Ved overdragelse gjennom året, vil selger måtte hefte for forbruk fram til overtakelsesdato og kjøper for resten av året. BRUNATA AS mottar dagsverdier fra målerne i dette anlegget. Avlesning er således ikke nødvendig ved overtakelse og korrekt avregningsbeløp vil bli presentert for kjøper og selger. Sameiet forutsetter at alle sameiets vedtekter og regler legges ved som del av salgsprospektet ettersom det er en forutsetning for styrets godkjennelse av ny eier at vedkommende er kjent med og vil etterleve disse. **Sameiets ordinære årsmøte er berammet til onsdag 14. mai 2025**

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.599, - inkl mva – fakturakopi vedlegges, sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.570, - inkl mva – sendes ved mottak av eierskiftemelding

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111 A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

BFV
BYGGFORVALTNING AS

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
Eiendomsforvalter
Byggforvaltning AS

Vedlegg
Vedtekter og husordensregler
Årsoppgjør 2023, med innkalling til årsmøte 20. mars 2024
Protokoll fra årsmøte 20. mars 2024
Notat rehabilitering av rør, 13. februar 2023
Styrets beretning 2022
Branninstruks, S/E Niels Juels gate 11
Skiltregler, S/E Niels Juels gate 11
Parkeringsregler, S/E Niels Juels gate 11
Utleieregler, S/E Niels Juels gate 11
Oppussingsregler, S/E Niels Juels gate 11
Ligningsoppgaver pr 31.12.2024

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111 A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

Einar Lohne
Niels Juels gate 11 A
0272 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2024

Sameiets navn og adresse
Sameiet Niels Juelsgate 11
Niels Juels gate 11
0272 OSLO

Eiers navn og adresse
Einar Lohne
Niels Juels gate 11 A
0272 OSLO

		Seksjonsnummer	027
		Eierandel	100%
Organisasjonsnummer	979385846	Eietid	01.01.2024 – 31.12.2024

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	2 982,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	94 444,00
Andel gjeld	3 303,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 19.02.2025

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Nordvik Bygdøy Alle
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

Faktura

Deres ref 13-0017/25
Utskr.dato 04.03.2025
Vår ref Atle Hjertner
Kundenr 303984 Dato 04.03.2025
Fakturanr 16590 Forfall 14.03.2025
Leilighetskode

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Sameiet Niels Juels gate 11 snr 27	1,00	3 679,20	25	3 679,20

Netto	3 679,20
Mva 25%	919,80
Total	4 599,00

KOPI - sendt som EHF

5001.06.39139 4 599,00

14.03.2025

Kundenr: 303984
Fakturanr: 16590
Dato: 04.03.2025

Nordvik Bygdøy Alle
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

0030398400000165901 4599 00 7 50010639139

Vedtekter for Sameiet Niels Juels gate 11

Vedtatt av årsmøtet 16. juni 2003
Sist revidert 11. mars 2020
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet navn er Sameiet Niels Juels gate 11 (heretter sameiet) og består av 40 eierseksjoner, herav 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Niels Juels gate 11, Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets mål for miljø og sikkerhet er:

a) Sameiet skal ikke oppleve skader på personer, eiendom eller natur som følge av aktivitet, heriblant styrets og seksjonseiernes virksomhet.
b) Dette skal oppnås ved at helse, miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

§ 2
EIENDOMMEN

Bebyggelsen og tomten, gnr. 211, bnr. 173, i Oslo ligger i eierseksjonssameie mellom de 40 seksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

§ 3
RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONER

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjons-loven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og/eller utleie av seksjon, uavhengig av utleieforholdets lengde, herunder fremleie, bytte eller bortlån, til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, kreves styrets forhåndsgodkjennelse.

Utleie av en seksjon, der det enkelte utleieforhold ikke er lengre enn 30 døgn, kan samlet for det enkelte kalenderår maksimalt utgjøre 60 døgn.

Selger/seksjonseier plikter å fremlegge de opplysninger styret ber om. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. I tillegg har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til bod og eventuelt garasjeplass etter styrets anvisning til enhver tid, basert på bruks-forholdene ved oppdelingstidspunktet.

Leie av garasjeplasser er forbeholdt seksjonseierne. Fremleie til andre enn seksjonseierne skal godkjennes av styret. Hver seksjon kan bare leie én garasjeplass.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret /forretningsfører for registrering.

§ 6
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en andel beregnet etter den enkelte seksjons areal. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreinings-punktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, vinduer og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 8
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 – 6 medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha et annet antall medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen. I styremøter har styrets leder dobbeltstemme ved stemmelikhet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal arbeide for at myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet er fulgt, og at seksjonseiere til enhver tid er informert om de krav og retningslinjer som gjelder. Styret skal foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

§ 11
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
a) Konstituering
b) Styrets årsberetning
c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
d) Valg av styremedlemmer
e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de

avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold av 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 endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
e) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, eller som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 15
OM ÅRSMØTET

Hver seksjonseier har 1 - én - stemme på årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes ut til alle seksjonseierne.

§ 16
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være registrert eller statsautorisert revisor, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Regnskap og årsregnskap/årsberetning utarbeides etter reglene i regnskapsloven.

§ 17
FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

Denne regelen kommer også til anvendelse i forholdet til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 20
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Uten hensyn til om arbeidet er meldepliktig, skal ethvert arbeid i våtrom og ethvert arbeid som medfører teknisk eller konstruksjonsmessig forandring, på forhånd godkjennes av styret. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet for avgjørelse.

§ 21
ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet 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 interesse
d) pålegg eller krav etter §§ 18 og 19 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i styrebehandlingen eller -avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjons-loven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

§ 24
PARKERING

Sameiet har 10 parkeringsplasser ute på sameiets grunn. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet på venteliste. Hver seksjon kan maksimalt leie én plass ute. Sameiets styreleder fører venteliste for tildeling av plasser. Rett til parkeringsplassene ute kan kun gjøres gjeldende av seksjonseiere som har egen bil, og som selv bebor (driver egen næring i) sin seksjon, samt av leietakere til en seksjon. Bevegelseshemmede kan gis fortrinnsrett på ventelisten.

For benyttelse av parkeringsplassene betaler leietaker en avgift. Styret i sameiet gis mandat til å utarbeide parkeringsreglement og fastsette parkeringsavgift. Ansiennitet gis etter skriftlig henvendelse til sameiets styre.

* * *

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på årsmøtet 21. mars 2006
Sist revidert 9. mars 2016

Disse husordensregler er et supplement til vedtektene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold inne i gården og til naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Eier/leietager er ansvarlig for at egen husstand og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder husordensreglene.

A. Fellesarealer inn og ute

1. Utearealene og innvendige fellesarealer som korridorer, oppganger og kjellerarealer må holdes **fri for private gjenstander som sportsutstyr, søppelposer, møbler og lignende.**

   Sykler og kjøretøyer skal settes på steder anvist av styret.
   Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

2. Utearealene må ikke forurenses. Alt **avfall** sorteres og legges i containerne. Når større gjenstander skal kastes, må **bortkjøringen avtales med renholdsvesenet.**

   Ved bruk av utearealene til sosiale samlinger må det tas hensyn til anleggene og til beboerne i gården. Beboeren er ansvarlig for at det ryddes opp etter samlingen.

   Lek må ikke foregå der det kan oppstå skade eller ulempe for andre.
   Det må ikke kastes mat ut til fuglene. Det trekker smitte, rotter og mus til eiendommen.

3. Overlysvinduene i oppgangene må ikke åpnes av andre enn vaktmesteren. Dersom andre finner det nødvendig å åpne et vindu, må det lukkes etter kort tid. Erstatningsansvar kan oppstå dersom det inntreffer skade.

4. **Ringeklokker, postkasser og entredører** skal være merket med beboernes navn og i tråd med fastsatt standard for skilting.

5. **Banking og lufting** av tepper, sengeklær mv. må bare skje på/ved tørkestativet ved garasjen.

6. Uten skriftlig samtykke fra styret må det ikke settes opp **markiser, plakater, skilter,** antenner, oppslag eller lignende. Nødvendig utvendig maling må skje etter avtale med styret.

7. **Vaskeriet** kan bare benyttes på hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 og etter de bestemmelser som er gjort kjent gjennom oppslag i vaskeriet.

8. Skal **ved** lagres i kjellerboden, må vedstablene isoleres effektivt fra gulvet. Stablene må ha en klaring på minst 10 cm fra gulv, vegg og tak. Våt ved må ikke lagres i bodene.

9. **Lys i kjeller** slukkes etter bruk.

10. Felles **inngangsdører** skal alltid holdes låst.

11. Tap av **nøkler til gården** må meldes forretningsfører omgående. Beboeren må bekoste nye nøkler.

B. Leilighetene

12. **Husdyr** kan tillates etter begrunnet søknad til styret. Husdyrhold må uansett ikke være til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

13. Har leiligheten **egen balkong**, plikter eieren å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan eieren bli ansvarlig for eventuell skade.

14. Det skal være **ro i gården** mellom kl. 23.00 og 07.00. **Fester skal varsles** andre beboere i god tid og kun finne sted innenfor egen seksjon. Overdreven festing ansees som mislighold.

15. **Fremmede må ikke gis tilgang til gården**. Besøkende som oppgir å skulle besøke en annen leilighet, kan hjelpes gjennom personlig fremmøte ved inngangen eller avvises.

16. Leiligheten og fellesanleggene må behandles varsomt og holdes i god stand. Spikring, boring og lignende må ikke forekomme på helligdager og i tidsrommet mellom lørdag kl. 17.00 og mandag kl. 07.00.

17. **Radiatorene** må reguleres slik at de bare avgir nødvendig varme. Det må påsees at radiatorene og rør ikke utsettes for frysing. Feil på radiatorene må meldes til styret.

18. Eieren plikter å bekoste utbedring av enhver skade som skyldes åpne **kraner eller tilstopping av rør** i hans leilighet. Kraner som lekker eller forårsaker støy, må repareres snarest.

19. **Grilling ute**. Grilling på fellesområdene ute er tillatt så lenge det ikke er i umiddelbar nærhet av huset og til sjenanse for beboerne. Engangsgriller er forbudt. Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkongene.

Klager som gjelder brudd på reglene eller annen sjenerende opptreden skal rettes til forretningsføreren i kontortiden. Klager skal dokumenteres skriftlig. Klager som krever øyeblikkelig inngripen, kan rettes til styret. Klager på leietakere blir meddelt eieren.

Gjentatte grove overtredelser av disse husordensregler meddeles styret, som treffer vedtak i tråd med vedtektenes bestemmelser.

09.03.2016

OPPUSSINGSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 20. juni 2022

Oppussingsregler er et supplement til vedtektene og husordensreglene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for at egen husstand, leietakere, håndverkere og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder oppussingsreglene.

A. Hovedregler

1. Alle arbeider må skje i henhold til både offentlige byggeforskrifter og sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser.

2. Vedtektene slår fast at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

3. En del inngrep må meldes og/eller godkjennes av offentlige myndigheter. Det er seksjonseierens ansvar å identifisere når og hvordan dette skal skje.

4. Arbeider som skal meldes til myndighetene, må godkjennes av styret før melding kan sendes.

5. Uten hensyn til om arbeidet er meldepliktig, skal ethvert arbeid i våtrom og arbeid som medfører teknisk eller konstruksjonsmessig forandring, på forhånd godkjennes av styret.

6. Alle inngrep i fellesareal/trapperom (nye kabler etc.) må på forhånd avtales med styret.

B. Tillatte arbeider

7. Alt utvendig vedlikehold av bygningen er sameiets ansvar. Dette gjelder også vinduer og balkonger. Utskifting av vinduer er derfor ikke tillatt.

8. Selve vindusglasset er den enkelte seksjons ansvar. Dette kan derfor skiftes ut så lenge det ikke har et utseende eller utforming som påvirker fasaden.

9. Uten skriftlig samtykke fra styret må det på fasaden ikke settes opp markiser, lamper, skilt, antenner, oppslag eller lignende.

10. Inngangsdøren til leiligheten kan skiftes, men dette må på forhånd avklares med styret for å sikre riktig farge og utførelse.

11. Dersom det er ønskelig å fjerne/skifte radiatorer eller tappe ned varmeanlegget, må dette på forhånd avtales med styret, slik at det kan sikres at hverken sameiets bergvarme- eller varmemålingssystem blir påvirket.

12. De fleste vegger i seksjonene er lettvegger, som kan rives eller flyttes. Bærevegger kan bare endres etter søknad til styret med dokumentasjon av effekten på veggens bæreevne.

13. Innvendig isolering kan medføre skader på ytterveggen. Det er derfor tillatt med maksimalt 5 cm isolasjon på innsiden av yttervegger.

C. Autorisasjon

14. Alle vesentlige bygningsmessige arbeider skal utføres håndverksmessig, og alt arbeid på det elektriske opplegget eller røropplegget skal utføres av autorisert personell.

15. Alt synlig arbeid i sameiets fellesarealer skal utelukkende utføres av profesjonelle, autoriserte håndverkere. De skal i ettertid godkjennes av styret.

D. Støy og informasjon

16. Det skal på hverdager være ro i gården mellom kl. 23.00 og 07.00.

17. Støyende arbeider, som spikring, boring og pigging, skal bare skje mellom kl. 08:00 og 17:00, og aldri på helligdager eller i perioden lørdag kl. 17:00 til mandag kl. 08:00.

18. Berørte naboer skal informeres på forhånd.

19. Ved større og mer omfattende arbeider skal styret informeres.

E. Materialer og avfall

20. Det er ikke tillatt å benytte sameiets fellesarealer som arbeidsplass.

21. Berørte fellesarealer skal dekkes til, både gulv, trapper og utsatte veggflater. Seksjonseier er ansvarlig for løpende å fjerne støv og rengjøre de berørte arealene.

22. Byggematerialer og -avfall skal ikke lagres i fellesarealer, hverken ute eller inne, med mindre dette er avtalt på forhånd med styret.

23. Byggeavfall skal ikke kastes i sameiets søppelcontainer.

24. Plassering av containere og avfallssekker på sameiets grunn må på forhånd avtales med styret. Slike skal uansett bare bli stående i korte perioder før de hentes.

F. Parkering, ventilasjon og heis

25. Ved støvende arbeider må avtrekksventiler i seksjonen tildekkes for å unngå at gårdens ventilasjonssystem skades.

26. Hvis ikke gjesteparkeringsplassen er ledig, må håndverkere benytte gateparkering. Håndverkere kan ikke parkere i bakgården.

27. Heisen i oppgang B er en personheis og skal bare benyttes for persontransport av maksimum 3 personer. Det er absolutt forbudt å benytte heisen for transport av byggematerialer eller byggeavfall.

* * *

UTLEIEREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 20. juni 2022

Sameiets vedtekter slår fast:

> *«Ved salg og/eller utleie av seksjon, herunder fremleie, bytte eller bortlån, til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, kreves styrets forhånds-godkjennelse. Selger/seksjonseier plikter å fremlegge de opplysninger styret ber om. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.»*

Sameiet forholder seg i utgangspunktet utelukkende til seksjonseier. Det er seksjonseiers ansvar at seksjonen benyttes i tråd med sameiets formål og regler som om det var seksjonseier selv som benyttet seksjonen. Det er av den grunn også seksjonseiers ansvar å informere beboer og leietager om alle aspekter ved gårdens funksjon og de regler som til enhver tid gjelder.

Det er beboeren styret er opptatt av å godkjenne. Styret ønsker derfor ikke utleie til firmaer som så benytter seksjonen som hotell/korttidsbolig for stadig skiftende ansatte. Uavhengig av botid skal uansett den enkelte beboer **forhånds**godkjennes av styret

Det er derfor en klar forutsetning for styrets godkjennelse av eventuell beboer (leietager) at seksjonseier **før** leieforholdet starter, og deretter løpende på eget initiativ:

1. I tilstrekkelig grad gjør seg kjent med beboer og går god for vedkommende (uavhengig av om det benyttes en utleiemegler).
2. Informerer styret om datoen for start/slutt på leie-/boforholdet.
3. Informerer styret om kontaktdetaljene til beboer (e-post og mobiltelefon), slik at disse kan kontaktes direkte ved behov (f. eks. ved lekkasjer og brann).
4. Sørger for at beboer/leietager får utdelt og informeres om sitt ansvar for å gjøre seg kjent med og rette seg etter husordensreglene og andre pålegg/annen informasjon til seksjonseierne/beboerne.
5. Umiddelbart avslutter bo-/leieforholdet dersom beboeren ikke overholder sameiets (husordens-)regler eller styrets pålegg, eller på annen måte opptrer på en måte som er uforenlig med et godt og trygt bomiljø.
6. Påtar seg ansvaret for enhver skade eller ulempe beboer måtte påføre sameiet.

Dersom leietager ønsker skilt på postkasse og ringetablå ved hovedinngangsdøren, er det bare de følgende skiltene som aksepteres (se egne skiltregler):

- Skiltet på postkassen skal være hvitt med midtstilt gravert sort skrift (store bokstaver) og i størrelse 9,2 cm x 6,1 cm. Skiltet skyves inn fra baksiden av postkassedøren.
- Skiltet på ringepanelet ved hovedinngangsdøren skal være sort med midtstilt gravert hvit skrift (store bokstaver) og i størrelse 6,8 cm x 1,8 cm i A-blokken, og 6,8 cm x 1,2 cm i B-blokken. For seksjonene 7, 8, 38, 39 i A er skilthøyden 1,2 cm.
- Legg det i styrets postkasse når det mottas, så sørger styret for montering. Begge skiltene kan bestilles hos Jernia Skillebekk.

Andre skilt vil bli fjernet.

* * *

PARKERINGSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Vedtatt på styremøte 6. desember 2021

Parkeringsregler er et supplement til vedtektene og husordensreglene for eiendommen, og gjelder for både eiere og leietakere.

Eier/leietaker er ansvarlig for at egen husstand og andre som er gitt adgang til eiendommen, overholder parkeringsreglene.

PARKERING AV BILER OG MOTORSYKLER

Sameiet har 10 utendørs parkeringsplasser og 17 innendørs garasjeplasser, hvorav 16 i fellesgarasje. Alle leies ut i henhold til vedtektenes bestemmelser.

Sameiet har dessuten 1 utendørs gjesteparkeringsplass. Gjesteparkeringsplassen er merket med nummer 2 og er plassen nærmest søppelskuret.

A. Gjesteparkering

1. Plassen kan benyttes for parkering av bil som tilhører gjester til byggets beboere.
2. Det er en forutsetning at bilfører under frontruten legger en godt synlig og leselig lapp med sitt mobiltelefonnummer, samt navn på den beboeren som besøkes.
3. Bilen kan maksimalt stå på gjesteplassen 5 timer sammenhengende.

B. Parkeringsplasser ute og i fellesgarasjen

4. Plassene ute og i fellesgarasjen skal utelukkende benyttes av leietakeren.
5. Plassene skal bare benyttes for bilparkering, ikke lagring/oppbevaring av andre gjenstander.
6. Biler som parkeres på plasser diagonalt eller vinkelrett på veggen, skal parkeres midt mellom merkelinjene og så nær veggen som mulig.
7. Biler som parkeres ute parallelt med husveggen eller støttemuren, skal parkeres så langt ned mot merkelinjen og så nær muren/veggen som mulig.
8. Døren til garasjen skal til enhver tid holdes lukket.

C. Generelt

9. Ingen parkeringsplasser må benyttes på en slik måte at parkering eller tilgang til andre parkeringsplasser sjeneres i urimelig grad.
10. Alle parkeringsplassene er dimensjonert for ordinære personbiler. Med unntak av gjesteparkeringsplassen, kan plassene ikke benyttes for biler med større lengde enn 510 cm eller bredde på 190 cm uten forhåndsgodkjennelse av styret.
11. Elektriske biler kan bare lades fra egen dedikert ladekontakt.
12. Motorsykler skal enten ha egen parkeringsplass eller parkeres i gaten.
13. Biler som parkeres i strid med parkeringsreglene, vil styret uten varsel kunne få borttauet for eiers regning og risiko.

D. Garasjebod

14. Beboere som disponere plass i fellesgarasjen, kan også benytte garasjeboden.
15. Garasjeboden skal bare benyttes til større bilrelaterte gjenstander som dekk, takgrinder eller barneseter. Alt annet skal plasseres i beboerens kjellerboder.
16. Alt som settes i garasjeboden, skal hele tiden være merket med eierens navn.
17. Gjenstander som ikke er merket, vil bli fjernet/kastet uten varsel.
18. Døren skal til enhver tid holdes låst.

PARKERING AV SYKLER

Sameiet har avsatt plass til sykkelparkering utendørs ved siden av søppelskuret, og innendørs i kjellerens sykkelrom og korridor.

E. Sykkelplasser

19. Sykler skal parkeres på de områdene som er avsatt for dette. Det er ikke tillatt å sette sykler i inngangspartiene foran oppgang A og B.
20. Innendørs sykkelparkering skal bare skje i kjelleren. Det er ikke tillatt å sette sykler i andre fellesarealer.
21. Sykkelstativene kan bare benyttes i perioden 1. mai – 1. desember. I vintersesongen benyttes plassen for snøbrøyting.

* * *

STYRETS BERETNING FOR 2022

Sameiet Niels Juels gate 11
0272 Oslo

1. Organisering

Virksomhetens oppgave er å forvalte et sameie som i 2022 besto av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Driften av eiendommen reguleres av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 og sameiets vedtekter, sist revidert av årsmøtet den 11. mars 2020.

Styret ivaretar den daglige ledelsen av sameiet med bistand fra forretningsfører. Sameiet har ingen ansatte. Alle tjenester kjøpes inn fra selvstendige aktører.

- Sameiets gårds- og bruksnummer er gnr. 211, bnr. 173.
- Sameiets forretningsfører har i hele perioden vært Byggforvaltning AS ved Espen Andersen og Atle Hjertner.
- Revisor har vært BDO AS ved Hans Petter Urkedal.
- Sameiets forsikringsselskap er Fremtind Skadeforsikring AS, kundenummer 1931104 og forsikringsnummer 11735733.
- Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund, medlemsnummer 1161395.
- Sameiet er medlem av Skarpsno, Gimle og Frogner Vel.
- Sameiets valgkomité har etter årsmøtet i 2022 bestått av Per Johan Isdahl og Maths Mathisen.

2. Styrets virksomhet

Styret bestod frem til årsmøtet 16. mars 2022 av Alexander Gillebo, Jan Magne Hestås, Kristin Tveitnes, Trine Kammerud og Harald Lundh (styreleder).

Etter årsmøtet har styret bestått av Alexander Gillebo, Bo Wilhelm Kielland, Jan Magne Hestås, Trine Kammerud og Harald Lundh (styreleder). De tre førstnevntes funksjonstid går ut på kommende årsmøte. De to sistnevntes funksjonstid går frem til årsmøtet i 2024.

Det har i 2022 vært avholdt 7 styremøter. Styrets medlemmer har hatt et godt samarbeid og en omfattende korrespondanse via e-post.

Utover daglig drift og de temaene som er beskrevet i kapittelet «3. Drift og vedlikehold», har styret i 2022 primært vært opptatt av tre saker:

- Tekking av hus- og garasjetak, og oljing av vinduer
- Installasjon av nye varmemålere på radiatorene
- Rehabilitering av rør

De to førstnevnte sakene er i all hovedsak avsluttet. Forberedelse for rehabilitering av soil- og vannrør vil være styrets hovedprioritet i 2023.

Styret har behandlet mange øvrige, mindre saker, men styret har hatt og vil ha begrenset kapasitet til å gjennomføre større tiltak utover det nevnte.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

3. Drift og vedlikehold

Vedlikeholdsprosjektet 2022

Årsmøtet besluttet i 2022 å gjennomføre et større vedlikeholdsprosjekt for å olje vinduer, skifte takpapp på hus- og garasjetak, og male gesimser. Med unntak av tekking av garasjetaket, som ble ivaretatt av Nortekk AS, ble hele prosjektet gjennomført av Malercompagniet AS. Samarbeidet med entreprenørene har vært godt. Gjennomføringen tok noe mer tid enn forutsatt, men ellers uten problemer eller overraskelser. Prosjektet er for alle praktiske formål avsluttet (se «Tak» under), helt i tråd med basisbudsjett, dvs. uten bruk av den avsatte reserven for usikkerhet.

Fasade

- Siden fasaden ble rehabilitert i 2013, har det ikke oppstått problemer eller blitt utført arbeider på den. I forbindelse med at det i 2022 var satt opp stillaser rundt hele fasaden, kunne denne inspiseres. Dette bekreftet at det ikke er noe umiddelbart vedlikeholdsbehov på den. Malercompagniet ga uttrykk for at det ikke burde være nødvendig å male fasaden før neste gang vinduene skal skrapes og oljes, anslagsvis om 5-10 år. Det er identifisert noen mindre riss i pussen og noen sprekker i noen balkonggulv. Heller ikke disse tingene mente Malercompagniet det må gjøres noe med før neste oppussingsrunde. Det er også identifisert noen mindre setningssprekker mot bakkenivå i B. Se avsnittet «11. Planer for 2023».

Vinduer

- Vinduene er av teak og ble i 2022 skrapt og oljet slik årsmøtet i 2022 besluttet.
- Det ble dessuten utført mindre reparasjonsarbeider på vinduene. Det ble også for første gang fuget i den kritiske overgangen mellom glassrute og den nederste festelisten av teak for å sikre mot vanninntrenging og råte inne i vindusrammen.
- Fugen mot vinduslisten var mangelfull på svært mange vinduer. Styret understreker at den enkelte seksjonseier har et ansvar for å følge med på, og ikke minst melde fra til styret, dersom det er noen form for svakhet eller problem med vinduene.
- Styret minner også om at det er strengt forbudt å skifte vindusrammer etter eget initiativ. Vindusglassene derimot, ivaretas av den enkelte seksjonseier.
- Ved skifte av vindusglass, skal nedre vinduslist skrues fast og fuges med brun fugemasse over tetningslisten. Overflødige huller må tettes.

Tak

- Samtidig med vedlikeholdet av vinduene, ble det lagt ny takpapp på bygg A og B. Takpappen over oppgang 3 i A ble ikke lagt på nytt, da denne ble lagt så sent som i 2013.
- Samtidig ble de grønne gesimsberslagene på hele bygget skrapt ned, grunnet og malt på nytt.
- Pappen på garasjetaket ble også skiftet. For å få pappen brettet godt ned langs garasjeveggen, ble det gravd opp en grøft i overgangen mellom tak og plen.
- Det gjenstår å feste et nytt beslag for å holde singelen på garasjetaket på plass, legge singelen tilbake, samt å fylle igjen grøften. Dette forventes gjennomført til våren. Se avsnittet «11. Planer for 2023».

Utearealer

- Vaktmesteren klipper plenen. Sameiet har dessuten et samarbeid med firmaet Grønt og Rent om beplantning og klipping av hekker. Samarbeidet har fungert godt, og styret vurderer løpende omfanget av slik bistand.
- Det har som vanlig vært prioritert å holde det pent langs fasaden mot Niels Juels gate med beplantning, plen og hekk. Hekken og alle sameiets busker ble klippet høsten 2022.
- Det ble avholdt dugnad våren 2022 med godt oppmøte og resultat.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

Elektrisk anlegg

- Hovedtavlen ble skiftet i 2017. I 2020 ble det installert opplegg for lading av elbiler i garasjen og på uteparkeringsplassene. Samme år ble det installert nye varmekabler og styringsenhet i de to inngangspartiene. Det er ikke kjente svakheter ved det elektriske anlegget, og alt har fungert godt i 2022.
- Seksjonseiernes oppussingsprosjekter og økende behov for elektrisitet betyr hyppige ønsker om økning av antall elektriske kurser i sikringsskapet med tilhørende behov for kabler fra sikringsskapet til seksjonene. For at sameiets fellesarealer skal beholdes så pene som mulig, må ethvert ønske om slik installasjon på forhånd tas opp med styret.
- Stigeledningene har vært vurdert og ansees å være dimensjonert for fremtidige oppusninger.
- Styret har i 2022 foretatt en vurdering av hvorvidt sameiet bør installere solceller på taket. Gitt takets utforming og installasjoner, vil utnyttbart areal være begrenset. Styret har derfor inntil videre ikke ansett dette som lønnsomt eller viktig nok.

Røropplegg

- Sameiets røropplegg er fra byggeåret 1960. Styret har i flere år påpekt at soilrørene derfor er modne for rehabilitering. Styret inngikk en avtale med SINTEF i 2020 om en analyse av både soil- og tappevannsrørene (kaldt og varmt vann). Som årsmøtet i 2022 ble informert om, var SINTEFs konklusjon overraskende at tappevannsrørene har «tegn til kritisk korrosjon», at de «bør skiftes ut», og at tiltak bør planlegges i «nær fremtid». Det er med andre ord en klar risiko for rørbrudd. Soilrørene hadde som ventet «langt fremskreden korrosjon».
- Det har heller ikke i 2022 vært registrert noen aldersrelaterte rørbrudd i hverken soilrør eler tappevannsrør.
- Som påpekt i fjorårets årsrapport, gjør kompleksiteten og omfanget av et slikt rehabiliteringsprosjekt at styret ønsker å engasjere en rådgiver som kan bistå sameiet i å identifisere og velge en hensiktsmessig løsning, samt i å gjennomføre en anbudsprosess og følge opp selve rehabiliteringsarbeidet. Gitt det øvrige vedlikeholdsarbeidet i 2022, har styret ikke hatt anledning til å bruke mye tid på rør i 2022. Det er også få selskaper som synes å ha kompetansen eller være interessert i denne type rådgivningsoppdrag. Styret er imidlertid i dialog med et interessert konsulentfirma, og gitt at oppussingsplanen for 2022 nå er gjennomført, vil dette arbeidet være styrets hovedfokus i 2023. Se avsnittet «11. Planer for 2023».
- Se også eget notat til årsmøtet om rehabilitering av rør, som er en oppdatert versjon av det notatet som ble sendt til årsmøtet i mars 2022.
- For å forhindre at smuss i vannet tetter maskiner, kraner og installasjoner, fikk styret i 2022 installert et ordentlig vannfilter på hovedvanninntaket. Det er smuss i vannet, og rørbrudd i det kommunale ledningsnettet har tidligere medført problemer for seksjonseiere.
- Det er ikke måler på vanninntaket. Styret vil vurdere dette i forbindelse med rehabilitering av røropplegget og/eller i lys av de sterkt stigende kostnadene for vann i kommunen.

Fellesarealer

- Den utendørs belysningen over hovedinngangsdørene i A og B er dårlig og beskadiget. Se avsnittet «11. Planer for 2023».
- Oppgang A ble pusset opp/malt i 2012, at oppgang B ble malt flere år før dette. Allerede i årsberetningen for 2020 påpekte styret at oppgang B etter styrets oppfatning var moden for en oppgradering. Det er en viss mulighet for at trappeoppgangene vil bli påvirket av et nytt eller rehabilitert røropplegg. Styret har derfor ikke til hensikt å gjøre noe med inngangspartiene eller oppgangene på det nåværende tidspunkt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

- Kjellergangene og sykkelrommet har stort sett vært ryddige, men det hensettes dessverre for ofte møbler og avfall som beboerne åpenbart forventer at sameiet skal fjerne. Dette gjelder særlig i forbindelse med utflyttinger. Det skal ikke hensettes avfall eller gjenstander for oppbevaring i kjellergangene. Det er den enkeltes ansvar å sørge for at alt som ikke er normalt husholdningsavfall, blir kjørt bort. Sameiet har ikke noe opplegg for å få slikt avfall fjernet. Det utgjør dessuten en brannfare.
- Vaskeriet har fungert tilfredsstillende hele året, men det har dessverre vært to større reparasjoner av vaskemaskinen. Ved neste sammenbrudd vil sannsynligvis en ny maskin kjøpes.
- Vinduene i vaskeriet har ofte blitt etterlatt åpne. For å hindre at skadedyr eller uvedkommende kunne komme inn i bygget den veien, ble vinduene i 2022 skrudd permanent igjen.

Skader/forsikring

- Det ble i 2019 installert et nytt nøkkelsystem i fellesarealene med elektroniske nøkkelbrikker. Systemet har fungert godt. I januar 2022 ble det imidlertid gjort et forsøk på å bryte opp en av de elektroniske brikkeleserne for å få adgang til kjelleren. Vedkommende kom ikke på denne måten ned i kjelleren, og brikkeleseren ble umiddelbart erstattet.
- Det er viktig at tap av brikker umiddelbart meldes til styret, slik at brikken kan deaktiveres.
- Nøkkelsystemet fra Låshuset samler data for brikkebruk for de siste tre måneder. Dataene må hentes ut av den fysiske installasjonen i bygget, som bare kan gjennomføres av Låshuset. Dataene er ikke tilgjengelige på annen måte.
- Vannskader forårsaket av den enkelte seksjons røropplegg eller installasjoner er i utgangspunktet dekket av sameiets gårdsforsikring, men egenandelen må i slike tilfeller dekkes av seksjonseieren.
- Styret minner om at seksjonseierne etter eierseksjonsloven har et betydelig ansvar for å vedlikeholde seksjonen slik at lekkasjer unngås.
- Styret gjennomførte i 2022 nok en anbudsprosess for sameiets forsikringer. Premien går stadig oppover, men Fremtind ga nok en gang det beste tilbudet og er fortsatt sameiets forsikringsselskap.

Oppvarming

- Bergvarmeanlegget, som ble installert i 2016, og som varmer både tappevann og sentralvarmen, har fungert godt i 2022. Systemet har i stor grad skjermet sameiet fra de usedvanlig høye strømprisene i 2022. Systemet benytter imidlertid også elektrisitet, ikke minst for å ta toppene ved svært lave temperaturer.
- Sameiet inngikk i 2022 en avtale med rørleggerfirmaet Fossum & Kristiansen AS for service på bergvarmeanlegget og generelle rørleggertjenester.
- Varmtvann er inkludert i de ordinære felleskostnadene. Oppvarming av seksjonene fordeles derimot på den enkelte seksjon etter faktisk forbruk på basis av varmemålere på radiatorene. Sameiet inngikk i 2011 en avtale med selskapet Ista Norge AS. Disse målerne hadde en levetid på 10 år, og de måtte alle skiftes ut i 2022. Etter en anbudsprosess valgte styret å inngå en avtale med selskapet Brunata Norge AS. Alle de nye målerne ble installert i januar 2022.

Heis

- Heisen har stort sett fungerte godt i 2022, men den var en periode ute av drift fordi heismotoren måtte repareres. Servicen blir utført av Kone.
- Det er styrets strategi å være i forkant med nødvendig vedlikehold, slik at sameiet skyver en større fremtidig heisoppgradering foran seg. Heisen er ikke moderne, og noen deler er fra den opprinnelige installasjonen i 1960. Det er derfor en risiko for at reservedeler ikke kan

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

skaffes og/eller at vedlikeholdet blir uforholdsmessig dyrt. Sameiet må derfor påregne en større investering på mellomlang sikt. Slitasjen på heisen er imidlertid begrenset, og inntil videre fungerer den tilfredsstillende.

Kabelantenneanlegget

- Sameiet har en kollektiv avtale med Telia, som inkluderer basis kabelantennesignaler til alle boligseksjoner for både TV og bredbånd. Anlegget har i 2022 fungert godt.
- Kostnadene per seksjon er innbakt i de månedlige innbetalingene.
- Den enkelte seksjonseier kan dessuten innenfor basistilbudet velge enten bare et bredere TV-tilbud eller bare en høyere bredbåndshastighet. Dette, samt andre oppgraderinger, må bestilles direkte hos Telia. Merkostnader dekkes av seksjonseieren.

Renhold

- De ukentlige renholdet av fellesarealene utføres av MR Renholdsservice AS. Renholdet har i 2022 vært tilfredsstillende.

Skadedyr

- Sameiet har en avtale med Anticimex for å holde rottefeller i kjelleren og i søppelcontaineren, men sameiet har ikke vært plaget av skadedyr i 2022.
- Det er imidlertid svært viktig at seksjonseierne sørger for at inngangsdøren mot søppelcontainerne holdes stengt til enhver tid, ikke minst ved innflytting/oppussing. Det er også viktig at søppel håndteres i henhold til reglene.

Seksjoner

- Styret har blitt involvert i flere seksjonseieres oppussings- og ombyggingsarbeider, samt andre spørsmål som beboere har ønsket svar og kommentarer til.
- Styret er positive til seksjonseiernes ombygginger så lenge arbeidene utføres av profesjonelle, er i henhold til offentlige forskrifter og sameiets vedtekter, og gjennomføres i tråd med husordens- og oppussingsreglene. Det er seksjonseieren som står ansvarlig for skader på andre seksjonseieres og sameiets eiendom.
- Styret minner om at vedtektene spesifiserer at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret. Styret legger til grunn at dette gjelder alt som ønskes gjort på utsiden av seksjonen, f.eks. dører, ledninger og rør, men begrenset til vesentlige endringer innenfor den enkelte seksjon.
- De offisielle bolignumrene fra matrikkelen er montert i karmen utenfor hver seksjon. Det er viktig at disse ikke fjernes. Sammen med gateadressen utgjør de den presise identifikasjonen av boenheten, noe som ikke minst kan være kritisk ved ambulanseutrykning, skade eller ulykke.
- Styret understreker at det er den enkelte seksjonseiers plikt å sørge for at det er varmemålere på alle radiatorer, at disse ikke fjernes i fyringssesongen, og at det ikke installeres radiatorer/vannbårne løsninger som ikke kan måles med sameiets varmemålere.
- Styret understreker også at rørlegger ved eventuell nedtapping av anlegget i forbindelse med oppussing/reparasjon/flytting/fjerning av en radiator, på forhånd må snakke med styret for å sikre at dette ikke påvirker anleggets optimale drift.

Naboeiendommene

- Etter at Drammensveien 41 for noen år siden fjernet gjerdet mellom eiendommene, er det noe gjennomgang mellom eiendommene. Styret har informert styret der om at det ikke er tillatt for deres seksjonseiere å gå gjennom vårt sameies uteareale eller benytte dem for hundelufting. Styret minner våre egne seksjonseiere om at det ikke er tillatt å benytte Drammensveien 41 for gjennomgang.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

- Muren som understøtter parkeringsplassen i Drammensveien 35 mot sameiet, er fortsatt ikke i god stand. Styret følger opp dette.

4. Forretningsførsel

Sameiets forretningsførsel har i en årrekke vært ivaretatt av Byggforvaltning AS. Samarbeidet har også i 2022 vært godt.

5. Vaktmester

Sameiets vaktmestertjenester utøves av NOVAK AS. Vaktmesteren klipper plenene, måker/strør vinterstid, og skifter lyspærer. Samarbeidet har også i 2022 fungert tilfredsstillende. All annen assistanse må bestilles av styret og faktureres sameiet separat.

6. Renovasjon

Sameiets beboere kan fortsatt bli flinkere til å kildesortere avfallet og knytte igjen søppelposer. Det hender at søppelposer går i stykker, og at søppel ender på gulvet inne i containeren. Dette skaper lukt og tiltrekker seg skadedyr. Dersom en avfallsbeholder er full, må beboerne sjekke om det er plass i den neste, før en pose presses inn. Dersom beholderen blir for full, vil det som stikker opp over beholderkanten, skyves ned på gulvet når beholderen rulles ut av containerdøren.

Styret minner også om at det er strengt forbudt å sette søppel på utsiden av søppelcontaineren, og at pappkasser må skjæres opp eller trykkes flate før de resirkuleres. Kapasiteten i containeren er i utgangspunktet stor nok så lenge beboerne viser hensyn. Store gjenstander som ikke går inn i containeren, må beboerne selv få kjørt bort.

7. Eierforhold og utleie

I henhold til §§ 3 og 5 i vedtektene må navn på erverver og leier av seksjon meldes til styret/forretningsfører for godkjennelse/registrering.

I 2022 har følgende seksjoner blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
14	Harriet Aslaug Wennevold	Maskinbygg AS
26	Gunn Aune Eriksen	Dan Sigmund Brattvik
26	Dan Sigmund Brattvik	Niels Erik Opdahl
27	Henrik Schartum	Einar Lohne (overtagelse i 2023)

I 2023 har følgende seksjoner så langt blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
35	Berit Aase	Thuma AS

Ikke bare nye eiere, men også alle leietagere, skal på forhånd godkjennes av styret, uansett lengden på utleieforholdet. Det er viktig at styret vet hvem som bor i sameiet. Det er ikke minst viktig at styret har navn og kontaktinformasjon for disse, slik at styret kan komme i direkte kontakt med beboer i tilfelle lekkasjer, skadeforebygging etc.

Om lag 13 seksjoner er for tiden helt utleid eller bebodd av eierens familiemedlemmer. I tillegg har 3 seksjonseiere leid ut deler av sine seksjoner.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

Styret kommuniserer så langt mulig med seksjonseierne (og eventuelt leietagere) per e-post. Styret ber derfor alle nye og gamle seksjonseiere holde styret oppdatert om sine (og sine leieboeres) e-postadresser og telefonnumre.

8. Varmeregnskap

Sameiet fører et separat varmeregnskap for å fordele fyringskostnadene på seksjonseierne. Driftsregnskapet inneholder derfor ikke kostnadene til varme. Seksjonseierne betaler et fyringsforskudd per måned. Brunata Norge AS avregner dette mot faktisk varmeforbruk for kalenderåret. Det endelige oppgjøret blir distribuert til seksjonseierne kort tid etter. Ved overdragelse i året vil selger hefte for forbruk fram til overtakelsesdato og kjøper for resten av året. Avlesningssystemet mottar informasjon fra målerne på radiatorene hver dag. Det er derfor ikke nødvendig å lese av målerne i forbindelse med overdragelser. Så lenge sameiet er kjent med overtagelsesdatoen, vil korrekt avregningsbeløp bli presentert for kjøper og selger.

Fyringsregnskapet for 2022 gikk samlet sett med et overskudd på om lag 10.000 kroner, som refunderes seksjonseierne. Fordelingen av kostnadene på seksjonseierne vil skje etter de samme prinsippene som tidligere år.

For å ha en tilstrekkelig buffer mot både kaldere vintre og dyrere strøm, ønsker styret å holde fyringsforskuddet på et nivå som reflekterer slike vintre, og heller refundere et eventuelt overskudd ved årsslutt. Fyringsforskuddet er derfor økt med 25 % for 2023. Den enkelte seksjons forskudd for første halvår 2023 ble ved årsskiftet også beregnet på nytt på basis av den enkelte seksjons andel av de samlede fyringskostnadene i 2021. Forskuddene vil ved halvårsskiftet bli beregnet på nytt på basis av fyringsregnskapet for 2022. Styret vil når vinteren er over, måtte vurdere å endre det samlede fyringsforskuddet for annet halvår. Gitt at statens strømstøtte åpenbart vil opprettholdes ut året, antar styret at dagens nivå vil være tilfredsstillende.

9. Parkering og garasje

Sameiet har 11 parkeringsplasser ute, hvorav 1 brukes til gjesteparkering, 1 brukes til avfallscontainer, og 9 leies ut. Det var forrige vinter, som mange ganger før, problemer med å få plassert snøhaugene etter brøytingene av bakgården. Snøhaugene medførte også at det ble så trangt at det til tider var umulig å få bilene ut derfra. Samtidig har antall motorsykler, som trenger sommerparkering, økt i sameiet. Styret besluttet derfor i fjor at én parkeringsplass om vinteren må reserveres til plassering av snø og for å sikre tilstrekkelig plass til å komme ut fra bakgården. Om sommeren vi denne plassen benyttes til utlei for seksjonseiernes motorsykler. Alle de disponible bilparkeringsplassene er utleid.

Sameiets garasje har 17 parkeringsplasser. Plassene er knyttet til konkrete seksjoner og overdras sammen med disse.

Sameiet etablerte i 2020 infrastruktur for elbillading i garasjen og parkeringsplassene ute langs husveggen. Den enkelte garasjeplassleier kan så selv bekoste installasjon av en ladeboks. 8 ladebokser er installert i garasjen. Sameiet har dessuten installert én ladeboks ute i tilknytning til en utleid parkeringsplass. Ytterligere ladebokser ute vil bli installert dersom det er etterspørsel nok til at kostnadene kan dekkes via leien. All ladestrøm dekkes av brukerne. Ladeanlegget har siden installasjonen fungert uten problemer.

Det har ikke på mange år vært gjennomført noe vedlikehold eller oppgraderinger knyttet til garasjen, men ny port og portåpner ble installert våren 2021, og i 2022 ble garasjetaket tekket om. Det er svake tegn til fukt i garasjens yttervegg mot jord. Noe betong har dessuten over årene falt av skilleveggene mellom parkeringsplassene slik at armeringsjern er blottlagt. Se avsnittet «11. Planer for 2023».

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet er fortsatt plaget av at fremmede parkerer på gjesteplassen, og at gjester ikke legger telefonnummer i vindusruten slik reglene krever. Gjester parkerer dessuten dessverre hyppig på de utleide plassene, som utelukkende skal benyttes av dem som leier plassen. Det er seksjonseiernes ta ansvar at besøkende parkerer ihht. reglene.

10. Resultat og økonomi 2021

Sameiet hadde i 2022 driftsinntekter på kroner 4.418.044, finansinntekter på kroner 5.168 og driftskostnader på kroner 3.671.639. Overskuddet var på kroner 746.405. Dette er om lag 550.000 bedre enn budsjettert; om lag 150.000 fra driften (lavere kostnader til strøm og rørkonsulent) og om lag 400.000 fra vedlikeholdsprosjektet.

Vedlikeholdsprosjekt har så langt holdt seg helt på budsjett uten bruk av reserven som ble satt av. Frem til årsskiftet var det utgiftsført 1.966.672 av den totale rammen på 2.360.000. Det gjenstår noe arbeider på garasjetaket, og styret antar at disse arbeidene vil beløpe seg til 50-100.000. Se avsnittet «11. Planer for 2023».

De ordinære driftskostnadene var i all hovedsak som budsjettert. Beløpet budsjettert for reparasjoner og vedlikehold gikk med til å erstatte varmemålerne på radiatorene, reparere heismotoren og vaskemaskinen i fellesvaskeriet, samt installere et ordentlig vannfilter på sameiets hovedvanninntak.

Budsjettet la i fjor bevisst opp til en styrking av sameiets svake likviditet. Konstanbeholdningen var ved årsskiftet på om lag 1,3 millioner. Likviditeten er derfor nå god.

11. Planer for 2023

Med utgangspunkt i det som er beskrevet over, er styrets plan for 2022 å fokusere på behovet for oppgradering av røropplegget.

A. Rehabilitering røropplegg
Som beskrevet i styrets rapport til årsmøtet i 2022, ønsket styret umiddelbart å starte arbeidet med å finne en rådgiver som kan bistå styret. Styret lyktes ikke med dette i 2022, delvis på grunn av arbeidene med tak og vinduer. Styret vil prioritere rørarbeidet 2023. Det er i driftsbudsjettet satt av 100.000 til dette, men dersom det blir fortgang i arbeidet, vil kostnadene i 2023 kunne bli vesentlig høyere. Styret ser imidlertid ikke for seg at det vil bli oppstart av rehabiliteringsarbeider eller innkalling av kapital fra seksjonseierne i 2023.

B. Sluttføre garasjetaket
Styret vi sluttføre de få gjenværende elementene av oppussingsprosjektet; få montert beslag langs garasjetakskantene for å holde singelen på plass, legge tilbake den gamle eller ny singel, samt fylle igjen grøften langs garasjetakskanten. Styret anslår kostnadene til 50-100.000.

C. Lys utenfor hovedinngangsdørene
Lyset ute over hovedinngangsdørene er dårlig, og risten som dekker lysrørene er delvis ødelagt. Styret ser derfor på å erstatte belysningen over hovedinngangsdørene i A og B. Styret anslår kostnadene til ca. 20.000.

D. Setningsskader
Det har en lengre tid vært synlige sprekker i grunnmuren i B rundt seksjon 1. Styret har tidligere antatt at dette er riss i pussen, men det synes nå klart at dette er setningsskader. Styret planlegger å få utbedret disse skadene i 2023. Indikasjonene er at dette ikke vil bli kostbart.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

E. Garasjevegg
Styret planlegger i 2023 å undersøke garasjeveggen mot jord og avklare om noe bør gjøres med hensyn til drenering og fuktsperre. Styret vil også reparere skilleveggene mellom parkeringsplassene, der betong er sprengt bort og armeringsjern er blottlagt. Indikasjonene er også her at dette ikke vil bli kostbart.

12. Budsjett og økonomi 2022
Styret legger til grunn at de løpende felleskostnadene må dekke normale driftskostnader og et rimelig beløp for påregnelige vedlikeholdstiltak. Gitt gårdens alder, anser styret et beløp på om lag kroner 300.000 som et minimum for utbedringer og løpende vedlikehold og reparasjoner. Alle større investeringer må da finansieres ved engangsinnbetalinger.

Budsjettet for 2023 er derfor basert på å gå i balanse, dvs. et overskudd på 50.000) med et normalt reparasjons- og vedlikeholdsnivå. Det er imidlertid usikkerhet med hensyn til både fremdrift og kostnadsnivå knyttet til rørprosjektet. Budsjettet har satt av 100.000 til slik bistand, men styret mener det er viktig med en betydelig likviditetsreserve i bakhånd, slik sameiet per i dag har.

På denne basis besluttet styret å opprettholde uforandrede felleskostnader og fyringsforskudd i 2023, på tross av den høye faktiske og forventede prisstigningen, og på tross av at styret normalt mener felleskostnadene bør inflasjonsjusteres hvert år. Budsjettet er gjort opp på basis av disse inntektene og en konsumprisindeksering av de fleste driftskostnadene, med mindre kostnadsøkningene er kjent eller fastsatt på annen måte. Kostnadene for elektrisk strøm er det største usikkerhetsmomentet. Forbruket varierer en del fra år til år ihht. været, men det er prissvingningene som er mest uforutsigbare. Budsjettet er basert på om lag samme strømforbruk og pris som i 2022. Ettersom strømstøtten forventes å opprettholdes uforandret, burde usikkerheten rundt strømkostnaden i 2023 være begrenset.

Styret vil i sin økonomistyring fortsette å vedlikeholde og opprettholde kvaliteten på bygg og installasjoner, samtidig som det vil prioritere å samle økonomisk styrke for det altoverskyggende prosjektet med rehabilitering av rør.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende, med felleskostnader som dekker forventede utgifter. Likviditeten er god. Styret ser positivt på fortsatt god drift av sameiet. Årsregnskapet er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret ønsker uansett å understreke at de vedlikeholdsprosjekter sameiet står overfor, vil forutsette opprettholdelse av dagens nivå på felleskostnader og sannsynligvis betydelige engangsinnbetalinger fra seksjonseierne.

13. Internkontroll
Styret har tidligere oppgradert sin pålagte HMS-plan og utnevnt en i styret som HMS-ansvarlig. Styret minner om at det er seksjonseiernes plikt å jevnlig kontrollere røykvarslere og brannslukkingsapparater. Styret vedlegger branninstruksen med innkallingen til årsmøtet.

Sameiets virksomhet er tradisjonell med i hovedsak ansvarsbevisste beboere. Styret har derfor ikke sett det nødvendig å sette i gang ekstraordinære HMS-tiltak utover den ekstraordinære desinfiseringen i fellesarealene. Styret prioriterer å følge opp at:

- Vaktmesteren utfører sine oppgaver.
- Dørene er låst.
- Fellesarealer holdes ryddig, og at søppel og skrot ikke samles opp ute eller inne.

Styret sørger for:

- Branninstruksen på oppslagstavlene.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

- Røykvarslere og to brannslukkere i kjelleren.
- Oppslag i kjelleren om bruk av fellesarealer.
- Fjerning av (brannfarlige) hensatte gjenstander fra kjelleren.
- Regelmessig utsendelse til alle beboerne av branninstruks og utdrag av vedtekter og husordensregler.

Sameiet har ikke felles varslingsanlegg med alarm til brannstasjon og/eller vektertjenester, ettersom årsmøtet, på basis av OBOS' vedlikeholdsplan fra 2012, har besluttet ikke å investere i dette.

For å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i bygget, er det viktig at dørene til enhver tid er låst.

Styret minner om at:

- **Oppmøtested ved brann er på vestsiden av Niels Juels gate.**
- **Alle må sjekke sine røykvarslere og brannslukningsapparater regelmessig.**

14. Vedtekter
Stortinget vedtok i 2017 en ny Lov om eierseksjoner, og årsmøtet vedtok i 2019 mindre endringer for å korrigere feil og endre begrepsbruken i tråd med lovens begreper og ordlyd. Den nye loven regulerer i all hovedsak de samme forholdene som vedtektene. Stortinget vedtok i 2019 noen endringer i eierseksjonsloven med virkning fra 1. januar 2020, og vedtektene ble på årsmøtet i 2020 oppdatert i henhold til dette. Styret er ikke kjent med forhold som skulle tilsi ytterligere endringer av dagens vedtekter.

15. Ytre og felles miljø
Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Sameiets beboere oppfordres til å være med på å holde fellesområder og omgivelsene ryddige, og på den måten gjøre det trivelig for alle som bor her.

Styret vil takke de beboerne som på eget initiativ steller beplantningen på eiendommen og ellers hjelper til med å holde det pent og ryddig i sameiet.

Årets dugnad er planlagt onsdag 3. mai 2023.

Skillebekk, 13. februar 2022

Jan Magne Hestås Trine Kammerud Alexander Gillebo

Bo Wilhelm Kielland Harald Lundh
(styreleder)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side
Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Alexander Gillebo
7cde7c25-1a73-4a05-96d4-05af40737fd9 - 2023-02-27 14:48:30 UTC +02:00
BankID - 9259aec0-ae79-4f37-9686-d091c38ea33b - NO

Jan Magne Hestås
adc3d707-365d-4cb5-8ec9-0f981d13c4c8 - 2023-02-27 17:52:23 UTC +02:00
BankID - 3d4aa616-96cb-421f-bfdc-860810f43cb5 - NO

Harald Lundh
88c77156-b687-4fc6-bc67-4ea11d39345f - 2023-02-28 11:29:05 UTC +02:00
BankID - cd7d81de-0450-4c49-9bc8-9d571a7bec07 - NO

Bo Wilhelm Kielland
684c65c1-f797-4825-a38d-077d1bb2a207 - 2023-03-02 09:02:03 UTC +02:00
BankID - 98d383ed-1ea8-4051-8945-230d302b52aa - NO

Trine Nordli Kammerud
8f218496-38a1-40bf-9fa4-b5d6dba9bea0 - 2023-03-02 10:48:54 UTC +02:00
BankID - 958aefb9-3422-4866-a586-4a939201bd5f - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatecknингsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/73e1054a-95c1-4f41-8ad0-6df8937533d1

visma sign
www.vismasign.com

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Likelydende brev
til seksjonseierne i
Sameiet Niels Juels gate 11

Deres ref.: Vår ref.: 365.01 Dato: 6. mars 2024

Sameiet Niels Juels gate 11 – årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 11

Tid: Onsdag 20. mars 2024 kl. 18.00

Sted: Hallen, Niels Juels gate 11 B
Ta med egen stol

Saksliste:

Registrering av stemmeberettigede

1. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
2. Styrets beretning - 2023
3. Regnskap - 2023
4. Revisors beretning
5. Budsjett 2024 – til orientering
6. Valg av revisor
   Styret i sameiet og forretningsfører anbefaler at sameiet skifter revisor fra BDO AS til Insignis AS fra og med regnskapsåret 2024
7. Valg
   - styremedlemmer
   - styreleder
   - valgkomité

Styret oppfordrer alle som ikke vil delta på årsmøtet, til å sende en fullmakt til styret eller en annen fullmektig.
Det er tilstrekkelig å sende en epost eller skriftlig notat til fullmektigen med informasjon om at vedkommende får fullmakt til å representere seksjonseieren på årsmøtet, med kopi til Atle Hjertner i Byggforvaltning.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg: Styrets beretning
Årsregnskap 2023
Revisjonsberetning
Budsjett 2024
Valgkomiteens innstilling

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr: 929981723 MVA

STYRETS BERETNING FOR 2023

Sameiet Niels Juels gate 11
0272 Oslo

1. Organisering
Virksomhetens oppgave er å forvalte et sameie som i 2023 besto av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Driften av eiendommen reguleres av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 og sameiets vedtekter, sist revidert av årsmøtet den 11. mars 2020.

Styret ivaretar den daglige ledelsen av sameiet med bistand fra forretningsfører. Sameiet har ingen ansatte. Alle tjenester kjøpes inn fra selvstendige aktører.

- Sameiets gårds- og bruksnummer er gnr. 211, bnr. 173.
- Sameiets forretningsfører har i hele perioden vært Byggforvaltning AS ved Espen Andersen og Atle Hjertner.
- Revisor har vært BDO AS ved Hans Petter Urkedal.
- Sameiets forsikringsselskap er Fremtind Skadeforsikring AS, kundenummer 1931104 og forsikringsnummer 11735733.
- Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund, medlemsnummer 1161395.
- Sameiet er medlem av Skarpsno, Gimle og Frogner Vel.
- Sameiets valgkomité har etter årsmøtet i 2023 bestått av Maths Mathisen.

2. Styrets virksomhet
Styret bestod frem til årsmøtet 22. mars 2023 av Alexander Gillebo, Bo Wilhelm Kielland, Jan Magne Hestås, Trine Kammerud og Harald Lundh (styreleder). Alle styremedlemmene ble gjenvalgt på årsmøtet. De tre førstnevntes funksjonstid går frem til 2025. De to sistnevntes funksjonstid går ut på kommende årsmøte.

Det har i 2023 vært avholdt 7 styremøter. Styrets medlemmer har hatt et godt samarbeid og en omfattende korrespondanse via e-post.

Utover daglig drift og de temaene som er beskrevet i kapittelet «3. Drift og vedlikehold», har styret i 2023 primært vært opptatt av å avslutte de få gjenværende oppgavene i oppussingsprosjektet fra 2022, løpende drift, samt rehabilitering av rør.

Arbeidet med å forberede rehabilitering av soil- og vannrør vil være styrets hovedprioritet også i 2024.

Styret har behandlet mange øvrige, mindre saker, men styret har hatt og vil ha begrenset kapasitet til å gjennomføre større tiltak utover det nevnte.

3. Drift og vedlikehold

Fasade

- Fasaden ble rehabilitert i 2013, og det har siden ikke oppstått problemer eller blitt utført arbeider av betydning på den. Fasaden ble inspisert i 2022 i forbindelse med at det var satt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signatur / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a1a9b541-a5a2-4e87-8fad-608f52a2e555
visma sign
www.vismasign.com

opp stillaser. Dette bekreftet at det ikke er noe umiddelbart vedlikeholdsbehov på den. Styret legger til grunn at det ikke burde være nødvendig å male fasaden før neste gang vinduene skal skrapes og oljes. Det var imidlertid noen setningsskader på fasaden i første etasje i B, og veggen mot avfallscontaineren hadde fått noen sår. Disse skadene ble reparert i 2023, men ikke overmalt. Det er for øvrig identifisert noen mindre riss i pussen og noen sprekker i noen balkonggulv som må behandles i neste oppussingsrunde.

Vinduer

- Vindusrammene er i hovedsak av teak og er i god stand.
- Utskifting av isolerglass, som er den enkelte seksjonseieres ansvar, medfører imidlertid at glassmestere til tider ganske brutalt løsner disse og så fester dem dårlig. Styret minner seksjonseierne om at det er svært viktig at den nederste glasslisten festes med skruer og fuges med brun Tec7 for å hindre at vann trenger inn i treverket under listen.
- Vinduene ble i 2022 skrapt og oljet, og det ble utført mindre reparasjonsarbeider. Alle de nedre vinduslisten ble skrudd fast. Noen fasader er imidlertid svært værutsatte, og det bør sannsynligvis legges et vedlikeholdsstrøk på en del av vinduene om 1-2 år.
- Styret understreker at den enkelte seksjonseier har et ansvar for å følge med på, og ikke minst melde fra til styret, dersom det er noen form for svakhet eller problem med vinduene.
- Styret minner også om at det er strengt forbudt å skifte vindusrammer etter eget initiativ.

Tak

- Det ble lagt ny takpapp på bygg A og B i 2022. Takpappen over oppgang 3 i A ble ikke lagt på nytt, da denne ble lagt så sent som i 2013.
- Samtidig ble de grønne gesimsberslagene på hele bygget skrapt ned, grunnet og malt på nytt.
- Pappen på garasjetaket ble også skiftet.
- Det ble i 2023 montert et nytt beslag langs kanten av garasjetaket for å holde singelen på plass. Det tok dessverre lang tid å finne og få produsert et stivt beslag som ikke lett kan tråkkes ned slik det gamle ble.
- Styret planlegger å få lagt ny singel på taket i 2024. Se avsnittet «11. Planer for 2024».

Utearealer

- Vaktmesteren klipper plenen og rydder snø. Sameiet har et samarbeid med firmaet Grønt og Rent om beplantning og klipping av hekker. Samarbeidet har fungert godt, og styret vurderer løpende omfanget av slik bistand.
- Det har som vanlig vært prioritert å holde det pent langs fasaden mot Niels Juels gate med beplantning, plen og hekk. Hekken og alle sameiets busker ble klippet høsten 2023.
- Langs garasjetalet ble det i 2023 fylt på jord og tilsådd, slik at sporene etter tekkingen av garasjetalet skjules.
- Det ble avholdt dugnad våren 2023. Oppmøtet var denne gangen ikke så godt.

Elektrisk anlegg

- Hovedtavlen ble skiftet i 2017. I 2020 ble det installert opplegg for lading av elbiler i garasjen og på uteparkeringsplassene. Samme år ble det installert nye varmekabler og styringsenhet i de to inngangspartiene. Det er ikke kjente svakheter ved det elektriske anlegget, og alt har fungert godt i 2023.
- Seksjonseiernes oppussingsprosjekter og økende behov for elektrisitet betyr hyppige ønsker om økning av antall elektriske kurser i sikringsskapet med tilhørende behov for kabler fra sikringsskapet til seksjonene. For at sameiets fellesarealer skal beholdes så pene som mulig, må ethvert ønske om slik installasjon på forhånd tas opp med styret.
- Stigeledningene har vært vurdert og ansees å være dimensjonert for fremtidige oppusninger og behov.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signatur / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/no/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-608652a2a555
visma sign
www.vismasign.com

- Styret foretok i 2022 en vurdering av hvorvidt sameiet bør installere solceller på taket. Gitt takets utforming og installasjoner, vil utnyttbart areal være begrenset. Styret har derfor inntil videre ikke ansett dette som lønnsomt eller viktig nok.

Røropplegg

- Sameiets røropplegg er fra byggeåret 1960. Styret har i flere år påpekt at soilrørene derfor er modne for rehabilitering. Styret fikk i 2020 SINTEF til å analysere av både soil- og tappevannsrørene (kaldt og varmt vann). Deres konklusjon var overraskende at tappevannsrørene har «tegn til kritisk korrosjon», at de «bør skiftes ut», og at tiltak bør planlegges i «nær fremtid». Det er med andre ord en klar risiko for rørbrudd. Soilrørene hadde som ventet «langt fremskreden korrosjon».
- Det har imidlertid siden, ei heller i 2023, ikke vært registrert noen aldersrelaterte rørbrudd i hverken soilrør eler tappevannsrør.
- Årsmøtet sluttet seg i 2023 til styrets anbefaling om å engasjere en ekstern rådgiver for å bistå styret i å vurdere alternative løsninger. Styret slet lenge med å finne et selskap som var villig til å påta seg dette oppdraget, men styret identifiserte og engasjerte i 2023 selskapet Vikenconsult AS. Vikenconsult startet i 2023 arbeidet med å scanne leilighetene for å etablere relevante tegninger og konkretisere løsningsalternativer. Styret arbeider med problemstillingen, men arbeidene har ikke kommet så langt at en årsmøtediskusjon er formålstjenlig. Det legges derfor ikke opp til noen diskusjon eller beslutning på det førstkommende årsmøtet
- For å forhindre at smuss i vannet tetter maskiner, kraner og installasjoner, fikk styret i 2022 installert et ordentlig vannfilter på hovedvanninntaket.
- Det er ikke måler på vanninntaket. Styret vil vurdere dette i forbindelse med rehabilitering av røropplegget og/eller i lys av de sterkt stigende kostnadene for vann i kommunen.

Fellesarealer

- Styret fikk i 2023 installert LED-lys over inngangene i A og B.
- Oppgang A ble pusset opp/malt i 2012, at oppgang B ble malt flere år før dette. Det er et nå et behov for oppgradering.
- Ut over at veggene kan trenge maling, er det en økende mengde ledninger som er montert i forbindelse med oppussing av seksjoner, samt gamle telefonledninger og koblingsskap. Lysarmaturen er skrøpelig, og lysrørene er ikke lenger tillatt solgt. Terrazzogulvet må renses og impregneres på nytt.
- Men ettersom det er en viss mulighet for at trappeoppgangene vil bli påvirket av et nytt eller rehabilitert røropplegg, har ikke styret til hensikt å gjøre noe med inngangspartiene eller oppgangene før arbeidene med røropplegget er gjennomført.
- Kjellergangene og sykkelrommet har stort sett vært ryddige, men det hensettes dessverre for ofte møbler og avfall som beboerne åpenbart forventer at sameiet skal fjerne. Dette gjelder særlig i forbindelse med utflyttinger. Det skal ikke hensettes avfall eller gjenstander for oppbevaring i kjellergangene. Det er den enkeltes ansvar å sørge for at alt som ikke er normalt husholdningsavfall, blir kjørt bort. Sameiet har ikke noe opplegg for å få slikt avfall fjernet. Det utgjør dessuten en brannfare.
- Vaskeriet har fungert tilfredsstillende hele året, men maskinene er ikke nye. Ved neste sammenbrudd vil det sannsynligvis kjøpes maskiner fremfor å reparere de gamle.

Skader/forsikring

- Det ble i 2019 installert et nytt nøkkelsystem fra Låshuset i fellesarealene med elektroniske nøkkelbrikker. Systemet har fungert godt, men det har i 2023 vært noen problemer med noen lesere/låser.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signatur / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/no/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-608652a2a555
visma sign
www.vismasign.com

- Det har også i 2023 vært innbruddsforsøk på hoveddøren, kjellerdører og postkasser, og det er synlige skader det er vanskelig å rette. Styret er ikke kjent med at noe er stjålet. Det er nå montert innbruddshemmende beslag på begge hovedinngangsdørene i A, slik det tidligere er montert i B.
- Det er viktig at beboerne melder tap av brikker umiddelbart til styret slik at brikkene kan deaktiveres, og at de er årvåkne og stenger dører som har blitt satt i åpen/ulåst posisjon.
- Nøkkelsystemet samler data for brikkebruk for de siste tre måneder. Dataene må hentes ut av den fysiske installasjonen i bygget, som bare kan gjennomføres av Låshuset. Dataene er ikke tilgjengelige på annen måte.
- Vannskader forårsaket av den enkelte seksjons røropplegg eller installasjoner er i utgangspunktet dekket av sameiets gårdsforsikring, men egenandelen må i slike tilfeller dekkes av seksjonseieren.
- Styret minner om at seksjonseierne etter eierseksjonsloven har et betydelig ansvar for å vedlikeholde seksjonen slik at lekkasjer unngås.
- Styret gjennomførte i 2023 nok en anbudsprosess for sameiets forsikringer. Premien går stadig oppover, men Fremtind ga nok en gang det beste tilbudet og er fortsatt sameiets forsikringsselskap.

Oppvarming

- Bergvarmeanlegget, som ble installert i 2016, og som varmer både tappevann og sentralvarmen, har fungert godt i 2023, men stoppet én gang på vårparten som følge av en feil i elektronikken. Oppvarmingen skjedde da en periode bare på strøm.
- Sameiet har en avtale med rørleggerfirmaet Fossum & Kristiansen AS for service på bergvarmeanlegget og generelle rørleggertjenester.
- Varmtvann er inkludert i de ordinære felleskostnadene. Oppvarming av seksjonene fordeles derimot på den enkelte seksjon etter faktisk forbruk på basis av varmemålere på radiatorene.
- Styret inngikk i 2021 en avtale med Brunata Norge AS for måling av varmeforbruk og fordeling av fyringskostnader.

Heis

- Heisen har fungerte godt i 2023 med uvanlig lave kostnader. Servicen blir utført av Kone.
- Det er styrets strategi å være i forkant med nødvendig vedlikehold, slik at sameiet skyver en større fremtidig heisoppgradering foran seg. Heisen er ikke moderne, og noen deler er fra den opprinnelige installasjonen i 1960. Det er derfor en risiko for at reservedeler ikke kan skaffes og/eller at vedlikeholdet blir uforholdsmessig dyrt. Sameiet må derfor regne med en større investering på mellomlang sikt. Slitasjen på heisen er imidlertid begrenset, og inntil videre fungerer den tilfredsstillende.

Kabelantenneanlegget

- Sameiet har en kollektiv avtale med Telia, som inkluderer basis kabelantennesignaler til alle boligseksjoner for både TV og bredbånd. Anlegget har i 2023 fungert godt.
- Kontrakten med Telia er nettopp fornyet for tre år. Månedsprisen er redusert med noen kroner per måned, men bredbåndshastigheten er økt.
- Kostnadene per seksjon er innbakt i de månedlige innbetalingene.
- Den enkelte seksjonseier kan innenfor basistilbudet velge enten bare et bredere TV-tilbud eller bare en høyere bredbåndshastighet. Dette, samt andre oppgraderinger, må bestilles direkte hos Telia. Merkostnader dekkes av seksjonseieren.

Renhold

- De ukentlige renholdet av fellesarealene utføres av MR Renholdsservice AS. Renholdet har i 2023 vært tilfredsstillende.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/nb/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-608652a2a555
visma sign
www.vismaSign.com

- Det ukentlige renholdet er imidlertid ikke tilstrekkelig for å holde er terrazzotrappene pene. Se omtalen under «Fellesarealer» over.

Skadedyr

- Sameiet har en avtale med Anticimex for å holde rottefeller i kjelleren og i søppelcontaineren, men sameiet har ikke vært plaget av skadedyr i 2023.
- Det er imidlertid svært viktig at seksjonseierne sørger for at inngangsdøren mot søppelcontainerne holdes stengt til enhver tid, ikke minst ved innflytting/oppussing. Det er også viktig at søppel håndteres i henhold til reglene.

Seksjoner

- Styret har blitt involvert i flere seksjonseieres oppussings- og ombyggingsarbeider, samt andre spørsmål som beboere har ønsket svar og kommentarer til.
- Styret er positivt til seksjonseiernes ombygginger så lenge arbeidene utføres av profesjonelle, er i henhold til offentlige forskrifter og sameiets vedtekter, og gjennomføres i tråd med husordens- og oppussingsreglene. Det er seksjonseieren som står ansvarlig for skader på andre seksjoner og sameiets eiendom.
- Erfaringen er at nye eiere i større grad enn før gjennomfører endringer i romløsninger, og at oppussingsperioden blir lengre og mer støyende.
- Styret minner om at vedtektene spesifiserer at både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret. Styret legger til grunn at dette gjelder alt som ønskes gjort på utsiden av seksjonen, f.eks. dører, ledninger og rør, men begrenset til vesentlige endringer innenfor den enkelte seksjon.
- De offisielle bolignumrene fra matrikkelen er montert i karmen utenfor hver seksjon. Det er viktig at disse ikke fjernes. Sammen med gateadressen utgjør de den presise identifikasjonen av boenheten, noe som ikke minst kan være kritisk ved ambulanseutrykning, skade eller ulykke.
- Det er den enkelte seksjonseiers plikt å sørge for at det er varmemålere på alle radiatorer, at disse ikke fjernes i fyringssesongen, og at det ikke installeres radiatorer/vannbårne løsninger som ikke kan måles med sameiets varmemålere.
- Styret understreker også at rørlegger ved eventuell nedtapping av anlegget i forbindelse med oppussing/reparasjon/flytting/fjerning av en radiator, på forhånd må snakke med styret for å sikre at dette ikke påvirker anleggets optimale drift eller seksjonseiernes varmebehov.

Naboeiendommene

- Etter at Drammensveien 41 for noen år siden fjernet gjerdet mellom eiendommene, er det noe gjennomgang mellom eiendommene. Styret har informert styret der om at det ikke er tillatt for deres seksjonseiere å gå gjennom vårt sameies uteareales eller benytte dem for hundelufting. Styret minner våre egne seksjonseiere om at det ikke er tillatt å benytte Drammensveien 41 for gjennomgang.
- Muren som understøtter parkeringsplassen i Drammensveien 35 mot sameiet, er fortsatt ikke i god stand. Styret følger opp dette overfor Møller Eiendom AS, som eier eiendommen, og som ventes å avslutte oppussingen av bygningen i 2024.

4. Forretningsførsel

Sameiets forretningsførsel har i en årrekke vært ivaretatt av Byggforvaltning AS. Samarbeidet har også i 2023 vært godt.

5. Vaktmester

Sameiets vaktmestertjenester utøves av NOVAK AS. Vaktmesteren klipper plenene, måker/strør sameiets uteareales vinterstid, og skifter lyspærer. Samarbeidet har også i 2023 fungert

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/nb/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-608652a2a555
visma sign
www.vismaSign.com

tilfredsstillende. All annen assistanse må bestilles av styret og faktureres sameiet separat. Måking og strøing av fortauet er kommunens ansvar.

6. Renovasjon
Sameiets beboere kan fortsatt bli flinkere til å kildesortere avfallet og knytte igjen søppelposer. Det hender at søppelposer går i stykker, og at søppel ender på gulvet inne i containeren. Dette skaper lukt og tiltrekker seg skadedyr. Dersom en avfallsbeholder er full, må beboerne sjekke om det er plass i den neste, før en pose presses inn. Dersom beholderen blir for full, vil det som stikker opp over beholderkanten, skyves ned på gulvet når beholderen rulles ut av containerdøren.

Styret minner også om at det er strengt forbudt å sette søppel på utsiden av søppelcontaineren, og at pappkasser må skjæres opp eller trykkes flate før de resirkuleres. Kapasiteten i containeren er i utgangspunktet stor nok så lenge beboerne viser hensyn. Store gjenstander som ikke går inn i containeren, må beboerne selv få kjørt bort.

7. Eierforhold og utleie
I henhold til §§ 3 og 5 i vedtektene må navn på erverver og leier av seksjon meldes til styret/forretningsfører for godkjennelse/registrering.

I 2023 har følgende seksjoner blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
27	Henrik Schartum	Einar Lohne
28	Maskinbygg AS	Anniken og Frode Rønne Malmo
35	Berit Aase	Thuma AS
35	Thuma AS	Liisa Martine Møller

I 2024 har følgende seksjon så langt blitt overdratt:

Seksjon	Fra	Til
2	Bernhard Feet	Ferdinand Feet

Ikke bare nye eiere, men også alle leietagere, skal på forhånd godkjennes av styret, uansett lengden på utleieforholdet. Det er viktig at styret vet hvem som bor i sameiet. Det er ikke minst viktig at styret har navn og kontaktinformasjon for disse, slik at styret kan komme i direkte kontakt med beboer i tilfelle lekkasjer, skadeforebygging etc.

Ved årsskiftet var 14 seksjoner helt utleid eller bebodd av eierens familiemedlemmer. I tillegg hadde 3 seksjonseiere leid ut deler av sine seksjoner.

Styret kommuniserer så langt mulig med seksjonseierne (og eventuelt leietagere) per e-post. Styret ber derfor alle nye og gamle seksjonseiere holde styret oppdatert om sine (og sine leieboeres) e-postadresser og telefonnumre.

8. Varmeregnskap
Sameiet fører et separat varmeregnskap for å fordele fyringskostnadene på seksjonseierne. Driftsregnskapet inneholder derfor ikke kostnadene til varme. Seksjonseierne betaler et fyringsforskudd per måned. Brunata Norge AS avregner dette mot faktisk varmeforbruk for kalenderåret. Det endelige oppgjøret blir distribuert til seksjonseierne kort tid etter. Ved overdragelse i året vil selger hefte for forbruk fram til overtakelsesdato og kjøper for resten av året. Avlesningssystemet mottar informasjon fra målerne på radiatorene hver dag. Det er derfor ikke

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknat
https://sign.visma.net/no/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-508652a2a555
visma sign
www.vismasign.com

nødvendig å lese av målerne i forbindelse med overdragelser. Så lenge sameiet er kjent med overtagelsesdatoen, vil korrekt avregningsbeløp bli presentert for kjøper og selger.

Fyringsregnskapet for 2023 gikk samlet sett med et overskudd på om lag 85.000 kroner, som vil refunderes seksjonseierne. Årsaken til det store overskuddet er at den statlige strømstøtten ble vesentlig høyere enn det styret la til grunn i budsjettet for 2023. Strømforbruket var i tråd med forbruket de foregående årene. I lys av dette reduserte styret fyringsforskuddet for 2024 en del, men slik at det er en 15 % buffer ifht. faktiske kostnader i 2023.

Den enkelte seksjons forskudd for første halvår 2024 ble ved årsskiftet beregnet på nytt på basis av den enkelte seksjons andel av de samlede fyringskostnadene i 2022, som da var det siste som forelå. Den enkeltes forskudd vil ved halvårsskiftet sannsynligvis bli beregnet på nytt på basis av fyringsregnskapet for 2023. Dette gjøres for å minimalisere avviket mellom det forskuddet den enkelte betaler, og den endelige belastningen fyrengsregnskapet fastsetter.

9. Parkering og garasje
Sameiet har 10 parkeringsplasser ute, hvorav 1 brukes til gjesteparkering, 1 brukes til avfallscontainer, og 8 leies ut. Alle de disponible bilparkeringsplassene er utleid. Det står 3 beboere på venteliste.

Sameiets garasje har 17 parkeringsplasser. Plassene er knyttet til konkrete seksjoner og overdras sammen med disse.

Sameiet etablerte i 2020 infrastruktur for elbillading i garasjen og parkeringsplassene ute langs husveggen. Den enkelte garasjeplassleier kan så selv bekoste installasjon av en ladeboks. 8 ladebokser er installert i garasjen. Sameiet har dessuten installert én ladeboks ute i tilknytning til en utleid parkeringsplass. Ytterligere ladebokser ute vil bli installert dersom det er etterspørsel nok til at kostnadene kan dekkes via leien. All ladestrøm dekkes av brukerne. Ladeanlegget har siden installasjonen fungert uten problemer.

Det ble installert ny garasjeport i 2021, og i 2022 ble garasjetaket tekket om. Det har for øvrig ikke på mange år vært gjennomført noe vedlikehold eller oppgraderinger knyttet til garasjen.

Det er noen tegn til fukt i garasjens yttervegg mot jord. Noe betong har dessuten over årene falt av skilleveggene mellom parkeringsplassene slik at armeringsjern er blottlagt. Se avsnittet «11. Planer for 2024».

Sameiet er fortsatt plaget av at fremmede parkerer på gjesteplassen, og at gjester ikke legger telefonnummer i vindusruten slik reglene krever. Gjester parkerer dessuten dessverre hyppig på de utleide plassene, som utelukkende skal benyttes av dem som leier plassen. Det er seksjonseierne som må ta ansvar at besøkende parkerer ihht. reglene.

10. Resultat og økonomi 2023
Sameiet hadde i 2023 driftsinntekter på kroner 2.330.413, finansinntekter på kroner 31.861 og driftskostnader på kroner 1.898.204. Overskuddet var på kroner 464.070. Dette er om lag 410.000 bedre enn budsjettert; om lag 115.000 fra driften (primært lavere kostnader til strøm og heis), 32.000 fra renteinntekter, samt de ikke-budsjetterte 250.000 i ekstraordinære innbetalinger for rørprosjektet.

De ordinære driftskostnadene var i all hovedsak som budsjettert, men den høye inflasjonen og den ekstraordinære økningen av kommunale avgifter og forsikringer medfører at driftskostnadene øker

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknat
https://sign.visma.net/no/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-508652a2a555
visma sign
www.vismasign.com

mer enn ønskelig. Styret er derfor fokusert på å reforhandle og redusere disse i den grad de i det hele tatt kan påvirkes uten av tjenestenivået reduseres.

Konstanbeholdningen var ved årsskiftet på om lag 2,0 millioner. Likviditeten er derfor god, men beløpet er uansett ikke i nærheten av hva det kommende rørprosjektet vil koste.

11. Planer for 2024
Med utgangspunkt i det som er beskrevet over, er styrets plan for 2024 å fokusere på oppgradering av røropplegget.

A. Rehabilitering røropplegg
Styret vil fokusere på å få lagt frem et beslutningsgrunnlag som vil sette sameiet i stand til å velge hvilken type løsning som skal legges til grunn for de nødvendige rørarbeidene, samt en plan for innhenting av anbud, gjennomføring og finansiering. Styret håper å kunne kalle inn til et ekstraordinært årsmøte om denne saken senere i 2024. Styret har satt av 150.000 i driftsbudsjettet for bistand frem til et slikt årsmøte og et retningsvalg. Finansiering av selve gjennomføringen er ikke med i budsjettet. Styret antar at det ikke vil finne sted byggearbeider i 2024.

B. Sluttføre garasjetaket
Styret vi få erstattet den singelen som ble fjernet da taket ble tekket, forhåpentligvis i løpet av våren. Styret anslår kostnadene til 25-50.000. Frem til årsskiftet var det utgiftsført 2.031.587 av den totale rammen på 2.360.000.

C. Garasjevegg
Styret planlegger i 2024 å reparere skilleveggene mellom parkeringsplassene, der betong er sprengt bort og armeringsjern er blottlagt. Problemet skyldes primært at vann fra regn og sne samles og blir stående langs veggene. Det vil derfor sannsynligvis være nødvendig å sikre at gulvet får fall til sluk, slik at vannet ikke blir stående langs veggene.

12. Budsjett og økonomi 2024
Styret legger til grunn at de løpende felleskostnadene må dekke normale driftskostnader og et rimelig beløp for påregnelige vedlikeholdstiltak. Gitt gårdens alder, anser styret et beløp på om lag kroner 300-500.000 som et minimum for utbedringer og løpende vedlikehold og reparasjoner i et normalår. Ettersom gården blir eldre, må vedlikehold og oppgraderinger forventes å øke mer enn prisstigningen. Alle større investeringer må da uansett finansieres ved engangsinnbetalinger.

Selv om de årlige faktiske vedlikeholdskostnadene likevel kan svinge, legger styret til grunn at innbetalingene holdes ganske stabile og økes i takt med inflasjonen. Budsjettet for 2024 er derfor basert på at felleskostnadene økes med 5 %. Det ble i fjor besluttet å kalle inn kapital til dekning av løpende kostnader og bygging av noe fond knyttet til rørprosjektet i en takt av 500.000 per år. Det er budsjettert med at disse innbetalingene opprettholdes.

De fleste driftskostnadene for 2024 er allerede kjente og budsjettert med stor grad av sikkerhet. Usikkerheten er primært knyttet til rørprosjektet, der det er satt av 150.000 for arbeid med å utrede løsninger og etablere et grunnlag for en anbudsprosess. Det er ikke satt av midler til selve gjennomføringen. Budsjettet er derfor gjort opp med et overskudd tilsvarende de ekstraordinære innbetalingene på 500.000 knyttet til prosjektet. Styret mener dessuten det er viktig med en betydelig likviditetsreserve i bakhånd, slik sameiet per i dag har.

Elektronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-608852a2a555
visma sign
www.vismasign.com

Styret vil i sin økonomistyring fortsette å vedlikeholde og opprettholde kvaliteten på bygg og installasjoner, samtidig som det vil prioritere å samle økonomisk styrke for det altoverskyggende prosjektet med rehabilitering av rør.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende, med felleskostnader som dekker forventede utgifter. Likviditeten er god. Styret ser positivt på fortsatt god drift av sameiet. Årsregnskapet er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret ønsker uansett å understreke at de vedlikeholdsprosjekter sameiet står overfor, vil forutsette opprettholdelse av dagens nivå på felleskostnader og sannsynligvis betydelige engangsinnbetalinger fra seksjonseierne.

13. Internkontroll
Styret har tidligere oppgradert sin pålagte HMS-plan og utnevnt en i styret som HMS-ansvarlig. Styret minner om at det er seksjonseiernes plikt å jevnlig kontrollere røykvarslere og brannslukkingsapparater. Styret vedlegger branninstruksen med innkallingen til årsmøtet.

Sameiets virksomhet er tradisjonell med i hovedsak ansvarsbevisste beboere. Styret har derfor ikke sett det nødvendig å sette i gang ekstraordinære HMS-tiltak. Styret prioriterer å følge opp at:

- HMS-planen etterleves og oppdateres.
- Vaktmesteren utfører sine oppgaver.
- Dørene er låst.
- Fellesarealer holdes ryddig, og at søppel og skrot ikke samles opp ute eller inne.

Styret sørger for:

- Branninstruksen på oppslagstavlene.
- Røykvarslere og to brannslukkere i kjelleren.
- Oppslag i kjelleren om bruk av fellesarealer.
- Fjerning av (brannfarlige) hensatte gjenstander fra kjelleren.
- Regelmessig utsendelse til alle beboerne av branninstruks og sameiets regelverk.

Sameiet har ikke felles varslingsanlegg med alarm til brannstasjon og/eller vektertjenester.

For å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i bygget, er det viktig at dørene til enhver tid er låst.

Styret minner om at:

- **Oppmøtested ved brann er på vestsiden av Niels Juels gate.**
- **Alle må sjekke sine røykvarslere og brannslukningsapparater regelmessig.**

14. Vedtekter
Stortinget vedtok i 2017 en ny Lov om eierseksjoner og i 2019 noen endringer i denne. Loven regulerer i all hovedsak de samme forholdene som vedtektene. Vedtektene ble sist oppdatert på årsmøtet i 2020. Styret er ikke kjent med forhold som skulle tilsi ytterligere endringer.

15. Ytre og felles miljø
Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Sameiets beboere oppfordres til å være med på å holde fellesområder og omgivelsene ryddige og trivelige.

Styret vil takke de beboerne som på eget initiativ steller beplantningen på eiendommen og ellers hjelper til med å holde det pent og ryddig i sameiet.

Elektronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-608852a2a555
visma sign
www.vismasign.com

Årets dugnad er planlagt tirsdag 7. mai 2024.

Skillebekk, 12. februar 2024

Jan Magne Hestås

Trine Kammerud

Alexander Gillebo

Bo Wilhelm Kielland

Harald Lundh
(styreleder)

Electronically signed · Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert · Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-608652e2a555

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side
Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Jan Magne Hestås
32aecc6d-523c-40b5-85cc-beb5e52a5b21 - 2024-02-29 08:19:22 UTC +02:00
BankID - bc279842-f6aa-4255-b035-0739ffd09218 - NO

Trine Nordli Kammerud
2de5eaa9-a36a-4910-9101-5bc4b1570c02 - 2024-02-29 09:27:23 UTC +02:00
BankID - 2731d9ae-5bb7-4592-b6a9-d686a0847522 - NO

Harald Lundh
449e1a4e-1ee3-4503-a492-91c7927faa37 - 2024-02-29 11:51:35 UTC +02:00
BankID - d71dead8-fd23-4acd-9b8f-dc720f6e307b - NO

Alexander Gillebo
7ff4aaa9-6a4d-429c-99cc-c4f16c9c557f - 2024-03-01 09:47:05 UTC +02:00
BankID - 66463adf-23f2-412b-9bc9-2749b6eae419 - NO

Bo Wilhelm Kielland
f7d21763-633c-4d97-8afd-0305e0d1ef37 - 2024-03-04 12:22:53 UTC +02:00
BankID - e9dcaa6e-8c25-4da0-9a8a-056fca640c50 - NO

authority to sign · asemavaltuutus · ställningsfullmakt · autoritet til å signere · myndighed til at underskrive
representative · nimenkirjoitusoikeus · firmateckningsrätt · representant · repræsentant
custodial · huoltaja/edunvalvoja · förvaltare · foresatte/verge · fremtidsberavende

Electronically signed · Sähköisesti allekirjoitettu · Elektroniskt signerats · Elektronisk signert · Elektronisk undertecknat
https://sign.visma.net/nb/document-check/a1a9b541-a5a2-4e07-8fad-608652e2a555

visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Niels Juels gate 11

Resultatregnskap pr. 31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024	Regnskap 2022
Driftsinntekter og driftskostnader					
Garasje		72 624	72 500	76 000	72 624
Felleskostnader		1 684 296	1 684 200	1 768 000	1 684 296
Ekstra felleskostnader, rehabilitering rør		249 996	-	500 000	-
Parkeringplasser		38 400	42 000	44 000	32 800
Leie ladeboks, p-plasser		3 804	4 000	4 000	8 942
Kjeller og lagerleie		37 368	37 000	39 000	37 368
Kabel TV / bredbånd		231 660	230 000	229 000	205 920
Inntekter vaskeri		8 557	5 000	8 000	6 564
Terrasseleie		3 708	3 700	4 000	3 444
Andre driftsinntekter, avregnet nettleie/strøm elbil-lading 2021		-	-	-	16 086
Oppussing vinduer og tak		-	-	-	2 350 000
Sum driftsinntekter		**2 330 413**	**2 078 400**	**2 672 000**	**4 418 044**
Investeringer					
Reparasjon/vedlikehold	1	72 859	250 000	250 000	79 515
Oppgradering eiendom		-	50 000	75 000	-
Oppussing vinduer og tak	2	64 915	-	50 000	1 966 672
Rørprosjektet	3	265 044	100 000	150 000	-
Drift					
Nettleie/strøm gårdsanlegg	4	57 452	90 000	85 000	59 915
Nettleie/strøm el-kjele	5	82 274	120 000	95 000	88 328
Kommunale avgifter		443 312	447 000	510 000	377 446
Renhold		150 638	160 000	165 000	144 991
Matteleie		18 941	18 000	20 000	16 258
Rep/vedlikehold fyranlegg		-	-	-	87 570
Skadedyrservice		13 213	13 000	14 000	12 172
Avfallscontainer (dugnad)		-	9 000	5 000	3 363
Drift heis	6	28 615	70 000	70 000	170 940
Småanskaffelser	7	23 850	-	15 000	-
Rep/vedlikehold vaskeri		-	-	-	25 824
Snøbrøyting, feiing, grøntanlegg	8	84 575	90 000	90 000	83 239
Vaktmestertjeneste		82 125	85 000	90 000	80 346
Revisjonshonorar	9	17 716	18 000	20 000	16 403
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	9	104 005	105 000	110 000	97 635
Andre honorarer		-	-	15 000	-
Telia - Kabel-TV / bredbånd		240 275	230 000	229 000	203 446
Kontingenter - fradragsberettiget		3 200	3 000	4 000	2 950
Forsikringspremier		140 644	147 000	162 000	135 711
Andre kostnader	10	4 551	20 000	5 000	18 916
Sum driftskostnader		**1 898 204**	**2 025 000**	**2 229 000**	**3 671 639**
Driftsresultat		**432 209**	**53 400**	**443 000**	**746 405**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		31 228	-	50 000	7 544
Andre renteinntekter		7 372	-	5 000	3 982
Andre finanskostnader, betalingsformidling		(6 739)	-	(7 000)	(6 359)
Resultat finanskostnader		**31 861**	-	**48 000**	**5 168**
PERIODENS RESULTAT		**464 070**	-	**491 000**	**751 573**

Electronically signed / Sanntidssatt allekrjeldatto / Elektronisk signeret / Elektronisk signerat / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/nb/document-check/98444d84-59d6-4412-952d-75f75f4f43aa6
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Niels Juels gate 11

Balanse pr. 31.12.23

		Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		21 476	14 871
Langsiktig lån/fordring til sameier		5 702	19 025
Tilgodehavende leverandør, Elvia AS		-	56 303
Forskuddsbetalte kostnader	11	254 064	233 544
Varmeregnskapet, skyldig seksjonseiere		-	-
Sum fordringer		**281 242**	**323 743**
Kontanter, bankinnskudd og lignende			
Driftskonto, DnB		541 699	58 066
Plasseringskonto, DNB		1 486 827	1 235 597
Sum bankinnskudd		**2 028 526**	**1 293 663**
Sum omløpsmidler		**2 309 769**	**1 617 406**
Sum eiendeler		**2 309 769**	**1 617 406**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Fri egenkapital		1 337 107	585 534
Periodens resultat		464 070	751 573
Sum egenkapital		**1 801 177**	**1 337 107**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Partialobligasjoner garasje		90 000	90 000
Sum langsiktig gjeld		**90 000**	**90 000**
Kortsiktig gjeld			
Tilgodehavende/forskudd fra seksjonseiere		54 452	35 461
Varmeregnskapet, tilgodehavende seksjonseiere	12	89 257	20 235
Leverandørgjeld	13	274 883	134 604
Sum kortsiktig gjeld		**418 592**	**190 299**
Sum egenkapital og gjeld		**2 309 769**	**1 617 406**

Oslo, 12. februar 2024
i styret for
Sameiet Niels Juels gate 11

Harald Lundh (s) Bo Wilhelm Kielland (s)

Trine Kammerud (s) Jan Magne Hestås (s) Alexander Gillebo (s)

Electronically signed / Sanntidssatt allekrjeldatto / Elektronisk signeret / Elektronisk signerat / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/nb/document-check/98444d84-59d6-4412-952d-75f75f4f43aa6
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Niels Juels gate 11
Noter til regnskap pr. 31.12.2023

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) 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.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0
Godtgjørelser til styret	0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Reparasjon og vedlikehold

Service garasjeport	2 717
Tett avløp (snr 1)	10 490
Utbedring av sokkel og fasade	27 203
Reparasjon av bilde, oppgang B	300
Refusjon, råteskade og maurproblem (snr 1)	25 124
Service på brikkeleser	7 026
Sum	**72 859**

Note 2 - Oppgradering vindu og tak

Graving, sluttføring takpapp på garasjetak	5 445
Beslag til garasjetak	26 550
Montering beslag garasjetak	15 643
Plenarbeider ifm. Tekking garasjetak	17 277
Sum	**64 915**
Kostnader tidligere år	1 966 672
Samlede kostnader per årsskiftet	2 031 587
Innbetalt fra seksjonseierne i 2022	2 350 000

Note 3 - Rørprosjektet

Honorar, Vikenconsult AS	265 044
Sum	**265 044**
Innbetalt fra seksjonseierne i 2023	249 996

Note 4 - Nettleie/strøm gårdsanlegg

Nettleie/strøm, jan-des 2023	86 430
Strømstøtte, jan-des 2023	(14 701)
Avregnet elbil-lading, jan-des 2023	(14 277)
Sum	**57 452**

Electronically signed | Sahkoisesti allekirjoitettu | Elektronisk signerat | Elektronisk signert | Elektronisk undirskrifað
https://sign.visma.net/nb/document-check/98444d84-93d8-4412-952d-7577df493aa6
visma sign
www.vismasign.com

Note 5 - Nettleie/strøm el-kjele

Nettleie/strøm, jan-des 2023	348 377
Strømstøtte, jan-des 2023	(74 131)
70% av kostnad, overført varmeregnskapet - 2023	(191 972)
Sum	**82 274**

Note 6 - Drift heis

Skilt, heis	148
Sikkerhetskontroll	4 688
Kontraktsservice, 2023	15 001
Alarm abonnement / GSM, 2023	8 778
Sum	**28 615**

Note 7 - Småanskaffelser

Innkjøp av lysmateriell	23 850
Sum	**23 850**

Note 8 - Snøbrøyting, feiing, grøntanlegg

Brøyting og strøing	30 803
Vårfeiing	4 925
Høstblomster	175
Vårbeplantning	1 059
Div gartnerarbeider	47 614
Sum	**84 575**

Note 9 - Ytelser til ledelse m.v.

Revisjonshonorar	17 716
Honorar til forretnings-/regnskapsførsel	104 005

Note 10 - Andre kostnader

Årsgebyr kort	400
Fornyelse nj11.no	140
Abonnement Office-pakke	829
VismaSign, erlektronisk signering	920
Etterbestilling låsbrikker	1 180
Diverse utlegg, dugnad	1 077
Diverse ørekorreksjoner	5
Sum	**4 551**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

Skadedyrservice, jan-febr 2024	2 233
Kabel-TV / bredbånd, 2024	251 831
Sum	**254 064**

Note 12 - Varmeregnskapet

Honorar Brunata, første halvdel varmeregnskapet 2023	5 105
Honorar Byggforvaltning, 2023	5 000
Nettleie/strøm, jan-des 2023	191 972
Service/rep bergvarmeanlegg	13 754
Innbetalt akonto fra seksjonseierne, 2023	(305 088)
Sum	**(89 257)**

Electronically signed | Sahkoisesti allekirjoitettu | Elektronisk signerat | Elektronisk signert | Elektronisk undirskrifað
https://sign.visma.net/nb/document-check/98444d84-93d8-4412-952d-7577df493aa6
visma sign
www.vismasign.com

Note 13 - Leverandørgjeld

Stil Tekstilservice AS, matteleie	1 782
Byggforvaltning AS	5 000
Låshuset Sikkerhetssenter AS	7 026
Mr Malik Renholdsservice AS	12 838
Nortekk AS, garasjetak	15 643
Vikenconsult AS, rørprosjektet	169 125
Ustekveikja Energi AS	63 470
Sum	**274 883**

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Alexander Gillebo
fb08b51f-ace5-456e-8119-5c55970f3509 - 2024-02-27 14:30:48 UTC +02:00
BankID - b6265a1b-e1f6-45a3-8f62-2de3b459187b - NO

Jan Magne Hestås
e90ca340-2a16-409d-bf0c-2d1ec26e754f - 2024-02-27 14:32:15 UTC +02:00
BankID - 21deaf39-3a92-4e47-bde8-eab4f3033373 - NO

Trine Nordli Kammerud
2f3a5b6a-e97d-4ccd-997a-873a86b7e090 - 2024-02-27 14:49:18 UTC +02:00
BankID - 7d350b2f-996f-4255-8872-2ce96c3d7e85 - NO

Harald Lundh
3fb8caf9-aa22-4a86-9b99-b7fe6cec7de9 - 2024-02-27 16:43:02 UTC +02:00
BankID - 6380ce64-cff5-4b2c-a808-4198edfc9098 - NO

Bo Wilhelm Kielland
b6831602-6b0a-4a91-9caf-6d560b36617a - 2024-03-04 12:26:13 UTC +02:00
BankID - 8125b89a-76dd-4a1b-8e8b-7a99f333000b - NO

authority to sign / representative / custodial
asemavaltuutus / nimenkirjoitusoikeus / huoltajaredunvalvoja
ställningsfullmakt / firmateckningsrätt / förvaltare
autoritet til å signere / representant / foresatte/verge
myndighed til at underskrive / repræsentant / fremtidsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/98444d84-59d5-4412-952d-75f70f493aa6

visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/98444d84-59d5-4412-952d-75f70f493aa6

visma sign
www.vismasign.com

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juels Gate 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Niels Juels Gate 11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 , og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Penneo document key: ADGBN-VTJKY-QO7MP-PHUWJ-EQANZ-QS7LQ

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ADGBN-VTJKY-QO7MP-PHUWJ-EQANZ-QS7LQ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-04 11:31:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ADGBN-VFJRY-OQ7MP-QNUWJ-EOANZ-Q57LO

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av en Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - https://penneo.com/validator

SAMEIET NIELS JUELSGT. 11

Driftsbudsjett 2024

Driftsinntekter	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023
Leie ladeboks, p-plass	4 000	3 804	4 000
Garasjeleie	76 000	72 624	72 500
Felleskostnader	1 768 000	1 684 296	1 684 200
Ekstra felleskostnader	500 000	249 996	-
Parkeringsplasser	44 000	38 400	42 000
Kjeller og lagerleie	39 000	37 368	37 000
Kabel-TV	229 000	231 660	230 000
Inntekter vaskeri	8 000	8 557	5 000
Terrasseleie	4 000	3 708	3 700
Andre driftsinntekter	-	-	-
Sum driftsinntekter	**2 672 000**	**2 330 413**	**2 078 400**
Driftskostnader			
Strøm gårdsanlegg	85 000	57 452	90 000
Strøm el-kjele	95 000	82 274	120 000
Kommunale avgifter	510 000	443 312	447 000
Renhold fellesarealer	165 000	150 638	160 000
Matteleie	20 000	18 941	18 000
Rep/vedlikehold fyranlegg	-	-	-
Skadedyrservice	14 000	13 213	13 000
Avfallscontainer	5 000	-	9 000
Service/drift/utbedring heis	70 000	28 615	70 000
Småanskaffelser	15 000	23 850	-
Rep/vedlikehold	250 000	88 502	250 000
Rep/vedlikehold vaskeri	-	-	-
Oppgradering eiendom	75 000	-	50 000
Oppussing vinduer og tak	50 000	49 272	-
Rørprosjektet	150 000	265 044	-
Snøbrøyting/utv. vedlikehold	90 000	84 576	90 000
Vaktmestertjeneste	90 000	82 125	85 000
Revisjon	20 000	17 716	18 000
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	110 000	104 005	105 000
Andre honorarer	15 000	-	100 000
Kabel-TV	229 000	240 275	230 000
Kontingenter	4 000	3 200	3 000
Gårdsforsikring	162 000	140 644	147 000
Andre kostnader	5 000	4 551	20 000
Sum driftskostnader	**2 229 000**	**1 898 204**	**2 025 000**
Driftsresultat	**443 000**	**432 209**	**53 400**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter	50 000		
Andre renteinntekter	5 000		
Andre finanskostnader, betalingsformidli	(7 000)		
Resultat finanskostnader	**48 000**		
PERIODENS RESULTAT	**491 000**		

Valgkomiteens innstilling til medlemmer av styre og valgkomité til årsmøtet 2024 i Sameiet Niels Juels gate 11 for kommende periode.

1. Styremedlemmene Trine Kammerud og Harald Lundhs funksjonstid utløper på kommende årsmøte. Harald Lundh har sagt seg villig til å stille som styremedlem for en ny periode.

2. Styremedlem Bo Kielland ble i 2023 valgt som styremedlem for to år. Han ønsker pga. øvrige forpliktelser og aktiviteter å fratre som styremedlem før tiden og fom. dette årsmøtet. Valgkomitéen innstiller på at årsmøtet beslutter at Bo Kielland fratrer fra dette tidspunktet.

3. Styremedlemmene Jan Magne Hestås og Alexander Gillebo ble valgt i 2023 og er ikke på valg før i 2024.

Vedtektene sier at styre skal ha 4-6 medlemmer. Årsmøtet må derfor velge minimum 2 nye medlemmer, maksimum 4.

Innstilling til valg av styremedlemmer:

- De følgende kandidater har alle sagt seg villige til å stille som kandidater til styret for den kommende periode:
- Thea Fu Lin, seksjon 38 - Thea har over 8 års erfaring fra eiendomsbransjen som forvalter for eiendomsselskapet Malling & Co. Thea har med dette god kjennskap og nettverk innen eiendom som kommer godt med inn i styret.
- Maths Mathisen, seksjon 12 - Maths har over 10 års erfaring fra forskjellige styreverv for konsulent- og teknologiselskaper. Maths har de siste tre årene jobbet med OBOS og AF Gruppen med utviklingen av verdiøkende tjenester for borettslag og sameier. Dette anser valgkomitteen som relevant erfaring for styret i Niels Juels Gate 11.
- Harald Lundh, seksjon 37.

Valgkomiteen innstiller på at alle tre velges som styremedlemmer for en periode av 2 år.

Innstilling til valg av styreleder:

- Styreleder Harald Lundh har sagt seg villig til å fortsette som styreleder i neste periode, under forutsetning av at årsmøtet er innforstått med at han er i utlandet en betydelig del av året, og at styrets arbeidsoppgaver må fordeles jevnt mellom styremedlemmene.
- Ingen av de øvrige styremedlemmer/-kandidater har sagt seg villige til å påta seg styreledervervet.

Valgkomiteen innstiller på at Harald Lundh velges som styreleder for en periode av 1 år.

Innstilling til valg av valgkomité:

- Trine Kammerud har sagt seg villig til å tre inn i valgkomiteen for neste periode.
- Valgkomiteen har p.t ikke lykkes med å finne ytterligere kandidater.
- Valgkomiteen vil oppfordre seksjonseiere til å melde seg på årsmøtet.
- Valgkomiteen bør være uavhengig av styret. Det har imidlertid i mange år vært vanskelig å finne kandidater til vervet utover avgåtte styremedlemmer. Valgkomiteen vil derfor foreslå at årsmøtet ber styret assistere valgkomiteen i sitt arbeid.

Valgkomiteen innstiller på at Trine Kammerud velges som valgkomité frem til neste ordinære årsmøte.

Maths Mathisen

SAMEIET NIELS JUELS GATE 11

Referat fra årsmøte

Tid: Onsdag 20. mars 2024 kl. 18.00

Sted: Hallen i oppgang B, Niels Juels gate 11

Til stede:	Tatiana Steffensen	snr 3
	Per Johan Isdahl (fra kl 18.30)	snr 11
	Kirsten Kolsberg	snr 13
	Jan Magne Hestås	snr 15
	Odd Wibe	snr 19
	Bjarne Krokeide	snr 21
	Trine Kammerud	snr 22
	André Kammerud	snr 22
	Kirsti Strøm Bull	snr 24
	Hans Jacob Bull	snr 24
	Anniken Rønne Malmo	snr 28
	Anne-Lis Næss	snr 30
	Alexander Gillebo	snr 31
	Bo Wilhelm Kielland	snr 32
	Bjørn Øvergaard Barstad	snr 34
	Liisa Martine Møller	snr 35
	Marit Brinch	snr 36
	Harald Lundh	snr 37 + fullmakt fra snr 14
	Ingrid Bratheim	snr 37
	Thea Fu Lin	snr 38
	Atle Hjertner	forretningsfører

De fremmøtte med fullmakter representerte 18 av totalt 40 seksjoner.

1. **Konstituering av møtet**
Møtet ble erklært for lovlig innkalt. Harald Lundh ble valgt til møteleder, Atle Hjertner ble valgt til å føre protokoll, som undertegnes av Harald Lundh og André Kammerud.

2. **Styrets beretning**
Styrets beretning ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

3. **Årsregnskap 2023**
Årsregnskapet ble gjennomgått, kommentert og godkjent som fremlagt.

4. **Revisors beretning**
Revisors beretning ble godkjent som fremlagt.

5. **Budsjett 2024**
Budsjett 2024 ble fremlagt for sameierne til orientering og tatt til etterretning.

6. **Valg av revisor**
Det ble enstemmig vedtatt å velge Insignis AS som ny revisor for sameiet fra og med regnskapsåret 2024.

7. **Valg**
Styremedlemmer: To styremedlemmers funksjonstid utløp på årsmøtet; Trine Kammerud og Harald Lundh. Styremedlem Bo Kielland ble i 2023 valgt som styremedlem for to år. Han ønsket pga. øvrige forpliktelser og aktiviteter å fratre som styremedlem før tiden og fom. dette årsmøtet. Valgkomiteen innstilte på dette, og årsmøtet besluttet på den bakgrunn at Bo Kielland skal fratre fra styret med virkning fra årsmøtetidspunktet. Styremedlemmene Jan Magne Hestås og Alexander Gillebo ble valgt i 2023 og er ikke på valg før i 2025.

Harald Lundh hadde sagt seg villig til å stille som styremedlem for en ny periode på to år. Valgkomiteen foreslo på bakgrunn av dette gjenvalg av Harald Lundh for to år som styremedlem. Valgkomiteen innstilte videre til valg av to nye styremedlemmer; Thea Fu Lin og Maths Mathisen.

Etter forslag fra valgkomitéen ble følgende enstemmig valgt:

Harald Lundh	til 2026
Thea Fu Lin	til 2026
Maths Mathisen	til 2026

Styret vil etter årsmøtet ha følgende sammensetning:

Harald Lundh	til 2026
Thea Fu Lin	til 2026
Maths Mathisen	til 2026
Alexander Gillebo	til 2025
Jan Magne Hestås	til 2025

Styreleder: Harald Lundh hadde sagt seg villig til å fortsette som styreleder i neste periode, under forutsetning av at årsmøtet er innforstått med at han er i utlandet en betydelig del av året, og at styrets arbeidsoppgaver må fordeles jevnt mellom styremedlemmene. Årsmøtet bekreftet å være innforstått med dette, og Harald Lundh ble i tråd med valgkomitéens innstilling enstemmig valgt som styreleder for ett år.

Valgkomité: Valgkomiteen innstilte på at Trine Kammerud velges som valgkomité fram til neste ordinære årsmøte. Trine Kammerud ble enstemmig valgt. Årsmøtet ba styret bistå valgkomitéen i dens arbeid.

Oslo, 20. mars 2024

_____ Harald Lundh (s)

_____ André Kammerud (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fd8d1beb-fd54-47a7-99b6-3320c3d6ac6e
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fd8d1beb-fd54-47a7-99b6-3320c3d6ac6e
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Harald Lundh
04b51b2e-4588-4806-8f9a-84fa3690409b - 2024-03-22 09:17:45 UTC +02:00
BankID - 524f400e-271c-40bb-bf29-41f864421401 - NO

Terje Andre Kammerud
78fa8764-942d-42ef-9977-29d4c5f62312 - 2024-03-22 15:19:28 UTC +02:00
BankID - 9a99b66e-6f3f-4115-96b6-513c45b2eb46 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatecknингsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fd8d1beb-fd54-47a7-99b6-3320c3d6ac6e

visma sign
www.vismasign.com

Informasjon til årsmøtet i Sameiet Niels Juels gate 11 – 22. mars 2023

Rehabilitering av rør

Status
Sameiets soilrøropplegg er fra 1960 og dermed 60 år gammelt. Styret har allerede i flere år arbeidet med denne saken, og styret har i flere årsrapporter påpekt at sameiet må belage seg på en rehabilitering av disse.

Sameiet har imidlertid tre distinkte røropplegg:

1. Soilrørene er avløps-/kloakkrør i støpejern som leder avfallsvann fra vask, dusj og toalett ut av seksjonen, samt regnvann fra taket (heretter kalt «soilrørene»). Slike rør har normalt en forventet levetid på 40 år.
2. Tappevannrørene er smale kobberrør som leder kaldt og varmt vann til den enkelte seksjon (heretter kalt «vannrørene»). Kobberrør har normalt en svært lang levetid og vesentlig mer enn 60 år. Det var derfor opprinnelig antatt at disse ville kunne benyttes i mange år til.
3. Radiatorrørene er kobberrør som leder varmt vann fra fyrrommet til radiatorene og tilbake i et lukket system. Dette røropplegget er ikke testet, og det omhandles ikke i dette notatet. Styret vil imidlertid sikre at også disse rørene hensyntas i planene.

Soilrørene
Fornying av soilrør kan skje enten ved full utskiftning, eller ved at rørene bare behandles på innsiden (fra taket). De rengjøres og fôres da med en 'strømpe' og flytende epoxy. Dette er en metode som er velprøvd, og som gir rør som er tilnærmet som nye. Soilrørene går i rørsjakter av mur og betong. De er også innstøpt i etasjeskillene av betong i sjaktene. En full utskifting av soilrørene vil derfor være en vesentlig mer omfattende prosess.

Vannrørene
Vannrør kan ikke rehabiliteres på samme måte som soilrør. De er for trange. Så dersom disse skal fornyes, må de skiftes ut eller erstattes av nye føringsveier. Disse rørene går i dag i hovedsak i de samme rørsjaktene som soilrørene.

Røranalyse
Styret antok opprinnelig at soilrørene kunne rehabiliteres uavhengig av vannrørene, som styret antok var i god stand. Styret mente imidlertid at det var viktig å få fastslått dette med sikkerhet. Det ville ellers være en risiko for først å rehabilitere soilrørene fra innsiden, for å unngå å åpne rørsjaktene, for senere å finne ut at rørsjaktene likevel måtte åpnes, for å skifte vannrørene.

For å sikre et korrekt bilde av rørenes kvalitet, må det kappes deler av rørene som så kan analyseres i et laboratorium. Det er ikke mulig å inspisere vannrør fra innsiden. Soilrør kan inspiseres fra innsiden med kamera, men de har normalt så mye avsetninger på innsiden at prøvetaking også her er det sikreste.

For å få gode analyser av rørene, ble SINTEF engasjert i november 2020. De identifiserte da de rørprøvene de ønsket, og som de mente var representative for hele rørsystemet. Rørelementene ble skåret ut i mars i 2021, og SINTEF analyserte deretter prøvene. Deres rapport forelå rett før årsmøtet 5. mai 2021.

Som årsmøtet i 2021 ble informert om, var SINTEFs konklusjon, til styrets store overraskelse, at vannrørene har *«tegn til kritisk korrosjon»*, at de *«bør skiftes ut»*, og at tiltak bør planlegges i *«nær fremtid»*. Det er med andre ord en klar risiko for rørbrudd. Soilrørene hadde som ventet «langt fremskreden korrosjon».

I motsetning til soilrør, vil et brudd på vannrør under trykk kunne medføre svært store vannskader. Det er dessuten stor risiko for at vårt forsikringsselskap i et slikt tilfelle vil klassifisere skadene som konsekvenser av manglende vedlikehold, og derfor ikke vil dekke dem under sameiets forsikring.

Det er mange forhold som kan ha forårsaket korrosjonen, inkludert kvaliteten av kobberet som er benyttet. SINTEF har ikke kunnet peke på årsaken til korrosjonen i sameiets vannrør. SINTEF har heller ikke kunnet være mer presis i sine anslag av hvor akutt problemstillingene er, enn formuleringene over.

På basis av SINTEFs analyser og synspunkter er det imidlertid styrets klare konklusjon at risikoen ved å utsette tiltak er svært stor, og at sameiet må planlegge en utskifting og/eller rehabilitering av både vann- og soilrør så raskt som praktisk mulig.

Styret vil samtidig påpeke at sameiet så langt ikke har hatt brudd på vannledninger som følge av korrosjon. Det er derfor styrets vurdering at sameiet har tid til å vurdere alternative løsninger, gjennomføringsmetoder og entreprenører.

Fremdrift
Et slikt prosjektet er av en art og en kompleksitet som sameiet ikke har erfaring med. Styret har derfor så langt fokusert på å identifisere ekstern ekspertise som kan bistå styret i kartlegging og vurdering av alternative løsninger, planlegging, anbudsinnhenting og prosjektoppfølging.

En full rehabilitering av alle bad og toalettrom i sameiet med nye soilrør, vannrør, sluk og membraner vil være både svært kostbart og svært tidkrevende, og ikke minst være svært lite ønskelig for de seksjonseiere som har moderniserte bad, dvs. de fleste.

Styret ønsker derfor å utrede dette alternativet, men også alle andre alternative løsninger sameiet har, som kan være rimeligere og mindre inngripende, men samtidig faglig forsvarlige. Dette kan være rehabilitering av soilrørene i kombinasjon med utskiftning av vannrørene uten å fremtvinge rehabilitering av våtrommene, enten ved å komme til rørsjaktene fra andre vegger enn de flislagte, eller ved å etablere andre føringsveier for stigerørene, f.eks. via søppelsjaktene eller trapperom.

Styret var gjennom høsten 2021 i kontakt med et antall konsulentselskaper. Styret har i 2022 fokusert på å gjennomføre de presserende vedlikeholdstiltakene på vinduer og tak, og fremdriften mht. rørrehabiliteringen har derfor vært beskjeden. Styret har imidlertid nå identifisert et firma som synes å ha den erfaring styret leter etter. Styret er i dialog med firmaet og vil i 2023 ha hovedfokus på dette utredningsarbeidet.

Det er stor usikkerhet med hensyn til fremdriften, og styret har dårlig grunnlag for å uttale seg om denne. Styret har imidlertid som utgangspunkt for sitt arbeid i 2023 valgt å legge følgende svært grove tidsplan til grunn:

- Første halvår 2023: Engasjere ekstern rådgiver, samt starte utredning/planleggingen
- Annet halvår 2023: Utrede alternative konsepter og utarbeide beslutningsgrunnlag
- Første halvår 2024: Velge strategi og konsept
  Invitere til anbudskonkurranse og diskusjon om løsningsvalg
- Annet halvår 2024: Velge entreprenør og planlegge gjennomføring

- Første halvår 2025: Starte rehabilitering

Fremdriften vil selvfølgelig påvirkes av både om det oppstår rørbrudd underveis, hvor raskt en rådgiver kan komme i gang, og hvor tidkrevende og komplekst utredningsarbeidet vil vise seg å være.

Inntil videre synliggjør den at styret i dag ikke tror det vil skje noen konkret bygningsmessig aktivitet på dette området før tidligst i 2024, men mer sannsynlig i 2025.

Finansiering
Styret har fortsatt ikke noe grunnlag for å estimere hva kostnadene for prosjektet vil bli, men det vil åpenbart være snakk om flere millioner kroner totalt sett. Styret har heller ikke hatt anledning til å diskutere når det kan bli aktuelt å ta opp spørsmålet om finansiering med seksjonseierne. Inntil videre er styret fokusert på at felleskostnadene må være høye nok til å tillate nødvendig ekstern bistand til å utarbeide et godt beslutningsgrunnlag.

Styret må imidlertid på det sterkest anbefale seksjonseierne å forberede seg på betydelige innbetalinger i løpet av de de nærmeste årene.

Praktiske konsekvenser
Ettersom nesten alle sameiets rør går i lukkede rørsjakter, vil en utskifting av rørene nødvendigvis måtte medføre at sjaktene/veggene må åpnes, helt eller delvis. Etasjeskillene i betong må også pigges opp. Dette vil selvfølgelig medføre ikke ubetydelige inngrep i den enkelte seksjon, særlig fordi sjaktene normalt ligger inntil bad og kjøkken. Styret har ikke grunn til å tro at vannrørene kan skiftes på noen annen måte, men styret vil selvfølgelig gjøre sitt beste for å finne den metoden som gjør minst mulig skade på seksjonene, og utgjør minst mulig ulempe for beboerne mens arbeidene pågår.

I utgangspunktet betyr ikke denne avdekkede problemstillingen noe for seksjonseiernes rett til å bruke, endre eller selge sin seksjon. Men den betyr blant annet at de som har eller vurderer å pusse opp bad eller andre deler av seksjonen, må være klar over at det er en risiko for at dette helt eller delvis må gjøres på nytt. Det er sannsynligvis riktig også å påpeke at dersom seksjonseiere gjør noe som, på tross av kjennskapen til rørutskiftingen, medfører at rørutskiftingen blir dyrere, så kan ikke seksjonseieren regne med at denne kostnaden dekkes av fellesskapet. På samme måte har styret ikke grunnlag for å uttale seg om oppgraderinger av rør som seksjonseiere allerede har gjort eller vil gjøre før en samlet rehabilitering, vil eliminere eller forenkle inngrepet den felles rehabiliteringen måtte medføre i seksjonen.

De seksjonseiere som ønsker å selge sin seksjon, må selvfølgelig informere kjøpere om rehabiliteringsbehovet.

Videre informasjon
Som beskrevet over, har styret på dette tidspunkt dessverre ikke oversikt over når, hvor og hvordan svakhetene i rørsystemet skal utbedres. Etter hvert som styret får innsikt, vil seksjonseierne bli informert. Det vil selvfølgelig utarbeides et beslutningsgrunnlag med finansieringsplan som vil legges frem for et årsmøte. Styret vil ikke kalle inn kapital eller sette i gang annet arbeid enn det som er nødvendig for å kunne legge frem et godt beslutningsgrunnlag for årsmøtet. Kostnadene til forberedelsene vil bli dekket av felleskostnadene.

Skillebekk, 13. februar 2023
Styret i Sameiet Niels Juels gate 11

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
NIELS JUELS GATE 11A

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506641
8344304

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 173

Vi viser til bestilling av 20250303 for NIELS JUELS GATE 11A.

GNR. 211 BNR. 173

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.1887.

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

3799 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

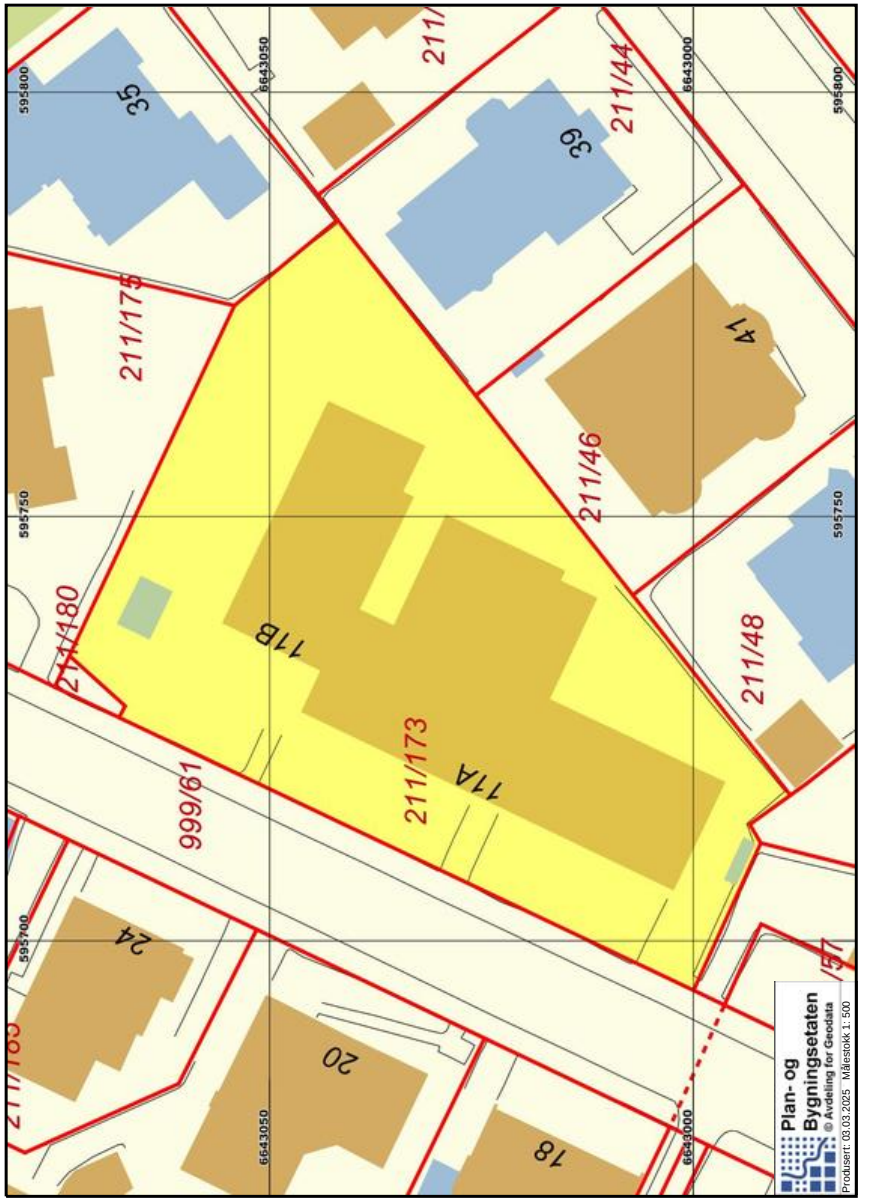
Kristin Tveit
Enhetsleder

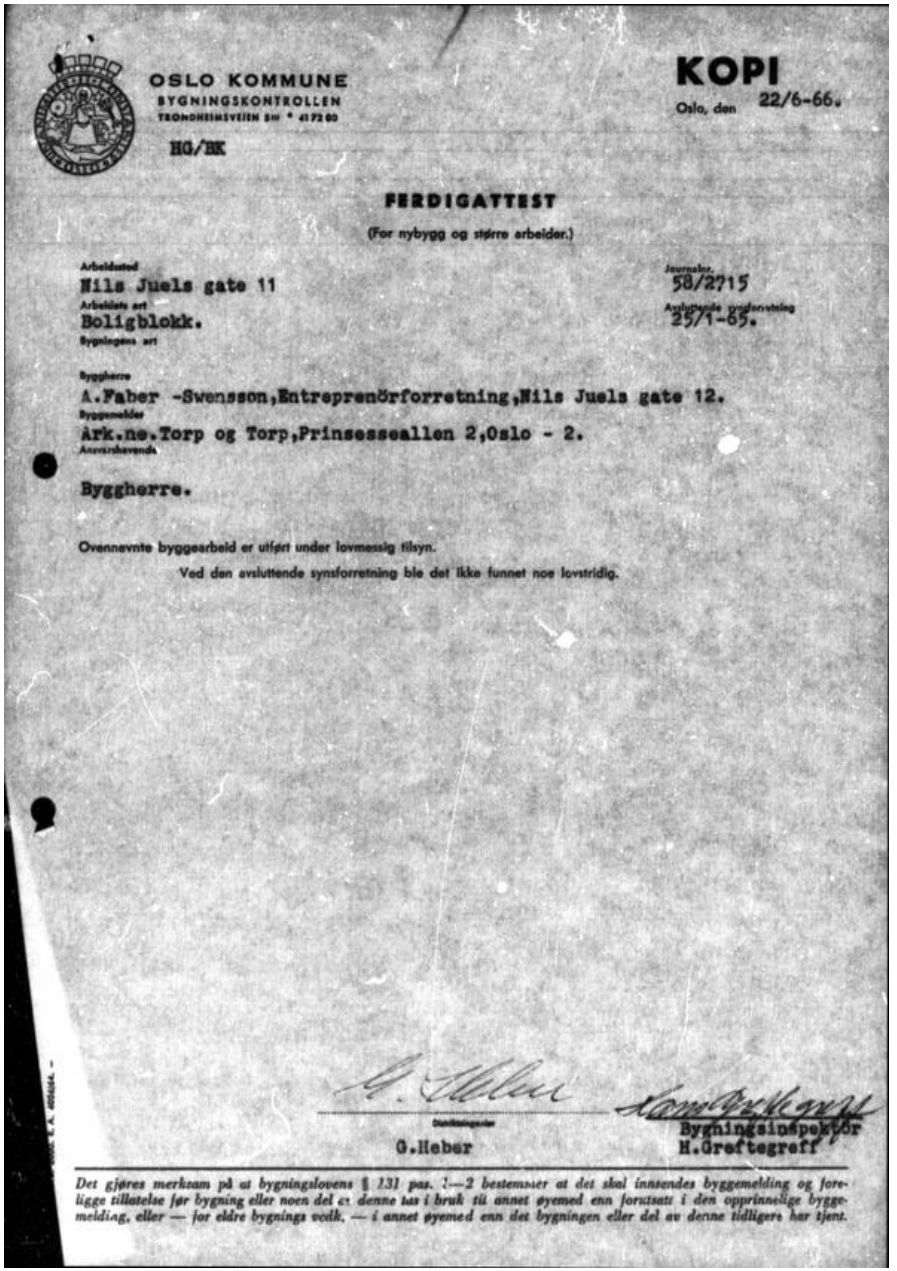
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5111 ✆ 41 72 60

KOPI

Oslo, den 22/6-66.

HG/BK

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Nils Juels gate 11

Journalnr.
58/2715

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende gransforretning
25/1-65.

Bygningens art

Byggherre
A.Faber -Swensson,Entreprenörforretning,Nils Juels gate 12.

Byggemelder
Ark.ne.Torp og Torp,Prinsesseallen 2,Oslo - 2.

Ansvarshavende
Byggherre.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

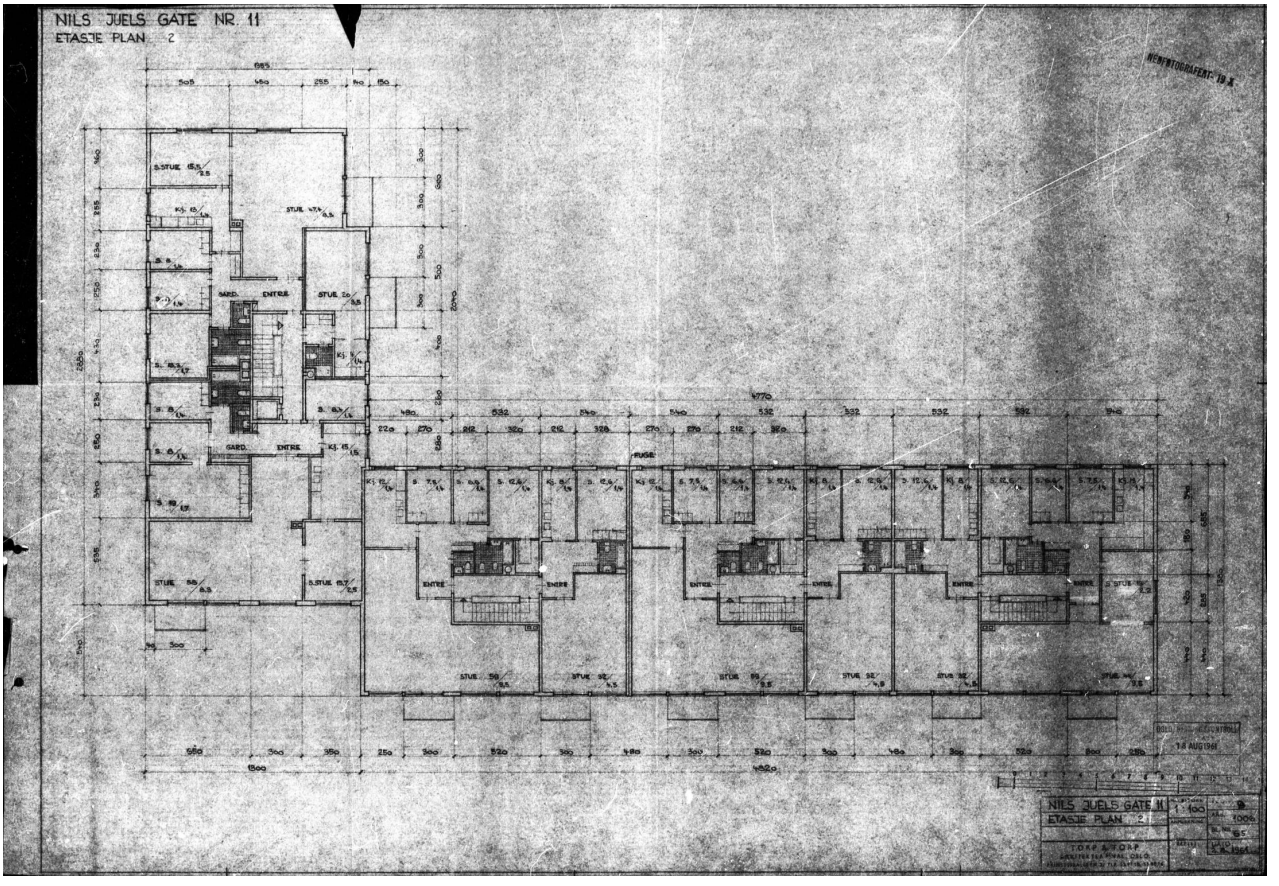
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Stedfortrederens

G.Heber

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas 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.


NILS JUELS GATE NR 11
ETASJE PLAN 2
NILS JUELS GATE 11
ETASJE PLAN 2
1:100
TORP & TORP

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRVERKET AS
Konows gate 81
0196 OSLO

Dato: 26.06.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201707139-5 Saksbeh.: Guro Langemyhr Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 11A	Eiendom:	211/173/0/0
Tiltakshaver:	BIRTE SOLVANG HJORTH	Adresse:	NIELS JUELS GATE 11 A, 0272 OSLO
Søker:	RØRVERKET AS	Adresse:	Konows gate 81, 0196 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Niels Juels gate 11 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av eksisterende våtrom, inkludert utskifting av sluk, mottatt 21.06.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707139			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		03.05.2017	1/8

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRVERKET AS
Konows gate 81
0196 OSLO

Dato: 26.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201707139-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 11A	Eiendom:	211/173/0/0
Tiltakshaver:	BIRTE SOLVANG HJORTH	Adresse:	NIELS JUELS GATE 11 A, 0272 OSLO
Søker:	RØRVERKET AS	Adresse:	Konows gate 81, 0196 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Niels Juels gate 11 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av eksisterende våtrom, inkludert utskifting av sluk, mottatt 21.06.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707139			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		03.05.2017	1/8

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BIRTE SOLVANG HJORTH, NIELS JUELS GATE 11 A, 0272 OSLO, birte.hjorth@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RAMBØLL NORGE AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 26.04.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201705115-8 Saksbeh.: Anna Stroganova Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 11A	Eiendom:	211/173/0/0
Tiltakshaver:	TARAND MARIE SKOTT-MYHRE	Adresse:	NIELS JUELS GATE 11 A, 0272 OSLO
Søker:	RAMBØLL NORGE AS	Adresse:	Postboks 427 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Niels Juels gate 11 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 28.03.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.04.2017 av:

Anna Stroganova - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TARAND MARIE SKOTT-MYHRE, NIELS JUELS GATE 11 A, 0272 OSLO

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmontasje AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Dato: 27.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116482-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 11A	Eiendom:	211/173
Tiltakshaver:	Line Dahl og Thomas Haver	Adresse:	Niels Juels gate 11 A, 0272 OSLO
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - NIELS JUELS GATE 11 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.01.2012.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Line Dahl og Thomas Haver, Niels Juels gate 11 A, 0272 OSLO

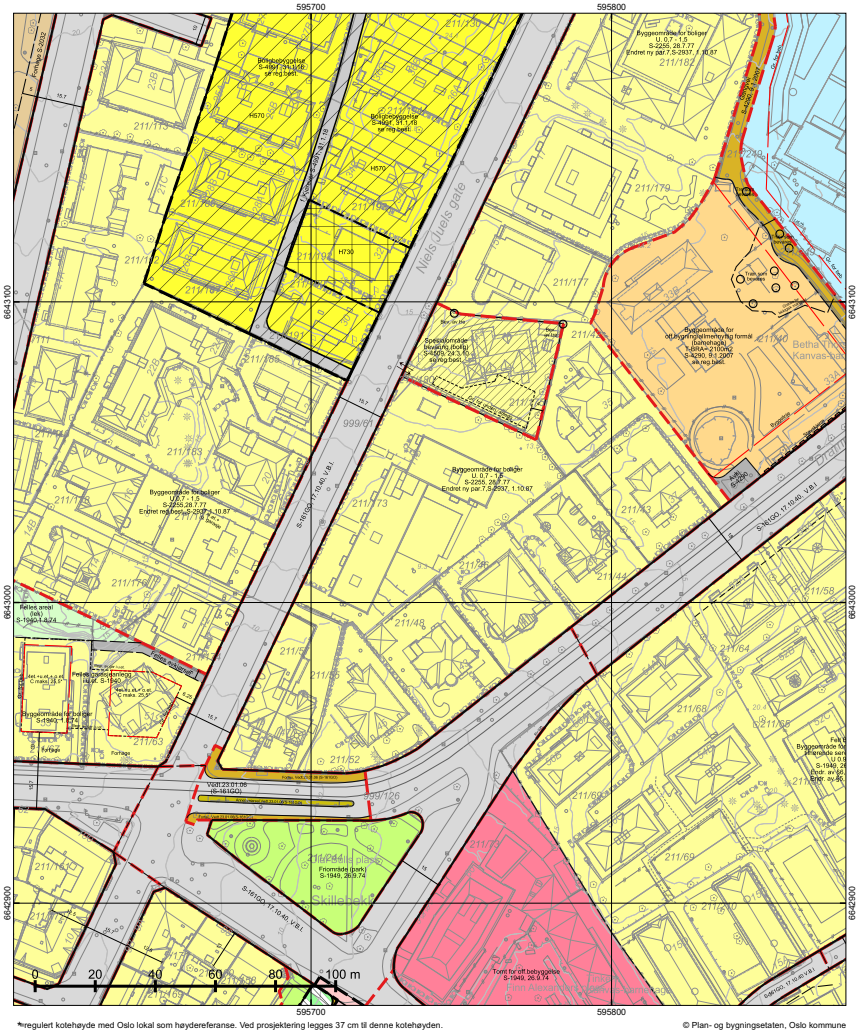
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139107/ 86506641
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: NIELS JUELS GATE 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/173

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

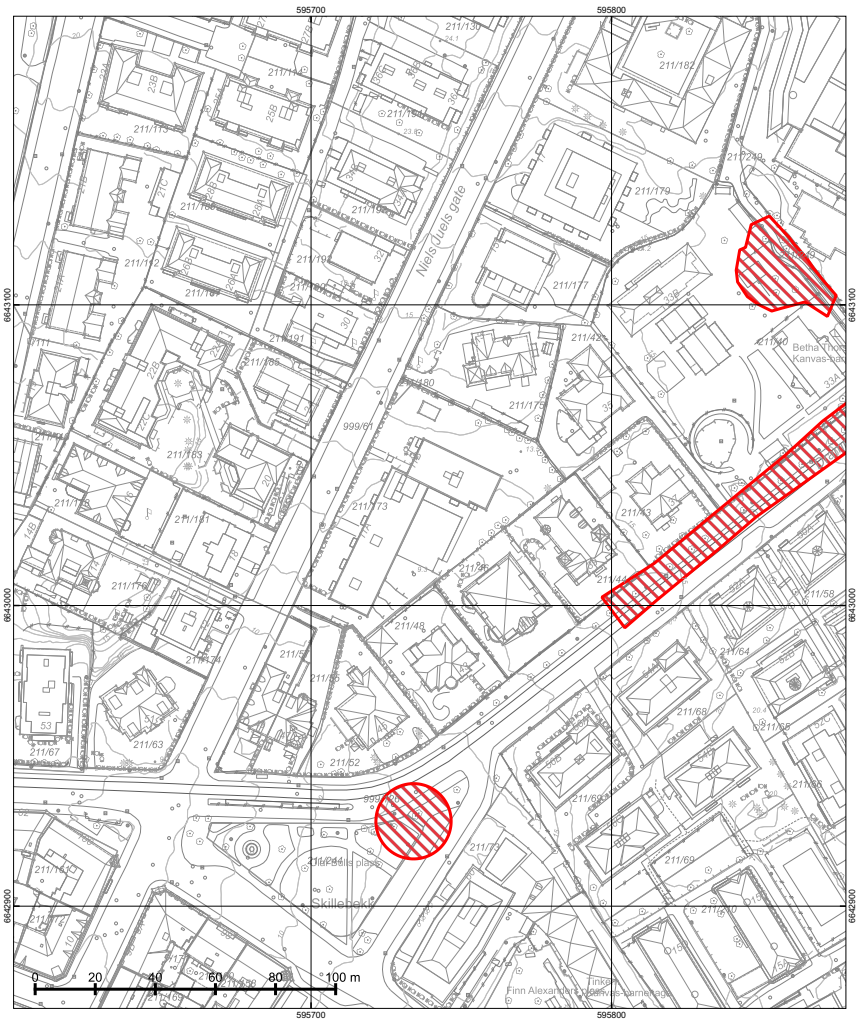
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

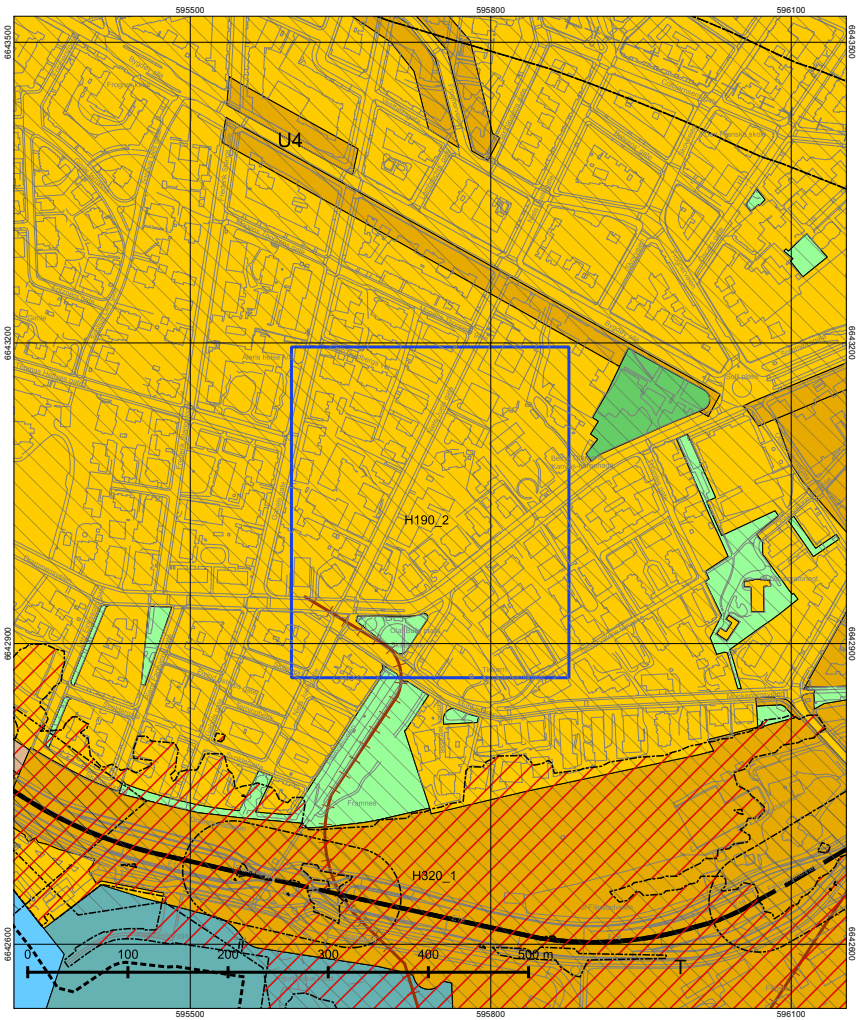
Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139107/ 86506641
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: NIELS JUELS GATE 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/173

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139107/86506641
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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, 20183, 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

Denne 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).

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0017/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Niels Juels gate 11A 0272 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 173, snr 27 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no