

Niels Juels gate 25

2 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Niels Juels gate 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Vedlegg
66	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
169	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 3-roms loftsleilighet m/ Badstue - Peis - Hems - Skjermet og sentral - Vinduer 2019 - Lave felleskostnader

Prisantydning	8 200 000,-
Omkostninger	208 500,-
Totalpris	8 494 268,-
Fellesskjeld	85 768,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 729,-
BRA-i	81 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1890
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

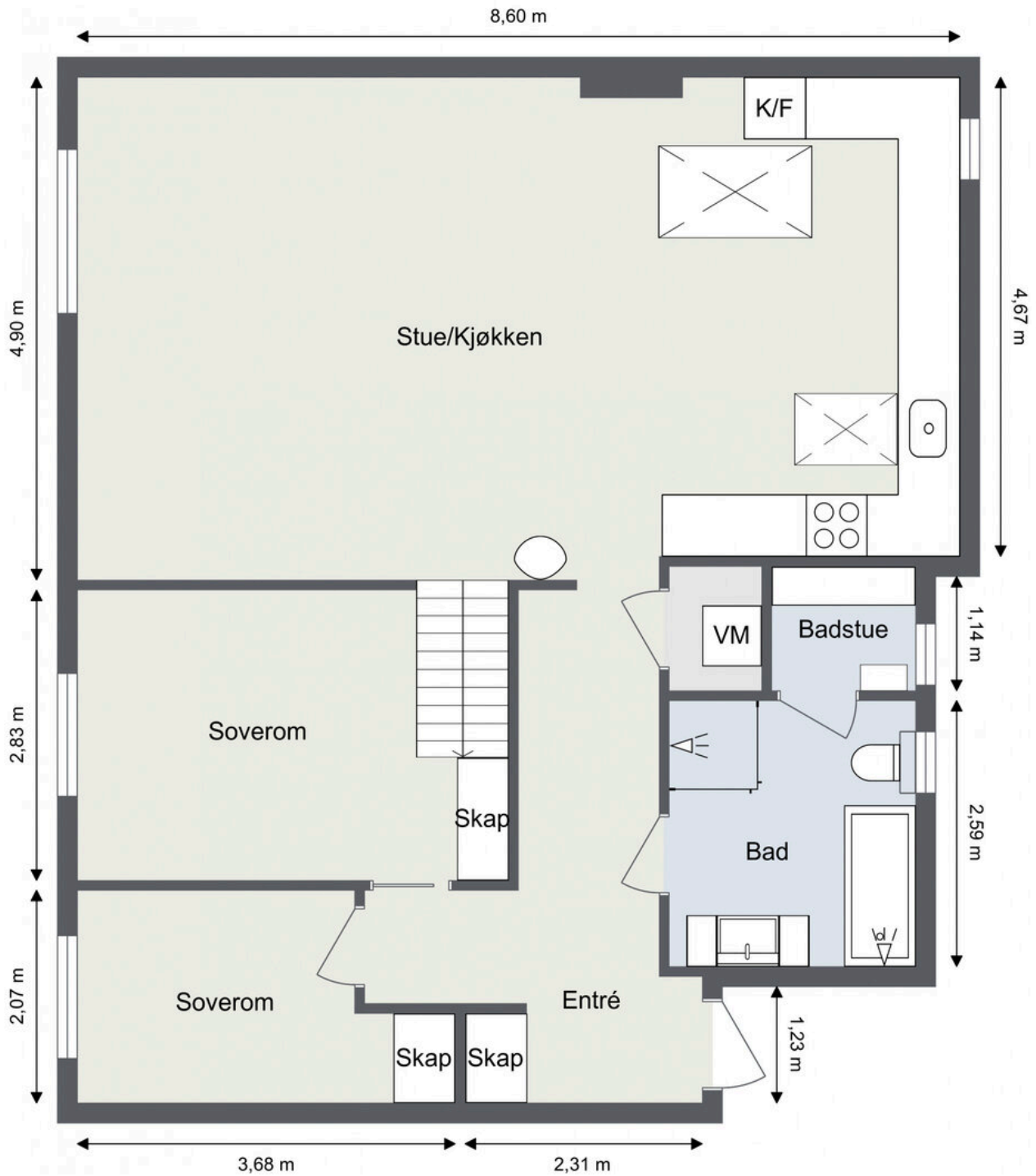
Tiltalende og gjennomgående 3-roms loftsleilighet med god og luftig planløsning. Boligen oppleves meget velholdt med pene materialvalg. Stor og romslig stue med åpen kjøkkenløsning og svært god takhøyde. Godt utstyrt kjøkken i pen utførelse og plass til spisebord. Det er en egen soveromsfløy med to soverom og stort bad med badekar, regnfalldusj. Egen badstue inn fra bad, samt trapp opp til hems fra stue.

Legg merke til:

- Originale takbjelker
- Hems m/ 15 kvm gulvareal
- Pent Kvik-kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Innebygget garderobe i entré og begge soverom
- Pipeløp rehabilitert i regi sameiet 2024
- 4,49m under himling på det høyeste
- Nye automatiske takvinduer 2019
- Lave felleskostnader
- 5 kvm kjellerbod

Attraktivt beliggende på Frogner med alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Tyder



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0520/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 25, 0257 OSLO
Gnr 211, bnr 186, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kaja Stene
Ola Edvardsen Solberg

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
85 768,- (Andel av fellesgjeld)

8 285 768,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
207 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

208 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 494 268,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 506 968,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, bad/badstue, stue/kjøkken, to soverom og bod med vaskemaskin
Total BRA: 81 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Hemsene er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 15 m².
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Innhold
Entré, bad/badstue, stue/kjøkken, to soverom og bod på 1 kvm med vaskemaskin.

Leiligheten disponerer 5 kvm kjellerbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard.

Trapper:

Rettløps trapp og håndløper i tre til hemsene. Rekkverk i tre med glass i felt langs hemsene.

Tilstandsvurdering: Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. I dette tilfellet er det for lavt.

Håndløperen sitter noe løst og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Vinduer:

Overlysvinduer/takvinduer med tolags isolerglass, montert i 2019. TG: 1.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass for øvrig. Glass produsert i 2010. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lyd motstand. TG: 1.

Innvendige dører

Beskrivelse: Glassdør mellom bad og badstue.

Glatt hvit skyvedør til ett soverom.

Glatte innvendige dører for øvrig.

TG: 1.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue/kjøkken.

Feieluke i stue/kjøkken og på hemsene.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder:

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken. TG: 1.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, ifølge en tidligere salgsoppgave fra 2013, montert i hjørnet av kjøkkeninnredningen. Skjult strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Berederen er plassert i skap i hjørnet av kjøkkeninnredningen, uten tilgang for inspeksjon. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for berederen. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til badet med fordelerskap i entré.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til badet er

lokalisert i fordelerskapet. Ledningsnett for vann i kobber til kjøkkenet av eldre dato. Stoppekraner for kjøkkenet er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:

Opplegg for vaskemaskin i rom mellom kjøkken og bad.

Tilstandsvurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av opplegg for vaskemaskin var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 2.

Ventilasjon:

Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk avtrekksvifte på badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk fra badet.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. I dette tilfellet mangler kjøkkenet forsert avtrekk.

Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?

Anlegget er av ukjent dato.

- Løses sikringene ofte ut? Nei.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.

- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 04.10.2019 er fremvist for følgende arbeider: Satt opp seksveis stikk for dekoder og internett i skap ved soverom. Byttet hovedsikring og satt inn overspenningsvern.

Samsvarserklæring signert og datert 22.03.2018 er fremvist for følgende arbeider: Nytt skjult anlegg i leiligheten. Ikke berørt våtrom, kun montert lys og opplegg for avtrekksvifte.

Samsvarserklæring signert og datert 15.06.2017 er fremvist for følgende arbeider: Lavtbyggende gulv med ny varmekabel.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle

arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2.

Elektrisk oppvarming:

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash på vegg over kum. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskapp og kjøøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra ca. 2017. Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:

Gulv:

Innvendige gulv er belagt med fliser i rom for vaskemaskin og enstavs parkett for øvrig. TG: 1.

Vegger:

Fliser i skap for vaskemaskin. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig. TG: 1.

Himling:

Trepanel i badstuen. Sparklet og malte plater for øvrig. Eksponerte trebjelker. Himlingshøyde er målt til ca. 2,48 m i entré. Himlingshøyde er målt fra ca. 1,67 m - ca. 4,49 m i stue/kjøkken. Himlingshøyde er målt fra ca. 0,40 m - ca. 1,73 m på hemsene. Tilstandsvurdering: TG: 1.

Fast inventar:

Skyvedørgarderobe med glatte fronter i entré og begge soverom. Hyller langs en vegg på hemsene. TG: 1.

Dokumentasjon – Bad/badstue:

Bad/badstue er ifølge bilder fra tidligere salgsoppgaver pusset opp i ca. 2006. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad/badstue:

Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast i

badstuen.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert svakt/ingen fall mot sluk på gulvet utenfor dusjsone i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er registrert riss/sprekkdannelse i flere gulvfliser. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad/badstue:

Flislagte- og sparklet og malte plater. Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad/badstue:

Benkeplate og hyller i tre under servanten. Overkskap med speilfronter. Benk i tre i badstuen. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad/badstue:

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget systerne. Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget. Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming – Bad/badstue:

Varmekabler i gulvstøpen. Badstueovn i del for badstue. Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Hulltaking – Bad/badstue:

Det er boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0.

Dokumentasjon:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider eldre enn fem år er fremvist:

- Faktura fra Østergrens eiendom og invest, datert 14.11.2019, for installasjon av nye takvinduer.
- Diverse samsvarserklæringer for elektriske arbeider, nevnt under punktet for "elektrisk anlegg".

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

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2022: Satt opp hyller på hemsene.
2019: Nye takvinduer. Vinduene er automatiske/appstyrte. Reagerer på inneklimate og luft ved behov, og kan styres fra telefonen.

Regi sameiet:
2025: Rehabilitering pipeløp.
2022: Oppgang malt
2021: Malt vinduer mot gaten

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe Eksperten as, ny pipe installert, oktober 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ACR elektro as, skjult elektrisk anlegg i leilighet 2018. Nye varmekabler fra 2017 Bytte av hovedsikring og installasjon av overspenningsvern 2019 Kott soverom, satt opp to 6-veis stikkontakter for dekoder og Internett Nye Velux takvinduer fra 2019

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brakon as, installasjon av nytt sentralisert brannsystem

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi hadde problemer med trekk, men har fått installert ny pipe og løst trekkproblemet

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Vi hadde en vannlekkasje i kjelleren i 2024. Denne har blitt tørket med drenering og vifte

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling gjort i sammenheng med forrige salg, 2022. Takstrapp melder om 81 kvm leilighet og hems med 13 kvm gulv.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med hems.
Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere

avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Peis i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 400 kWh (2024).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 729,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett(Telia), betjening andel fellesgjeld, normal drift og vedlikehold, kommunale avgifter, fjerning av snø/is på tak, trappevask, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, m.m.

Fordelt slik:

Vedlikehold kr. 400,-

Felleskostnader kr. 3 329,-

Totale felleskostnader pr. mnd kr. 3 729,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 729,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 2 723,- for 2025.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2-3 000,- per år avhengig av avtale)

For strømknstnader, se energiforbruk.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 723,- 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 eiendomsskattelisterne.

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

naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 092 458,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 369 831,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har felles internettavtale fra Telia som er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Niels Juelsgt. 25, orgnr. 986762418

Om sameiet

Sameiet består av 11 seksjoner.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Revisor er BDO.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Megler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 85 768,-pr. 04.11.2025

Sameiet har lån i Obos-Banken AS:

Lånenr.: 98208489453

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo kr. 1 143 637,-

Innfrielsesdato: 30.01.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld kr. 85 768,98 per 04.11.2025

Kapitalkostnader: 800,14

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 5 244,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste er underskudd på kr. 520 823,-. Underskuddet skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Styret planlegger å etterspørre beboerne om en mindre ekstraordinær kapitalinnkreving på ca. 5.000,-, for å få noe bedre likviditet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad bør påregnes.

Se husordensregler og vedtekter pkt. 4-1 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Husdyr er tillatt så lenge husdyreier erklærer seg erstatningsansvarlig for enhver skade som måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Videre må eieren forplikte seg til å fjerne ekskrementer fra husdyr etc, og foreta tilfredstillende rengjøring for egen regning deretter. Øvrige husdyr skal godkjennes på sameiermøtet. Dersom det kommer berettiget klage over at husdyr sjenerer nabo ved lukt, bråk eller på annen sjenerende måte, forplikter eieren seg til å bringe dyreholdet til opphør. Eieren erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som sameiermøtet til enhver tid finner det nødvendig å foreta. Ihht. husordensregler pkt. 7.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenr. 88327195

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 396 kvm (Eiertomt)

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

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Frogner. Her bor man skjermet til, samtidig som man har umiddelbar nærhet til byens fasiliteter.

Rett utenfor leiligheten finnes et rikt utvalg av kaféer, restauranter og butikker, samt gode handlemuligheter i Bygdøy Allé med flere nisjeforretninger.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra og Kiwi i Bygdøy Allé eller Joker Skillebekk, som også har søndagsåpent. Det er gangavstand til populære destinasjoner som Tjuvholmen, Aker Brygge, sentrum, samt Bogstadveien og Hegdehaugsveien.

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

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

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

Bebyggelse

Området består i hovedsak av bygårder, butikker og noe næring.

Skoler og barnehager

Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen fra 1897.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av loft fra 1925

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

Det foreligger ekspedisjonsdokument for balkonger fra 1934 (attestert).

Det foreligger ferdigattest for oppussing 2-5 etg, datert 18.03.1974

Det foreligger ferdigattest for reghabilitering av to piper, datert 28.01.2025

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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. Følgende avviker:

- Entré: En del av entré er avskåret noe tidligere enn vist på byggemeldt tegning. Endevegg er i dag en rett linje langs entré og det ene soverommet. Dog viser reseksjonering, datert 21.02.1997 endringen. Dokumentet følger vedlagt.

- Bad: WC og bad er i senere tid slått sammen og det er etablert badstue i bad.

- Det er et vindu på bad og et vindu i badstue. Et av vinduene er byggemeldt. Det er ikke lyktes å finne byggemeldte tegninger for det andre vinduet. Det kan derfor ikke verifiseres at byggemeldte tegningene stemmer overens med dagens bruk. Det antas derfor at tiltaket ikke er omsøkt og godkjent. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

- Kjøkken: Separat kjøkken er i dag i åpen løsning mot stue.

- Hems. Det er ikke lyktes å finne byggemeldte tegninger for oppføring av hems med trapp, det kan derfor ikke verifiseres at byggemeldte tegningene stemmer overens med dagens bruk. Det antas derfor at tiltaket ikke er omsøkt og godkjent. Dog fremkommer det i reseksjonering fra 1997 at hems er inkludert i utført endring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

I reseksjonering, datert 21.02.1997 står det:

"Begjæringen berører kun snr. 10 og 11 som ligger i eiendommens loftsetasje. Den vil ikke medføre endringer hverken for fellesarealet eller de øvrige seksjoner."

"Snr. 10 og 11 begjæres reseksjonert etter at man har flyttet en vegg (med nødutgang) mellom seksjonene. Etter endringen vil begge seksjonene bestå av 3 rom + kjøkken + bad/WC + hems."

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledning fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med adgang til forretnings i 1. etasje og kontor 2. etasje. Reguleringsbestemmelser:
- S-2068: Endret reguleringsplan for området begrenset av Frognerveien - Solli plass- Bygdøy alle og Niels Juels gt. Bygeområde for boliger, forretning og kontorer samt spesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy alle)
- S-176GO: Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20Odel%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:

Det foreligger pågående byggesak i Niels Juels gate 25. Saken gjelder fasadeendring. Saken er til behandling. Saksnummer 202510572. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510572>

Det foreligger pågående byggesak i Bygdøy allé 19 A og B. Saken gjelder oppføring av ti balkonger. Saken er under behandling. Saksnummer 202504657. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202504657>

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Henrik Ibsens gate og Løkkeveien. Saken gjelder bedre fremkommelighet for syklist og fotgjenger. Saksnr 202313406. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/>

[saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313406](https://www.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313406)

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

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:

301/211/186/11:

15.01.1898 - Dokumentnr: 903127 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1898 - Dokumentnr: 900013 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:186
OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

06.09.1973 - Dokumentnr: 514981 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/20
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

21.02.1997 - Dokumentnr: 11515 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon: Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/40

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.

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Kategori: Enkeltminne bygning

Vern: Kommunalt listeført

Registrert av: Byantikvaren i Oslo

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 informerer: Det var skader i kjelleren fra flom i 2024, usikker på om det foreligger skaderapport, men det ble gjort et arbeid med tørking. Jeg tror ikke fluktruta for brann er godkjent, den går gjennom naboens bolig og døra er låst fra hans side. Det er også en branntrapp ned i bakgården, men ingen mulighet til å komme seg ut av bakgården.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt

avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 271,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-

Interiørveileding kr. 2 000,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 165 669,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 21. november 2025

Megler

Oskar Johansson, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Niels Juels gate 25

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
812 elever, 47 klasser	0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
611 elever, 35 klasser	0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	22 min 🚶
711 elever, 46 klasser	1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	23 min 🚶
366 elever, 19 klasser	1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	16 min 🚶
412 elever, 30 klasser	1.4 km
Hartvig Nissens skole	5 min 🚶
630 elever	0.3 km
Oslo Handelsgymnasium	7 min 🚶
816 elever, 33 klasser	0.6 km

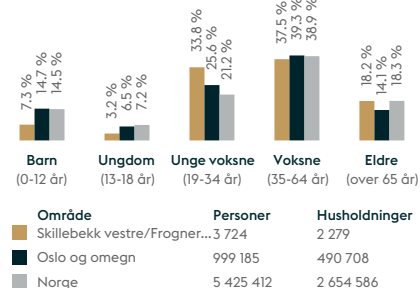
Offentlig transport

Niels Juels gate	1 min 🚶
Linje 12N	0.1 km
Niels Juels gate	1 min 🚶
Linje 12	0.1 km
Nationaltheatret stasjon	15 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.3 km
Nationaltheatret	15 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.3 km
Oslo S	9 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	4.1 km

Barnehager

Hydroparken barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
36 barn	0.2 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
68 barn	0.2 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos...	3 min 🚶
97 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	5 min 🚶
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min 🚶
SATS Solli plass	4 min 🚶
Friskis & Sveltis Oslo	12 min 🚶

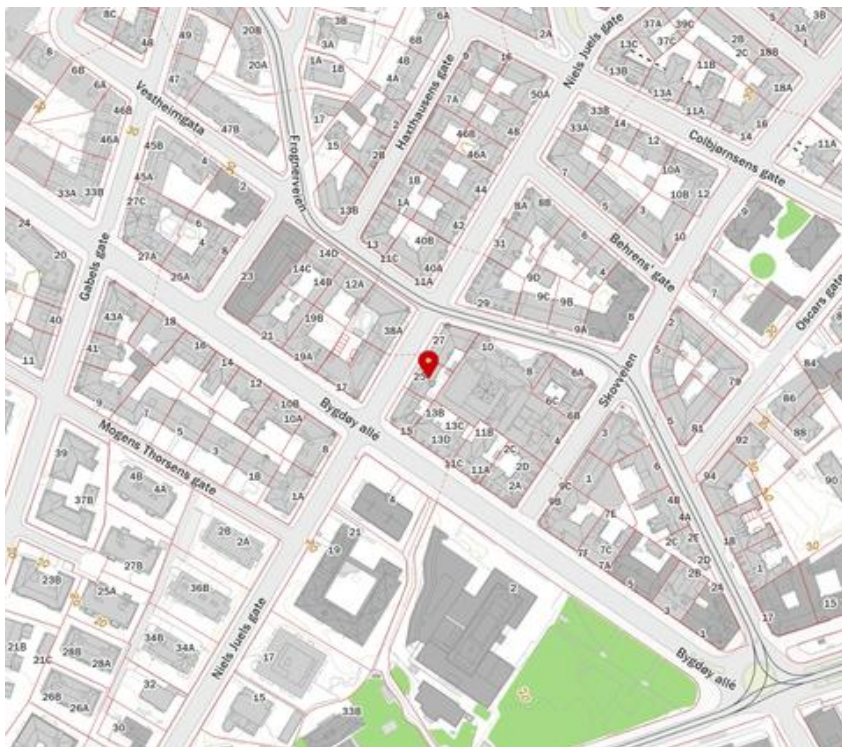
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— 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

Bygningsteknisk gjennomgang

NIELS JUELS GATE 25, 0257 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 186 Seksjon: 11
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring: 03/11/2025
Utskriftsdato: 05/11/2025
Oppdragsnummer: 98487
Referansenr:



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 5. etasje med hems.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2022: Satt opp hyller på hems.

2019: Nye takvinduer.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2025: Rehabilitering pipeløp.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad/badstue / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad/badstue / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad/badstue / 5. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad/badstue / 5. etasje)
- Trapper
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Ola Edvardsen Solberg og Kaja Klemetsdal Stene
 Takstmenn: Peder Vilhelm Aubert
 Befaring/tilstede: Eier: Kaja Klemetsdal Stene, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 186 Seksjon: 11
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 398.6 m²
 Eierbrøk seksjon: 3 / 40
 Hjemmelshaver: Ola Edvardsen Solberg og Kaja Klemetsdal Stene
 Adresse: Niels Juels gate 25, 0257 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	02/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1890

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	81	80	1
Sum bolig:	81	80	1

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
5. etasje	Bad/badstue, Stue/kjøkken, To soverom, Entré	Bod med vaskemaskin

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
5. etasje	81	0	0	0
Sum bolig:	81	5	0	0
Sum BRA:	86			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad/badstue, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Bod med vaskemaskin		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Hemsene er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 15 m². Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider eldre enn fem år er fremvist:

- Faktura fra Østergrens eiendom og invest, datert 14.11.2019, for installasjon av nye takvinduer.
- Diverse samsvarserklæringer for elektriske arbeider, nevnt under punktet for "elektrisk anlegg".

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp og håndløper i tre til hemsens. Rekkverk i tre med glass i felt langs hemsens.

Tilstandsvurdering: Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. I dette tilfellet er det for lavt. Håndløperen sitter noe løst og har behov for justering.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer/takvinduer med tolags isolerglass, montert i 2019.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig. Glass produsert i 2010. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glassdør mellom bad og badstue.
Glatt hvit skyvedør til ett soverom.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue/kjøkken. Feieluke i stue/kjøkken og på hemsene.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, ifølge en tidligere salgsoppgave fra 2013, montert i hjørnet av kjøkkeninnredningen. Skjult strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Berederen er plassert i skap i hjørnet av kjøkkeninnredningen, uten tilgang for inspeksjon.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for berederen.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til badet med fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til badet er lokalisert i fordelerskapet. Ledningsnett for vann i kobber til kjøkkenet av eldre dato. Stoppekraner for kjøkkenet er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

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

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i rom mellom kjøkken og bad.

Tilstandsvurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av opplegg for vaskemaskin var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte på badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk fra badet.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. I dette tilfellet mangler kjøkkenet forsert avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. <p>Samsvarserklæring signert og datert 04.10.2019 er fremvist for følgende arbeider: Satt opp seksveis stikk for dekodere og internett i skap ved soverom. Byttet hovedsikring og satt inn overspenningsvern.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 22.03.2018 er fremvist for følgende arbeider: Nytt skjult anlegg i leiligheten. Ikke berørt våtrom, kun montert lys og opplegg for avtrekksvifte.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 15.06.2017 er fremvist for følgende arbeider: Lavtbyggende gulv med ny varmekabel.</p>	
Tilstandsvurdering:	<p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.</p>	TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	<p>Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash på vegg over kum. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.</p> <p>Kvik kjøkkeninnredning fra ca. 2017.</p>	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i rom for vaskemaskin og enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Fliser i skap for vaskemaskin.
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel i badstuen. Sparklet og malte plater for øvrig. Eksponerte trebjelker.

Himlingshøyde er målt til ca. 2,48 m i entré.
Himlingshøyde er målt fra ca. 1,67 m - ca. 4,49 m i stue/kjøkken.
Himlingshøyde er målt fra ca. 0,40 m - ca. 1,73 m på hemsene.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørgarderobe med glatte fronter i entré og begge soverom.
Hyller langs en vegg på hemsene.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad/badstue, 5. etasje

Beskrivelse: Bad/badstue er ifølge bilder fra tidligere salgsoppgaver pusset opp i ca. 2006.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad/badstue, 5. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast i badstuen.
Tilstandsvurdering:	<p>I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.</p> <p>Det er registrert svakt/ingen fall mot sluk på gulvet utenfor dusjsone i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.</p> <p>Det er registrert riss/sprekkdannelser i flere gulvfliser.</p> <p>Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.</p>

TG: 2

Våtromsvegger - Bad/badstue, 5. etasje

Beskrivelse:	Flislagte- og sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	<p>Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.</p>

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad/badstue, 5. etasje

Beskrivelse:	Benkeplate og hyller i tre under servanten. Overkskap med speilfronter. Benk i tre i badstuen.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad/badstue, 5. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.</p> <p>Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres.</p> <p>Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.</p>

TG: 2

Elektrisk oppvarming - Bad/badstue, 5. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøpen. Badstueovn i del for badstue.
Tilstandsvurdering:	<p>Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.</p> <p>Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.</p>

TG: 2

Hulltaking - Bad/badstue, 5. etasje

Beskrivelse: Det er boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Solberg, Ola Edvardsen	9578-5999-4-1971174	2025-11-19 18:48:14
Stene, Kaja Klemetsdal	9578-5999-4-2709203	2025-11-20 11:25:38



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
19. nov. 2025

Oppdragsnummer
13-0520/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Niels Juels gate 25, 0257 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Kaja Stene, Ola Edvardsen Solberg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 88327195 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe Eksperten as, ny pipe installert, oktober 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ACR elektro as, skjult elektrisk anlegg i leilighet 2018. Nye varmekabler fra 2017
Bytte av hovedsikring og installasjon av overspenningsvern 2019 Kott soverom, satt opp to 6-veis stikkontakter for dekoder og
Internett Nye Velux takvinduer fra 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brakon as, installasjon av nytt sentralisert brannsystem

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 soppkader?

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi hadde problemer med trekk, men har fått installert ny pipe og løst trekkproblemet

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

Ja

Beskriv: Vi hadde en vannlekkasje i kjelleren i 2024. Denne har blitt tørket med drenering og vifte

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling gjort i sammenheng med forrige salg, 2022. Takstrappport melder om 81 kvm leilighet og hems med 13 kvm gulv.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0520/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Stene, Kaja Klemetsdal

Dato

2025-11-20

Navn

Solberg, Ola Edvardsen

Dato

2025-11-19

Identifikasjon

 **bankID** Stene, Kaja Klemetsdal

Identifikasjon

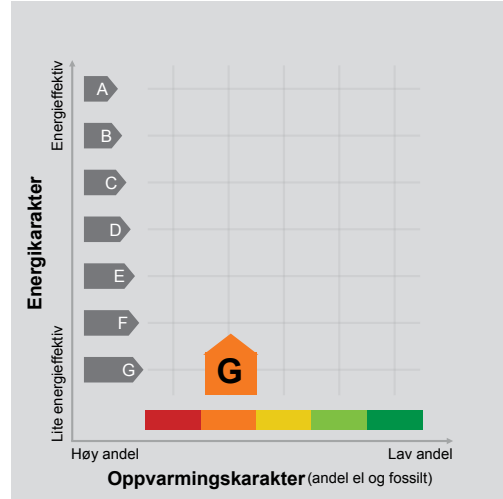
 **bankID** Solberg, Ola Edvardsen



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



Adresse	Niels Juels gate 25
Postnummer	0257
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80494335
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-192118
Dato	21.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 10 601 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 601 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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 innnetemperaturen

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)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Luft kort og effektivt**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0520/25 . Vår ref.: 2679-1-11

Dato: 04.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Niels Juelsgt. 25
Organisasjonsnr: 986762418
Seksjonseier: Solberg, Ola Edvardsen
Medeier: Stene, Kaja Klemetsdal
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Niels Juels Gate 25, 0257 OSLO
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 211
Bnr. 186

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 88327195.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.07.2021. Tidligere forr.fører: Sebra Forvaltning.
-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208489453
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 1 143 637,00
Innfrielsesdato: 30.01.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 729,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikehold	400,00	
Felleskostnader	3 329,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	794,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 694,-
Annen formue:	5 244,-
Gjeld:	61 942,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Låne nummer:	98208489453
Restsaldo:	85 768,98
Kapitalkostnader:	800,14
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 768,98,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Paulo Alexandre Seabra Salgueiro, e-post: northpaulo@gmail.com.

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAMEIET NIELS JUELSGT. 25
ORG.NR. 986 762 418, KUNDENR. 2679

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	568 284	568 284	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		568 284	568 284	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-705	0	0
Styrehonorar		0	-5 000	0	0
Revisjonshonorar	3	-7 981	-11 925	0	0
Forretningsførerhonorar		-49 195	-46 783	0	0
Konsulenthonorar	4	-3 970	-4 556	0	0
Drift og vedlikehold	5	-586 924	-4 828	0	0
Forsikringer		-97 873	-89 403	0	0
Kommunale avgifter	6	-172 196	-148 695	0	0
Energi/fyring		-11 007	-14 659	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-62 969	-60 158	0	0
Andre driftskostnader	7	-58 378	-64 683	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 050 493	-451 393	0	0
DRIFTSRESULTAT		-482 209	116 891	0	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	10 614	8 934	0	0
Finanskostnader	9	-49 227	-35 022	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38 613	-26 088	0	0
ÅRSRESULTAT		-520 823	90 803	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		-520 823	0		
Reduksjon udekket tap		0	90 803		



SAMEIET NIELS JUELSGT. 25
ORG.NR. 986 762 418, KUNDENR. 2679

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		288	8 728
Forskuddsbetalte kostnader		32 303	36 502
Driftskonto OBOS-banken		217 478	175 257
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 700
Innestående i andre banker		2 513	2 477
SUM OMLØPSMIDLER		252 582	224 664
SUM EIENDELER		252 582	224 664
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-756 457	-235 634
SUM EGENKAPITAL		-756 457	-235 634
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	826 085	428 025
SUM LANGSIKTIG GJELD		826 085	428 025
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 771	4 736
Leverandørgjeld		177 839	18 901
Skyldige offentlige avgifter		0	2 405
Påløpte renter		344	3 079
Påløpte avdrag		0	3 152
SUM KORTSIKTIG GJELD		182 954	32 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 582	224 664
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025
Styret i Sameiet Niels Juelsgt. 25

Paulo A. Seabra Salgueiro

Arne Daniel Bekkedal

Ola Solberg



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	507 324
Diverse	60 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	568 284

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 981.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer	-3 970
SUM KONSULENTHONORAR	-3 970



NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Raidon AS	-2 894
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 894
Drift/vedlikehold bygninger	-220 459
Drift/vedlikehold elektro	-166 653
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 299
Drift/vedlikehold brannsikring	-185 620
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-586 924

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-90 547
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-79 472
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 196

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 138
Vaktmestertjenester	-9 000
Renhold ved firmaer	-11 450
Andre fremmede tjenester	-13 314
Andre kontorkostnader	-5 169
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 176
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 378

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 170
Renter bank	36
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	885
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 523
SUM FINANSINTEKTER	10 614

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 785
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 979
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 802
Renter på leverandørgjeld	-6 661
SUM FINANSKOSTNADER	-49 227



NOTE: 10**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	71 975	
Nedbetalt i år	428 025	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-582 149	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	582 149	

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2024	-828 652	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 567	

-826 085

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-826 085**

Til styret i
SAMEIET NIELS JUELSGT. 25
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på <https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar>. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons- og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskapets revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

Honorar

Årlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.



Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av SAMEIET NIELS JUELSGT. 25.

<hr/> Sted og dato	<hr/> Navn (blokkbokstaver) og stilling	<hr/> Signatur
-----------------------	--	-------------------



Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for SAMEIET NIELS JUELSGT. 25 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettsvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

Side 1 av 2



12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

[Navn - styreleder]
Styreleder

Dato:

Sted:

Side 2 av 2



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540399651

Dokument

2679 Årsregnskap 2024

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2025-02-28 12:37:18 CET (+0100) av

Rådgivningsteamet (R)

Ferdigstilt den 2025-03-06 09:23:17 CET (+0100)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

Underskriverne

Paulo Alexandre Seabra Salgueiro (PASS)

northpaulo@gmail.com

+4794 23 19 72

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Paulo A Seabra Salgueiro"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-04-18 21:37:42 CEST (+0200)

Signert 2025-03-04 13:37:38 CET (+0100)

Arne Daniel Bekkedal (ADB)

db@retailpartner.no

+4791 35 40 00

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Arne Daniel Bekkedal"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-10-21 18:21:44 CEST (+0200)

Signert 2025-02-28 13:51:47 CET (+0100)

Ola Solberg (OS)

solbergeola@gmail.com

+4793 06 26 16

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Ola Edvardsen Solberg"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-05-27 20:28:34 CEST (+0200)

Signert 2025-03-06 09:23:17 CET (+0100)

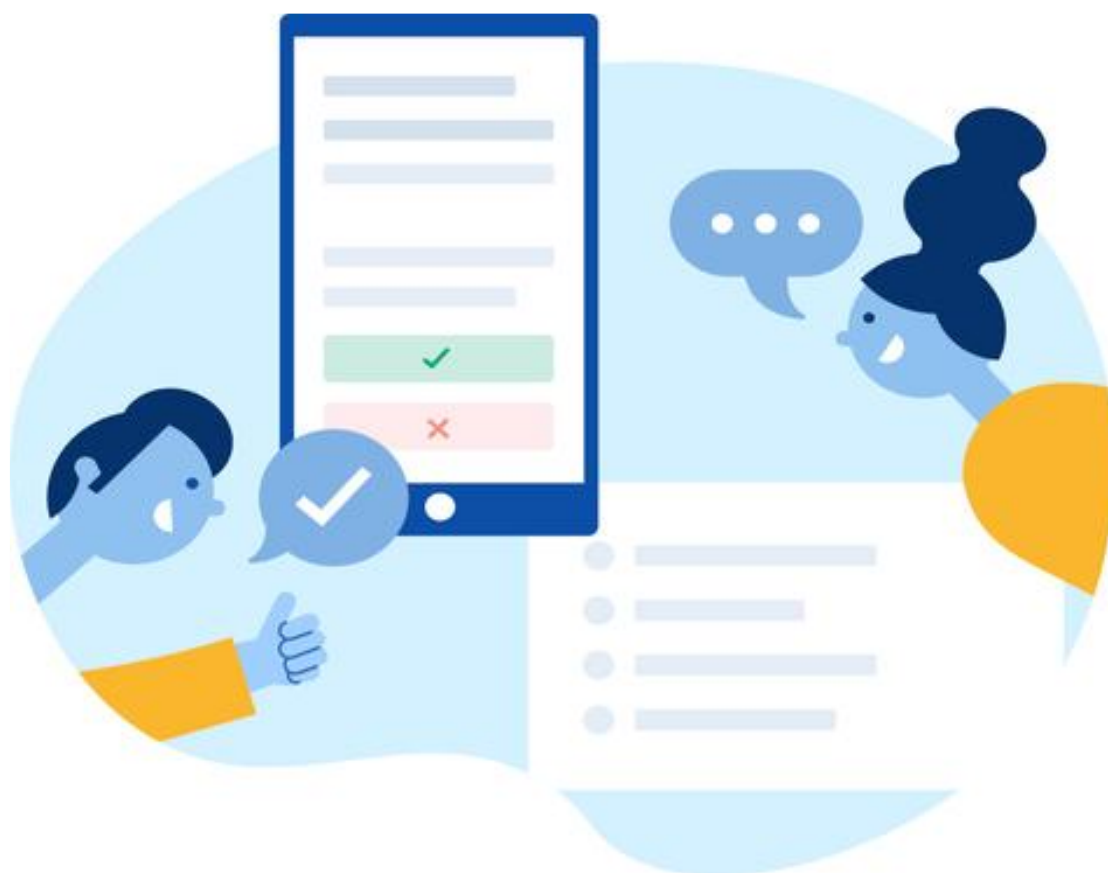


Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540399651

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Årsmøte 2023

Sameiet Niels Juelsgt. 25

18. oktober 2023

Selskapsnummer: 2679



Velkommen til årsmøte i Sameiet Niels Juelsgt. 25

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

Dato for årsmøtet:

18. oktober 2023 kl. 19:00, Møtet avholdes på Teams. Lenke: <https://msteams.link/NKQU>.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Teams-lenke til årsmøtet

<https://msteams.link/NKQU>

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Piperehabilitering
8. Piperehabilitering - Finansieringsmetode
9. Dugnad - kun til informasjon

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Niels Juelsgt. 25

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har bedt OBOS stille med møteleder og protokollfører. Eirik Monshaugen stiller som representant fra OBOS.

Forslag til vedtak

Eirik Monshaugen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sandra Berge og Arne Daniel Bekkedal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2679 Årsrapport med regnskap til årsmøte.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Kandidater til styreverv velges i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 7

Piperehabilitering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tre tilbud for piperehabiliteringen. Finansieringen av valgt tiltak vedtas i neste sak.

Vedlagt er de tre alternativene.

Forslag til vedtak 1

Alternativ 1 - Skorstein spesialisten AS

Forslag til vedtak 2

Alternativ 2 - Pipe Eksperten AS

Forslag til vedtak 3

Alternativ 3 - Mur og pipeservice AS

Vedlegg

2. Niels Juels Gate 25.pdf

3. Pristilbud Niels juels gate 25_red1.PDF.pdf

4. Pristilbud Bygård standard oslo (2).pdf

Sak 8

Piperehabilitering - Finansieringsmetode

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av alternativ for piperehabilitering er gjennomført i forrige sak. I denne saken skal finansieringsmetoden vedtas.

Forslag til vedtak 1

Rehabiliteringen skal finansieres gjennom lån og økte felleskostnader

Forslag til vedtak 2

Rehabiliteringen skal finansieres gjennom innskudd fra hver enhet

Sak 9

Dugnad - kun til informasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnadsliste Sameiet Niels Juels gate 25:

- Luke i bakgård
- Vaske inngangsdør
- Vaske rekkverk
- Tømme pottler/døde planter
- Vaske vegg i oppgang

Styrets innstilling

Sameiet blir enige om arbeidsfordeling ved dugnad.

Forslag til vedtak

Saken er til informasjon og skal ikke stemmes over.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sandra Berge	Niels Juels Gate 25
Styremedlem	Arne Daniel J Bekkedal	Thorleif Haugs Vei 99 A
Styremedlem	Svein-Olav Vatne	Niels Juels Gate 25
Varamedlem	Andreas Teilman	Gabelsgt 37

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Niels Juelsgt. 25

Sameiet består av 11 seksjoner.

Sameiet Niels Juelsgt. 25 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986762418, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 186

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Niels Juelsgt. 25 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I 2022 har det blitt utført arbeid av Raidon for å imøtegå kravene sameiet har mottatt fra brann og rednings-etaten. Tiltakene er nå oppfylt og godkjent av brann- og redningsetaten, med unntak av handlingsplan for pipene som vil bli gjort ved årsmøte 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 138.619.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juelsgt. 25

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Niels Juelsgt. 25.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penner Dokumentnummer: 80006-50000 (EELS-FINCO-HYGAC3-ITDPM)

PENNEO

Signaturene i dette dokument 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 dataer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L. Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-9995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 07:58:40 UTC



Penneo Dokumentnummer: 6M9V6-S064D-EEES-1V8C01-WG6AC3-1TDFAM

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-stempelt med et sertifikat fra en betrodd bedjeart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett 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. 25
ORG.NR. 986 762 418, KUNDENR. 2679

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	554 188	483 756	554 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		554 188	483 756	554 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	0
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	0
Revisjonshonorar	5	-14 750	-7 481	-8 000	0
Forretningsførerhonorar		-44 975	-41 931	-43 000	0
Konsulenthonorar	6	-28 441	-6 500	-15 000	0
Drift og vedlikehold	7	-504 802	-57 443	-637 000	0
Forsikringer		-78 482	-65 311	-70 000	0
Kommunale avgifter	8	-126 932	-122 601	-125 600	0
Energi/fyring		-14 961	-14 290	-12 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-52 357	-48 718	-50 000	0
Andre driftskostnader	9	-106 666	-68 166	-70 800	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-995 187	-455 262	-1 054 220	0
DRIFTSRESULTAT		-440 999	28 494	-500 220	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 782	6 002	0	0
Finanskostnader	11	-28 516	0	-45 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 734	6 002	-45 000	0
ÅRSRESULTAT		-462 733	34 496	-545 220	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-136 296			
Udekket tap		-326 437			

SAMEIET NIELS JUELSGT. 25
ORG.NR. 986 762 418, KUNDENR. 2679

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		97	10 425
Forskuddsbetalte kostnader		33 064	30 107
Driftskonto OBOS-banken		125 115	113 849
Innestående i andre banker		2 462	2 459
SUM OMLØPSMIDLER		160 738	156 840
SUM EIENDELER		160 738	156 840
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	136 296
Udekket tap	12	-326 437	0
SUM EGENKAPITAL		-326 437	136 296
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	465 055	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		465 055	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 054
Leverandørgjeld		21 943	11 385
Påløpte renter		176	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 105
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 119	20 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 738	156 840
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2023,

STYRET I SAMEIET NIELS JUELSGT. 25

Sandra Berge

Arne Daniel J Bekkedal

Svein-Olav Vatne

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Festeavgift	60 960
Felleskostnader	493 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	554 188

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-12 094
---------	---------

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 347
-----------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-28 441
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Raidon AS	-482 461
----------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-482 461
---	-----------------

Drift/vedlikehold brannsikring	-22 341
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-504 802
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-60 700
-----------------------	---------

Feieavgift	-1 710
------------	--------

Renovasjonsavgift	-64 523
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-126 932
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 476
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 384
Vaktmestertjenester	-22 500
Renhold ved firmaer	-28 625
Snørydding	-19 654
Andre fremmede tjenester	-11 981
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 666

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	252
Renter bank	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	489
Kundeutbytte Gjensidige	6 038
SUM FINANSINNTEKTER	6 782

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-28 516
SUM FINANSKOSTNADER	-28 516

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-500 000

Nedbetalt i år

34 945

-465 055**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-465 055**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88327195. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Tilbud

på utbedring og oppgradering av skorsteiner i
Niels Juels Gate 25
utarbeidet for:

Sameiet Niels Juels Gate 25/v styret



14.04.2023

Vi viser til deres forespørsel på totalrehabilitering av skorsteiner, hvor vi med bakgrunn i dette har gledet av å tilby følgende:

Forklaring:

- Rehabiliteringen/oppgraderingen av skorsteinene løftes til dagens standard med høy kvalitet og lang levetid. Valgt løsning er derfor syrefast rør av høyeste kvalitet (Aisi 316) og skorsteinen får etter endt rehabilitering en korrekt dimensjon med hensyn til last, samt oppstillingsklasse 3, den høyeste oppstillings klassen vi i dag ser på alle moderne elementskorsteiner.

Rehabilitering og oppgradering av skorstein med syrefaste stålføringer pr.stk.

Ø180mm, rehabiliteringssystem rusfritt/syrefast , Stive stålføringer ca. 20 meter	Kr.	26 320
Stamme Ø180mm for sotluke i kjeller	Kr.	2 120,-
Stamme Ø180 for feieluke loft	Kr.	2 120,-
Avstandsholdere 4 stk.	Kr.	1 200,-
Arbeid med rehabilitering av skorstein, komplett med nedsenkning av skorsteinsforing, tilslutninger av sot/feieluker og montering av toppbeslag	Kr.	10 000,-
Til sammen	Kr.	41 760,-
+ 25% mva.	Kr.	10 440,-
Totalt inkl. mva.	Kr.	52 200,-

Utbedring av krater/igjenmuring av hull mellom skorsteinsløp pr.stk

Utbedring av krater inkludert materialer	Kr.	INK
+ 25% mva.	Kr.	
Totalt inkl. mva.	Kr.	

Sot/feieluker:

Innmuring av ny sotluke/feieluke med materialer.	Kr.	1 760,-
+ 25% mva.	Kr.	440,-
Totalt inkl. mva.	Kr.	2 200,-

•Kun de av sot/feieluker som ikke er intakte byttes.

Tilkoblingsarbeidet:
Tilkoblingsstykker (t-stykker)

Ved montering av ildsted tilkommer ett t-stykke	Kr.	1 240,-
+ 25% mva.	Kr.	310,-
Totalt inkl. mva.	Kr.	1 550,-

Tillegg for montering av eksisterende ildsteder:

Prisene er pr. ildsted, inkl. 25% merverdiavgift

Framontering og remontering av frittstående ovn	Kr.	4 000,-
+25% mva.	Kr.	1 000,-
Til sammen	Kr.	5 000,-
Framontering /tilkobling av åpne peiser, modulpeiser, kaminer	Kr.	5 200,-
+25% mva	Kr.	1 300,-
Til sammen	Kr.	6 500,-
Demontering og bort kjøring av frittstående ildsteder	Kr.	1 200,-
+25% mva	Kr.	300,-
Til sammen	Kr.	1 500,-
Annet arbeid med bortkjøring av peiser/større ildsteder etter befaring.	Kr.	-

Tilleggsarbeider:

- Fjerning og gjenmuring av gamle røykrør
- Arbeid med brannmur
- Hindringer i skorsteinsløp
- Tilgang inn til skorsteinløp . for eksempel gjennom gips vegg
- Luftespalter, inspeksjonsluker etter behov

Timepriser:

Pris pr.time	Kr.	712,-
+ 25% mva.	Kr.	178,-
Totalt inkl. mva.	Kr.	890,-

Forbruk av materialer (eks. mørtel, murstein, gips ol.) i forbindelse med tilleggsarbeider faktureres etter forbruk.

Estimat basert på rapport og ovennevnte enhetspriser:

Total rehabilitering av skorsteiner 1 stk	Kr.	41 760,-
Utskifting av sot/feieluker 2 stk	Kr.	3 520,-
Tilkobling av ildsted med overgang 3 stk	Kr.	12 000,-
Tilkobling av peis med overgang stk	Kr.	
Tilkoblingstykker (t-syttke) 1 PR. ILDSTED (3 stk)	Kr	3 720,-
Estimert timearbeid 3 timer. (Tømme lukene for sot/stein)	Kr.	2 136,-
Rigg/drift/avfallshåndtering/arbeid med søknad/Lift	Kr.	20 000,-
Til sammen	Kr.	83 136,-
+ 25% mva.	Kr.	20 784,-
Totalt inkl. mva	Kr.	103 920,-

Nye ildsteder er tillegg, samt arbeid med dem.

Arbeidsbeskrivelse:

- Alle beboere mottar informasjonsskriv vedrørende arbeidets oppstart, forhåndsregler og ytterligere informasjon om når det kreves adgang i den aktuelle boenhet.
- Arbeidet vil her bli gjort fra loft og nedover, vi åpner alle etg med ildsted evt store kratre.
- Skorsteinene feies og rengjøres i sotluken
- Krater som ved utbredelse kommer på baksiden av ny stålforing, utbedres før rør senkes
- Skorsteinen rehabiliteres nå med nye foringsrør, og tilkobling av sot/feieluker utføres
- Tilkobling av ildsteder i boenheten utføres samt tetting av nødvendige krater.
- Faktura utstedes
- Dokumentasjon på materialene og ferdigmelding til BRE med kopi til byggherre utstedes.

Nye skorsteinsforinger:

- Vi benytter rustfrie/syrefaste stålmateriale fra Prodmax av høy kvalitet (Aisi 316) som er godkjent for 600 grader.
- Trekk i skorsteiner kan være av varierende art med hensyn til vær, vind og temperatur både ute og inne. Nye stålforinger gir bedre oppdrift enn i gamle teglstensskorsteiner. Vi vil allikevel informere om at forutsetningene for at et ildsted skal virke optimalt kreves det at det er tilstrekkelig med tilluft i boenheten, samt at eventuelle mekaniske avtrekk ikke skaper undertrykk.
- Med hensyn til forvitring av fuger samt at fugene er blitt mer porøse, blir det med nye skorsteinsforinger ansett som et brannforebyggende tiltak og er en oppgradering til dagens standard. Til sammenligning anser vi glidestøping som en type vedlikehold med usikre framtidsutsikter hva angår levetid.).

Denne metoden gir en 3-sjikts skorstein som får en godkjent luftisolert løsning. Dette gjør at regelverket for skorsteinene vil tilfredsstillende de samme krav som med dagens moderne 3-sjikts elementskorsteiner, da skorsteinene blir oppgradert til oppstillingsklasse 3. Og kan da tildekkes med brennbare materialer på to sider samt på fire sider gjennom etasjeskiller.

Andre vilkår:

- Gulv frem til arbeidssted og rundt ildsted tildekkes av oss og er inkludert i tilbudet.
- Ved hulltaging i skorstein pusses sår og hull igjen, dersom overflatene har en "glattere" struktur enn normal "mur-struktur" må det påberegnes noe sparkling/maling, dette utføres av kunden eller dennes representant. Dette gjelder også ved utskifting av sot/feieluker og der vi må åpne vegger for å komme til.
- Vi anbefaler at det nærmeste inventaret dekkes til mot arbeidsområdet da vi ikke kan garantere at et slikt arbeid blir helt støvfritt, vi bruker under arbeidets gang kraftige avtrekksvifter som gjør at det aller meste av støv blåses ut, men vi oppfordrer til å ta forholdsregler.
- Rydding og støvsuging utføres, men vask må utføres av kunden.
- Under arbeidets gang kreves det full tilkomst til alle berørte områder.

Kontrakt:

- Ved kontraktsinngåelse benyttes minimum NS-8406 Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt

Betalingsbetingelser:

- Det faktureres med 10 dagers forfall etter endt arbeid

Ferdigmelding/dokumentasjon/Søknad:

- Arbeidet er søknadspliktig, søknad til kommunen er inkludert i tilbudet, avgift fra kommunen kommer som tillegg direkte til dere. Ferdigmelding og godkjenning med materialdokumentasjon oversendes samt dokumentasjon på kvalitetssikring/kontroll av arbeidene oversendes byggherre og Oslo Brann-Redningsetat (BRE)

Salgsbetingelser:

- Tilbudet vedståes i 30 dager.

Avfallshåndtering:

- Vår leverandør er Norsk Gjenvinning. Opprydding og bortkjøring av avfall skjer løpende under arbeidets gang og er inkludert i tilbudet. (evt ISEKK)

Dato for oppstart og ferdigstillelse:

- Etter avtale, (så fort vi har inngått avtale starter vi arbeidet med søknaden.)

Garanti

- 10 års produktgaranti på alle leverte produkter
- 5 års garanti på utførte arbeider

Til informasjon:

- Skorsteinspesialisten AS ble etablert i 2013 og vi har utført rehabiliteringsarbeider i alle typer bygg og boligmasser.
- Skorsteinspesialisten AS byttet selskapsform i 2013 (Tidligere Hammer Tømrer & Varmeservice) (ENK)
- Vi er en av de mellom store foretakene i bransjen og rehabiliterer ca. 170 skorsteiner i året. Vi har rehabilitert en rekke skorsteiner i 1890-gårder, eneboliger, sameier, leverer også nye skorsteiner til nybygg.
- Alle arbeidstakere i Skorsteinspesialisten AS innehar høy faglig kompetanse når det gjelder skorsteiner og ildsteder.
- Sertifiserte montører hos norsk brannvern, med avlagt eksamen for denne type arbeid..

Noen Referanser:

Det Rivertzske Sameiet

- Oppdraget besto av å rehabilitere 125 skorsteiner og oppmuring av 5 pipetopper og det ble utført i 2013-2015

Referanse Styreformann Hege Laskemoen tlf: 907 85 358

Sameiet Camilla Colletsvei 20

- Oppdraget besto av å rehabilitere 4 skorsteiner og oppmuring av 4 pipetopper og det ble utført i 2013.

Referanse Styreformann Kaspara Bakke tlf: 978 81 991

Sameiet Hoffsbymen

- Oppdraget besto av å rehabilitere 31 skorsteiner og det ble utført i 2017.

Referanse Styreformann Halvard Hølleland tlf: 995 11 351

Thorsovgata 3

- Oppdraget besto av å rehabilitere 6 skorsteiner og det ble utført i 2013.

Referanse Styreformann Odd Erik Grøndahl tlf: 901 30 682

Sameiet Schweigaardsgate 52

- Oppdraget besto av å rehabilitere 3 skorsteiner og det ble utført i 2012.

Referanse Styreformann Anette Laskemoen tlf: 922 87 526

Sameiet Bjerrgaardsgate 24

- Oppdraget besto av å rehabilitere 6 skorsteiner og det ble utført i 2011.

Referanse Styreformann Jan Harmens tlf: 450 23 718

Spar Eiendom

- Oppdraget besto av oppføring av 9 stål skorsteiner på nybygg og det ble utført i 2013. Samt 4 stål skorsteiner i 2012.

Referanse Daglig leder Børre Jølstadengen tlf: 478 71 400



Vi vil samtidig få gjøre oppmerksom på at Oslo Kommune har en Enøkordning på kr. 6000,- i tilskudd (per i dag) for de som skifter ut eldre ildsteder med nye rentbrennende ildsteder. Dette er et tiltak for renere Oslo-luft.

For spørsmål vedrørende dette pristilbud, eller andre spørsmål av faglig karakter vennligst ta kontakt med undertegnede.

Vi takker for deres henvendelse til oss.

Med vennlig hilsen

Andreas Hammer Daglig leder
Skorsteinspesialisten AS
400 41 524

PRISTILBUD REHABILITERING AV PIPER

Kunde
Styret Niels juels gate 25
V/Sandra Berge

Oppdragsadresse
Niels juelsgate 25
0257 Oslo



Rehabiliteringsmetode:	Dimensjon:	Ant. piper:	ca lengde:	Ildsted tot:		
PE Flex/ Seksjonsrør.Syrefast AISI 316.50/50	ø200	2 pipeløp	23 meter	15		
Beskrivelse		Antall	à kr	Total		
Rehabilitering av løp 1 og 4 med ø 200 rørforing i syrefast 316L. (se oversikt side 3)		2	49700			99400
Tilkopling av feieluker		2	3200			6400
Tilkopling av frittstående Ildsteder.(antall vil bli justert etter faktiske forhold/type ildsteder som under)		6	2900			17400
Tilkoppling Kamin/Element peis.(Ant vil bli justert etter faktiske forhold)		?	3200			0
Tilkoppling murt peis/open peis,Kakkelovner.(Ant vil bli justert etter faktiske forhold)		?	5500			0
Flytte feieluken i løp 1 ned 1 etg, da luken står for nært trapperekkverk (maks 4 meter til toppen)		1	2750			2750
Tetting av krater (antall fra rapport)		22	820			18040
Bytte av sot og feieluker.(kun besiktiget i kjeller etg/portrom).. Antall justeres etter faktisk behov.		4	2300			9200
Top plater, og regnhatter i syrefast utførelse.		2	2250			4500
kartlegging/planlegging i leiligheter.(faktureres kun dersom piperehabiliteringen ikke utføres/utføres av oss)		0	6500			0
liffleie_leie gategrunn_skitling_søknader osv anslagsvis (for montering av top plater/regnhatter) CA pris		1	1000			1000
Stplbjelke i løp 4 må isoleres vekk etter tidsbruk (se rapport 14,4 meter)		?	759			
Feiing av pipeløp dersom dette ikke utføres av oslo feiervesen. (tømning i bunnen etter tidsbruk)		?	1600			
Oppstart, rigg og drift,parkering/bompeng. samt søknader Plan og bygg.(Lokale takster tilkommer)		1	6000			6000
Sum eks.mva						164690,00
25% mva						41172,50
Sum inkl.mva						205862,50

Notater

For standard betingelser samt mulige kostnadstillegg, se vedlegg/side 2.

*Arbeidene med senking av foringsrør gjøres normalt sett fra øvre etg, der hvor feieluker befinner seg, eller fra tak dersom tilgang er ivaretatt.

For å kunne prise arbeidene helt riktig må det utføres en leilighetsbefaring, hvor vi bilde dokumenterer ildsteder, og tar høyde for eventuelle - utfordringer som kan oppstå under arbeidene.

Vi gjør oppmerksom på at vi har priset arbeidene basert på en befaring i kjeller, samt en av loftsleilighetene, samt ivaretatt informasjon som - fremkommer i rapporten fra Feie- og tilsyns tjenester.

Varsling av beboere gjøres av styret.Styret har også ansvaret for at tilgangen til leilighetene blir ivaretatt ihht datert fremdriftsplan fra oss, Manglende-tilgang til seksjoner under utførelsen av arbeidet vil medføre fakturerbar ventetid.

En normal arbeidstid for et prosjekt av denne størrelsen er beregnet til ca 3 virkedager.

Valg av dimensjon: Vi har dimensjonert løp etter ant, og type ildsteder ,men forutsetter at det er plass til å få dimensjonen ned i pipeløpene.

Til Deres opplysning og sikkerhet: Vi har sentral godkjenning, og er autorisert for dette arbeidet. Vi er også et av veldig få firma som driver opplæring og autorisering av andre firma for slikt arbeid. Vi har ansatte med mesterbrev, og vårt firma har over 30 års erfaring med dette spesialarbeid.

Vi anbefaler å kontakte noen av våre mange referanser, som finnes i vårt infoskriv som sendes sammen med dette pristilbud.

Vi takker for Deres henvendelse, og ser frem til å høre fra Dem.

Med vennlig hilsen
Pipe Eksperten as
V/Thomas Kjær

thomas@pipeeksperten.no

Pipe Eksperten as
Postboks 2089
1760 Halden

Tlf: 69 18 56 00
www.pipeeksperten.no
post@pipeeksperten.no

Pristilbud Niels juels gate 25, red1.PDF.pdf
Org.nr: 960155203 MVA

Standard leveransebeskrivelse og betingelser f.o.m 2021, rehabilitering av pipe

Arbeidet består i å bringe byggherrens eksisterende pipe(r) tilbake til forskriftsmessig stand. Dette gjøres ved at nye foringsrør i syrefast stål monteres ned, innvendig i eksisterende pipe. Eksisterende tilkoplinger til pipene, skal koples til det nye foringsrøret, hvis ikke annet er skriftlig avtalt. En del reparasjoner i eksisterende murverk er også ofte nødvendige (særlig reparasjon av krater, og evt. andre feil som vil påvirke brannsikkerheten, tettheten og stabiliteten på teglpipe, uavhengig av hvor i pipen disse befinner seg). Disse reparasjonene utbedres som oftest fra inne i den enkelte bolig, hvilket betyr at det potensielt kan være arbeide på alle sidene av pipen i alle etasjer.

Det kan oppstå tilfeller der funksjon på fyringsanlegget og brannsikkerhet ikke er helt forenlige, og da skal brannsikkerhet prioriteres.

Vi leverer gjenmuring og eventuelt grov puss på alle flater som åpnes på pipen.

Reparasjon av pipetopp over tak er ikke inkludert, dersom dette ikke er spesifisert i tilbudet.

Regnhatt og/eller blikk rundt pipen(e) over tak er ikke inkludert hvis ikke dette er spesielt notert i tilbudet. Dette kan ønskelig leveres mot et lite tillegg.

Dimensjon på pipeløp er valgt ut fra type og antall ildsteder på det enkelte pipeløp, og hvor stort pipeløpet er.

(mrk at piperehabilitering ikke nødvendigvis hjelper på trekk forhold dersom pipeløpet er overbelastet)

Vi ordner byggesøknad og melding om ferdigstilling til kommune, der dette er nødvendig.

Systemet vi benytter er testet og godkjent av Norsk Brann tekniske Laboratorium – Rise, og spesielt godt egnet for norske fyringsvaner.

Eier/beoers ansvar, og mulige tilleggskostnader:

Rydding og tildekking på gulv fra ytterdør og bort til de stedene som skal arbeides på skorsteinen samt inventar i disse rommene, er beoers ansvar, også også nedvasking etter avsluttet arbeide. Husk også tildekking i trapper. 1m rundt pipe tildekkes med tepper eller tykk papp, så fallende stein e.l. ikke kan skade gulvet. Manglende tildekking utbedres av oss, og vil faktureres etter medgått tid.

Parkering: Vi trenger litt lagring- og riggplass, samt parkering innen 50m fra ytterdør. Hvis fri lagring, rigg og parkering ikke kan skaffes, vil det faktureres for medgått parkeringsavgift samt ekstra tid for transport av varer, verktøy o.l. mellom ytterdør og bil.

Overflater med annet enn grov puss som f.eks. spesiell struktur, gips, fin puss, ikke standard stein, upusset vegg, dekorstein e.l., er huseier selv ansvarlig for endelig ferdigstilling av, dersom ikke annet er avtalt skriftlig.

Skjulte feil: Tilbudet er basert på en videorapport og/eller befaring av pipen(e), og vi gjør oppmerksom på at det kan avdekkes forhold som ikke fremkommer av disse. Forhold som ikke kan oppdages uten bruk av spesialutstyr, og som avdekkes under arbeidets gang, vil komme i tillegg. Dette gjelder også evt. hindringer og blokkeringer innvendig i pipene som må fjernes for å kunne få ned det nye foringsrøret.

Antall krater er et estimat basert på videorapporten og/eller befaring, og vil bli justert etter faktisk antall.

Pristilbudet er basert på forventede antall/dimensjoner, og avvik kan forekomme. Alle poster justeres i henhold til faktiske forhold. Vi tar forbehold om skrivefeil i tilbudet.

Ventetid og urasjonell fremdrift som skyldes mangelfull tilgang til arbeidsplass, andre håndverkere eller aktører vil faktureres for tapt tid.

Gjelder arbeide for organisasjoner, bedrifter, bygård, sameier, borettslag: Prosjektleders / koordinators kontakt med den enkelte beoer/disponent, vil betraktes som tilleggsarbeid, og faktureres ihht avtalt timespris.

Tilleggsarbeid faktureres pr. hele påbegynte time à kr 759,- eks.mva. / 949,- inkl.mva.

Betaling og gyldighet

Tilbud er gyldig i 40 dager fra tilbudsdate

tilbud er gyldig i 40 dager fra tilbudsdato.

Våre betalingsbetingelser er pr.14 dager fra fakturadato.

Oversikt over pipeløp



Pipe Eksperten as
Postboks 2089
1760 Halden

Tlf: 69 18 56 00
30. av 34
www.pipeeksperten.no
post@pipeeksperten.no

Pristilbud Niels juels gate 25, red1 PDF.pdf
Org.nr: 960155203 MVA

PRISTILBUD – UTBEDRING AV TEGLPIPE

STATUS:

Skorstein ca 20 meter.

Skorsteinen betjener 3 ildsteder.

Sotluke kjeller.

Feiing fra loft .

UTBEDRINGSMETODE

Skorsteinen utbedres ved at det nedsenkes ny røykkanal i hele skorsteinens lengde.

180 mm : Syrefast og rustfri stålqualität.

Spesialprodusert for å rehabilitere skorsteiner innvendig.

Det er valgt ventilert løsning. Dette vil si at den får oppstillingsvilkår klasse 3.

Dette medfører at brennbart materiale kan dekke to sider av skorsteinsvngen i hver etasje, og alle fire sider i gulv-/ takgjennomføringer.

Peisovnene framonteres nåværende røykkanal og tilknyttes den nye.

Sotluka tilknyttes til den nye røykkanalen.

Toppavslutningen tilpasses den nye røykkanalen.

PRISTILBUD PIPE 1.

Nedsenking av rør i hele pipas lengde.

Matr/arb: 25000+ mva

Kjeller: Tilknytte og bytte sotluke.

Matr/arb: 3500+ mva

1 etg: Tilkoble 1 stk peis/ovn til den nye skorsteinen.

Matr/arb: 5000+ mva

2 etg: Tilkoble 1 stk peis/ovn til den nye skorsteinen.

Matr/arb: 5000+ mva

3 etg: Tilkoble 1 stk peis/ovn til den nye skorsteinen.

Matr/arb: 5000+ mva

loft: Tilknytte feielukekassett til den nye skorsteinen.

Matr/arb: 3500+ mva

Tak: Tilpasse toppavslutningen til den nye skorsteinen.

Matr/arb: 2500+ mva

Rigg/sikring/ lift pr pipe

Matr/arb: 6900+ mva

Totalpris på 1 stk pipe.

Matr/arb: 56400+ mva

De gamle rørene må dras opp og kastes, dette kan gjøres på timer+ avfallshåndtering. Estimert tid på dette er ca 8 timer x 2 mann pr pipe.

Når det gjelder gamle hull og krater murer vi igjen disse når vi lager hull for å tilknytte peisene/ovnene innpå den nye skorsteinen.

Tilleggsarbeid utover dette blir fakturert med en timespris på kr 650+ mva pr time.

Vi står ansvarlig for jobben og søker kommunen om utbedring og sender inn ferdigattest når jobben er avsluttet. Det vil komme et søknadsgebyr fra kommunen på dette. Ferdigstillelse vil bli sendt kunde så fort regningen er betalt.

Info: Det må lages arb hull for å få tilknyttet peisinnstansene til den nye pipen, disse blir murt og pusset igjen av oss, sparkling/maling må kunden selv sørge for.

TOTALT KR 225600 + mva

TOTALT FOR HELE JOBBEN INK MVA 282200 .- kr for 4 stk piper.

Diverse røykrør som eventuelt må skiftes ut i forbindelse med framontering og tilknytning av ildstedet, kommer i tillegg.

Forbehold om forhold som ikke kan oppdages uten bruk av spesialutstyr, og som oppdages under arbeidets gang vil komme i tillegg. Eksempler kan være for tynne brannmurer og treverk som ligger for nær ovnsrør inne i brannmurer.

Ta kontakt hvis noe er uklart. Ronny tlf 99590051..

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Niels Juelsgt. 25

Møtedato: 18.10.2023

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Teams

Til stede: 10 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Monshaugen.

Møtet ble åpnet av Eirik Monshaugen.

Konstituering

a. **Valg av møteleder**

Som møteleder ble Eirik Monshaugen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

b. **Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

Vedtak: Vedtatt

c. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Eirik Monshaugen foreslått. Som protokollvitne ble

Ola Solberg og Sandra Berge foreslått.

Vedtak: Vedtatt

d. **Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås dekket ved overførsel fra egenkapital.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 20.000.

Vedtak: Vedtatt.



Behandling av innkomne forslag og saker

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Paulo Alexandre Seabra Salgueiro foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 1 år, ble Ola Solberg og Nina Ulstein foreslått.

Vedtak: Ola Solberg ble valgt ved flertall.

C Som varamedlem for 1 år, ble Cecilie Hanne Rogstad Larsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

7. Piperehabilitering

Saksframstilling: Se innkalling.

Det skal stemmes over tre forslag til vedtak.

Forslag til vedtak 1: Alternativ 1 – Skorstein Spesialisten AS

Forslag til vedtak 2: Alternativ 2 – Pipe Eksperten AS

Forslag til vedtak 3: Alternativ 3 – Mur og Pipeservice AS

Vedtak: Alternativ 2, Pipe Eksperten AS, vedtas med 8 stemmer for og 3 stemmer mot.

8. Piperehabilitering – finansieringsmetode

Saksframstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak 1: Rehabilitering finansieres gjennom lån og økte felleskostnader

Forslag til vedtak 2: Rehabilitering finansieres gjennom innskudd fra hver enhet

Vedtak: Alternativ 1 vedtas med 10 stemmer for og 1 imot. Piperehabiliteringen finansieres dermed gjennom låneopptak med økning av felleskostnader for å dekke økte kostnader til lån.

Møtet ble hevet kl.: 19:48. Protokollen signeres av

Møteleder/Fører av protokollen

Navn: Eirik Monshaugen

Protokollvitne 1

Navn: Ola Solberg/s/

Protokollvitne 2

Navn: Sandra Berge/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Paulo Alexandre Seabra Salgueiro	2023-2024
Styremedlem	Ola Solberg	2023-2024
Styremedlem	Arne Daniel J Bekkedal	2023-2024
Varamedlem	Cecilie Hanne Rogstad Larsen	2023-2024

V E D T E K T E R

for

SAMEIET NIELS JUELSGATE 25
(org. nr. 986 762 418)

Vedtektene erstatter Statuttene(18. januar 1995), og ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11. desember 2018.

1. SAMEIET NIELS JUELSGT. 25

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er SAMEIET NIELS JUELSGT. 25 Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13. August 1973.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 seksjoner på eiendommen gnr. 211, bnr. 186 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Lokalene i eiendommens 1. etasje, seksjon 1,2 og 3 skal benyttes til butikklokaler.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Med forbehold om særskilt utligning av vann- og renovasjonsavgift på seksjonseieren med ekstraordinært stort forbruk.

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

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av minst 4 medlemmer inklusiv styreleder og 1 varamedlem. Minst 1 av styrets medlemmer skal være eier av en av de 3 butikk-andelene i 1. etasje.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig fratrukket styreverv.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9.

Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELSGATE 25

1.

Arealene innenfor de enkelte seksjoner må kun benyttes overensstemmende med statuttens regler om bruk og ikke til noen virksomhet som er til urimlig sjenanse for de andre seksjonseiere.

2.

Gårdsrom, portrom, trappeganger, kjellerganger o.l. må ikke benyttes som lagerplass. Oppbevaring av brannfarlige stoffer er ikke tillatt noen steder i gården.

3.

Forurensing av gårds plass, portrom og ovennevnte fellesarealer er forbudt.

4.

Ordinært husavfall legges i eiendommens søppelkasser. Annet avfall så som papir, halm treull, kasser, esker o.l. må ikke legges i eiendommens søppelkasser eller stables på eiendommen, men straks bringes bort for regning av den/de respektive seksjonseiere. Om sameierne finner det nødvendig, kan slikt avfall bringes bort av selskapet for seksjonseierens regning.

5.

Eiendommen eies av de respektive seksjonseierne. Seksjonseierne bør derfor i egen interesse og i enhver henseende søke å utvise forsiktighet og omtanke ved bruk av eiendommen, og medvirke til best mulig økonomisk drift av selskapet.

6.

Det skal vanligvis være ro i leilighetene mellom kl. 2300 og 0600. Selskaplighet i nevnte tidsrom må føres under tilbørlig hensyntagen til de øvrige seksjonseierens nattesøvn. Radio, musikkinstrumenter etc. må benyttes mest mulig dempet. Ingen må la ytterdører mot gate eller gårdsrom stå åpne etter kl 2000.

/2

7.

Husdyr er ikke tillatt, med mindre husdyreier erklærer seg erstatningsansvarlig for enhver skade som måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Videre må eieren forplikte seg til å fjerne ekskrementer fra husdyr etc, og foreta tilfredstillende rengjøring for egen regning deretter. Øvrige husdyr skal godkjennes på sameiermøtet. Dersom det kommer berettiget klage over at husdyr sjenerer nabo ved lukt, bråk eller på annen sjenerende måte, forplikter eieren seg til å bringe dyreholdet til opphør. Eieren erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som sameiermøtet til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

8.

Individuelle radio- og TV-antenner må ikke oppsettes på taket uten sameiets samtykke.

9.

Eventuelle klager fra seksjonseierne over forhold eller tilstander i eiendommen må sendes skriftlig til sameiets styre eller dets forretningsfører. Hvis man oppdager feil på eiendommen, tekniske anlegg, som krever øyeblikkelig utbedring, skal dette straks meldes fra til sameiets styre eller dets forretningsfører.

10.

Sameiets medlemmer bør til enhver tid vise tilbørlig hensyn overfor de øvrige sameierne og dets beboere, slik at det til enhver tid hersker trivsel i eiendommen.

11.

Det må ikke klistres opp provisoriske merkelapper etc. på ringtablå-postkasser.

14.12.1984

/ib



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
NIELS JUELS GATE 25

Dato: 04.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521940
8844041

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 186

Vi viser til bestilling av 20251104 for NIELS JUELS GATE 25.

GNR. 211 BNR. 186

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.01.1898.

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

396 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

Berøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

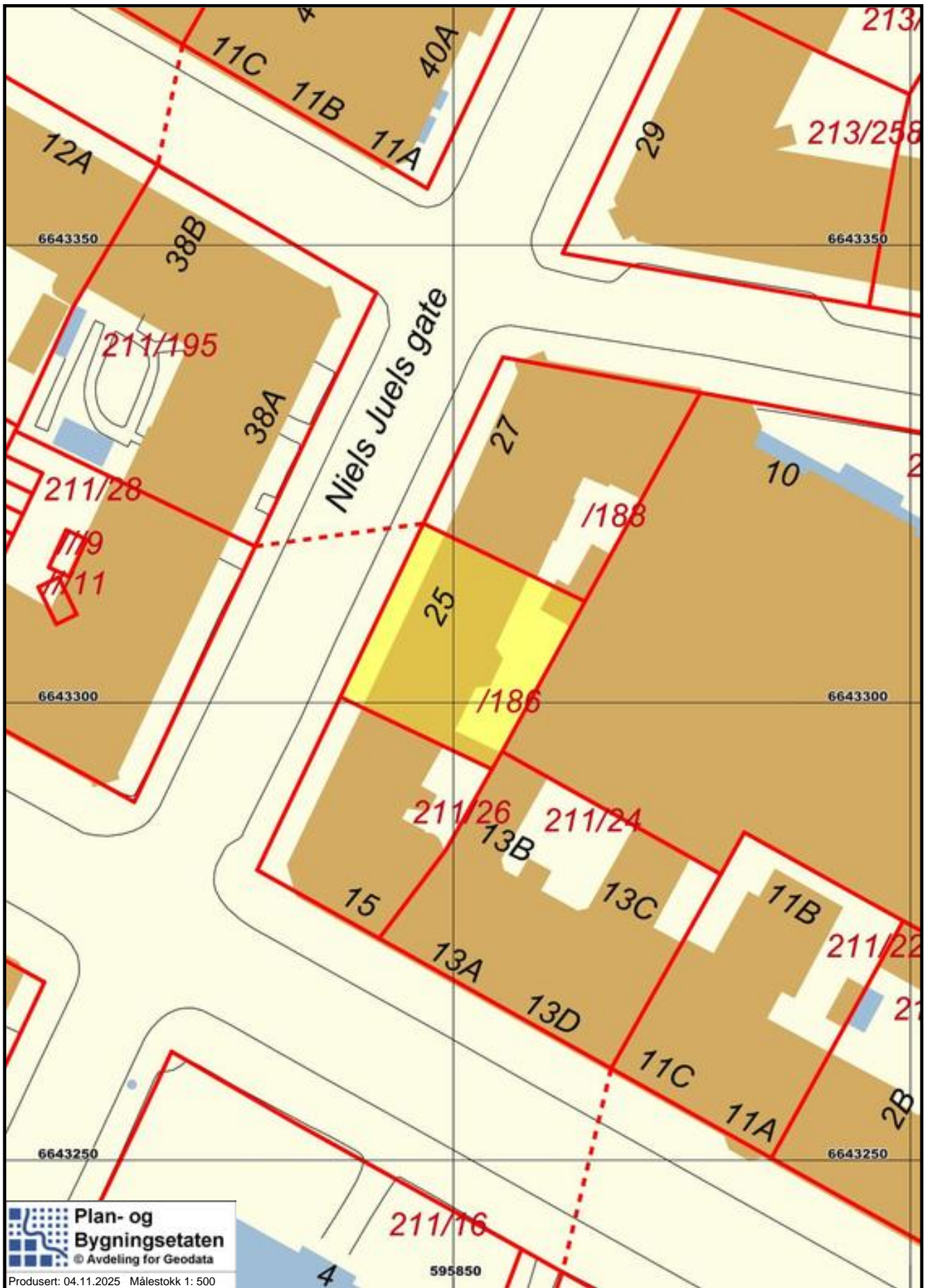
Kundesenteret: 23 49 10 00

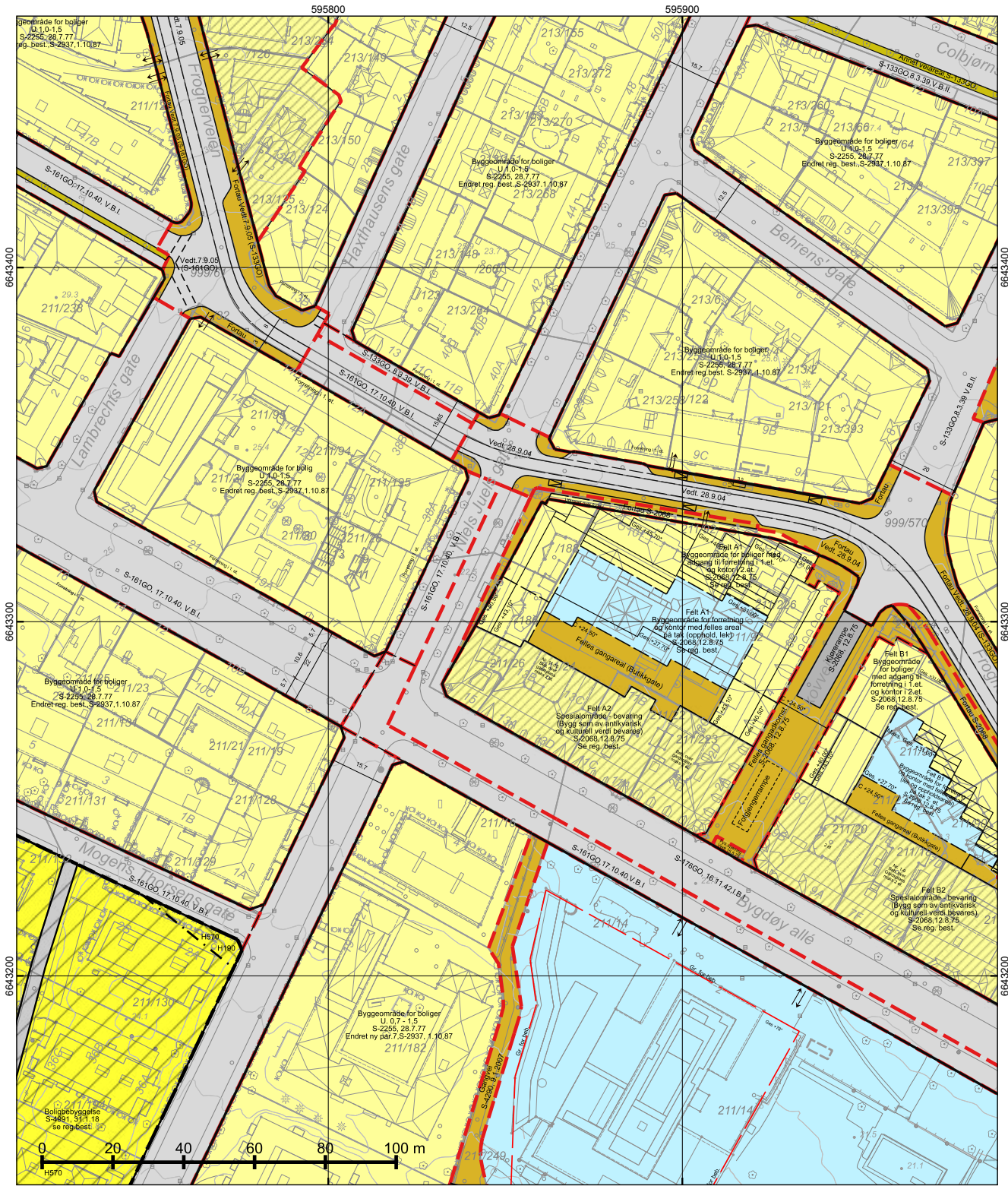
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920


Org.nr: 971 040 823 MVA



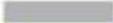


















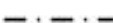



















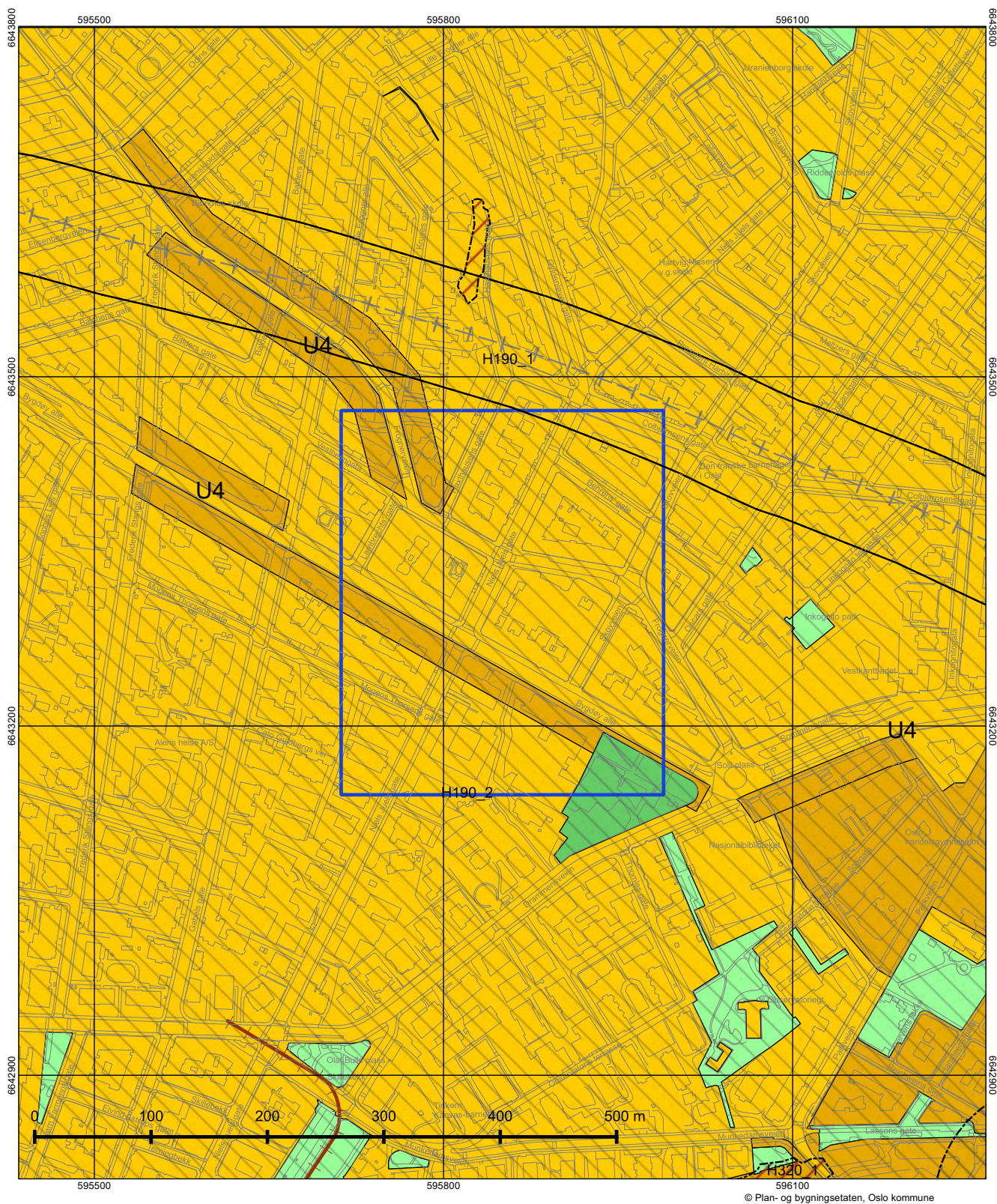
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 04.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 149345/ 86521940</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Niels Juels gate 25</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 211/186</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	149 - Offentlig/allmenntilg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	73 - Felles gangareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Piangrense (gammel lov)
	Piangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert kjørefelt
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.11.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 149345/86521940
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-2068

Endret reguleringsplan for området begrenset av Frognerveien - Solli plass- Bygdøy alle og Niels Juels gt. Byggeområde for boliger, forretning og kontorer samt spesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy alle)

Vedtaksdato: 12.08.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501318](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V280904

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert 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).



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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE
BEGRENSET AV, FROGNERVEIEN - NIELS JUELS GATE - BYGDØY ALLÉ OG SOLLI Plass, OSLO
KOMMUNE

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.
- § 3. Eiendommene innen felt A 1 og B 1 reguleres til tomter for bebyggelse med blandet bruk (forretninger, kontorer og boliger). De forskjellige formål fordeles etter følgende oppstilling:
- Forretninger:
1. etasje i samtlige eiendommer kan innredes til forretninger.
- Kontorer:
2. etasje i samtlige eiendommer kan innredes til boliger eller kontorer.
- Boliger:
Alle de øvrige etasjer skal brukes til boliger.
- § 4. Felt A 1 og B 1 tillates bebygget med en maksimal og gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 2,1. Økes utnyttelsesgraden for en eller flere av eiendommene innen et av feltene må utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende for de andre eiendommene innen samme felt.
- § 5. Parkeringsdekning skjer for felt A 1 og B 1 innen feltenes felles garasjeanlegg i kjeller etter følgende normer:
- Boliger: 1 bilplass pr. leilighet
Kontorer: 4 bilplasser pr. 1 000 m² gulvareal
Butikker: 15 bilplasser pr. 1 000 m² gulvareal
For kontorer og butikker skal bilplassene utelukkende brukes til korttidsparkering.
- § 6. Eiendommene innen feltene A 2 og B 2 reguleres til spesialområde – bygg som av antikvariske og kulturell verdi bevares. Eiendommenes bruk skal være følgende:
- Bygningenes 1. og 2. etasje brukes til forretninger og kontorer, de øvrige etasjene oppover brukes til boliger. Bygningene tillates modernisert under forutsetning av at eksteriøret mot offentlig gate beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Slike arbeider skal skje i samråd med Byantikvaren, hvis uttalelse må vedlegges byggemeldingen.
Eiendommenes gårdsrom tillates bebygget i maksimum 2 etasjer.
- § 7. Fellesarealene er felles for hele planområdet, og omfatter felles avkjørsel til varelevering og felles garasjeanlegg i kjeller, videre felles gangatkomst og butikkgate. Likeledes er tak over 1. og 2. etasje i kvartalenes gårdsrom felles gang- og oppholdsarealer. Felles lekearealer innpasses på tak over 2. etasje.
- § 8. Utkragende partier over fortau må ha en fri høyde av minst 3,0 m over fortau.
- § 9. Nettstasjon må i samarbeid med Oslo lysverker innpasses innen planområdet.
- § 10. Sammen med byggemelding må det innsendes en plan som viser utnyttelsen av fellesarealene.



S-176GO

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre by del I.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194200537](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V301291, 38166, 33494, V200962, V040652, 82960, V111170, 19662, 9862, V020889, V100298, V030599, V160804, V280904

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot bydel 1 - Smart, trygg og grønn).



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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godkjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
175	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

- A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
- B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk "Off. bebygg."
 2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.

Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:

Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.

Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.

På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrunkne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframnt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

- § 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningslovens par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.
- § 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyest 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)
1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
 2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)
 3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.
 4. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.
 5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.
 - 6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestsida mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje være 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet

med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.
 8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.
 9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.
 10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adellers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrådt av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.
 11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.
- § 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

VIDIA 539 97
No. 10

Ommelevet
Requirit
bekendtg.

1
4386
77
75
76
214
26
539
76

Expeditions-Dokument

angaaende *Maaruphus*
paa Matr.-No. *25 lueh Juelst.*
Indlevoret *30 December 97* Attestoren

67
96

Christians den 21^{de} December 97
Linthor

87
97

Forket at bemærke
Trosser Gattis

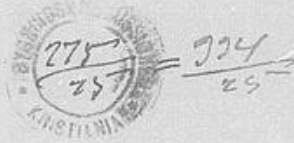
76
77

Lueh at bemærke
Den 24/11 97
Gaarværdig

Christians den 27^{de} December 97
Linthor

Christians den 27^{de} December 97
Linthor

Ansøkdelen
5 Styninger



Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av leilighet på loft
på matr.-nr. 25 Stils fjellsjokk
Innlevert 17 mars 1925 Attestert

Omunders Oslo helseråd

Oslo den 17 mars 1925

237
25

H. Pittman

Helserådet har tatt følgende
beslutning:

Dispensasjon fra bygningssloaas
§§ 42^a, 29¹⁰ og 30¹. Kan ikke anbefales
innvilget efter den foreliggende plan.

Oslo helseråd 15-3-1925
Efter bemyndigelse



237
25

H. Dietrich

Hjind Bay

Facadekomiteen har bestuttet: Anbefales ikke godkjent.
Foreligger Oslo Bygningsteam. under gjennomgang herfor.

237
25

114-25

31/3. 25.

H. J. Sparre

Anmeldelse
/ Tegnr. my beregn.



✓

Ekspedisjons-Dokument

angående Balkonger
på matr.-nr. 25. Nils Juels gate
Innlevert 13. sept. 1934 Attestert 27/11.34

Der må innendes fradragning for an-
meldelsen kan behandles.

Meddelt 15/9-34.
Pb 2.

Pb 14/9-34
H. Hilland

U. b. til innstilling.

Pb 20/9-34
H. Hilland

Under forutsetning av at beregningen er tilfredsstillende
innstilles anmeldelsen til godkjenning

24/9-34
Reddeaurum

I. k. i aut. beregning.

Pb 25/9-34
H. Hilland

Anmeldelse
Tilbygning

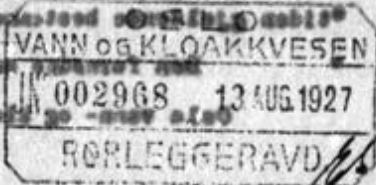
80



✓

Ekspedisjons-Dokument

angående vann- og kloakklegg
på matr.-nr. 25 Niels Juels gate
Innlevert 6 aug 1927 Attestert 22/8/27



Området Oslo Helseråd og vann- og kloakkvesen

Oslo den 8^d. aug. 1927

Y. Petrusen

De gjeldende regler for innredning av w.c. rum må følges.
Kloakken og ledningen må bygges mot kalle.
Oslo Helseråd 10 aug. 1927.

852/27.

H. C. W. Gram.

J. nr. 2968/1927. Matr. nr. 25 Niels Juels gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende

skrivelse av 13. ds. til anmelderne, J. Werner & Søn' efft. A/S:

- * Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den
- * bygnings tekniske innredning, tilates arbeidet utført som an-
- * meldt under henvisning til de gjeldende bestemmelser N. § 1, 10
- * paa følgende betingelser:

Oppussing-ominnredningsarbeider i 3.-4.-og 5.etg.
Bruksendring 2.etg. t. l kontor

Arbeidssted	Mått.no.	Lnr.
Niels Juelsgate 25		72/3322

Bygherre

Ansvarshavende

Ole Schröder Holding Co.A/S
Postboks 1213 Vik

Siv.ing. Terje W. Nielsen
Ole Deviks vei 38

OSLO 1
HQ/AG

OSLO 6

18.mars 1974

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

H. G.
Bygningsinspektør

Hans Greftegreff

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

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 28.01.2025
202460392 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Tove Mette Pettersen

Adresse: NIELS JUELS GATE 25 Eiendom: 211/186
Tiltakshaver: SAMEIET NIELS JUELSGT. 25 Søker: Pipe Eksperten As
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Niels Juels gate 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to piper, mottatt 07.01.2025.

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 202460392

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plassering piper			1/6

Klagefristen er tre uker

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

SPAR BYGG AS
Platous gate 18
0190 OSLO

Deres ref.:
Stian Torstveit

Vår ref. (saksnr.):
202101986 - 9
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Zeeshan Aziz

Dato: 03.05.2021

Adresse: NIELS JUELS GATE 25
Tiltakshaver: SANDRA BERGE
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 211/186/0/0
Søker: SPAR BYGG AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Niels Juels gate 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utveksling av bærevegg mottatt 28.04.2021.

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.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101986			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan			1/7

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
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.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

OSLO BAD & RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202311791 - 9 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Marifat Abdugani	Dato: 01.11.2024
Adresse:	NIELS JUELS GATE 25	Eiendom: 211/186/0/0	
Tiltakshaver:	BONO FOOD AS	Søker: OSLO BAD & RENOVERING AS	
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon	

Ferdigattest - Niels Juels gate 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av WC, mottatt 27.10.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

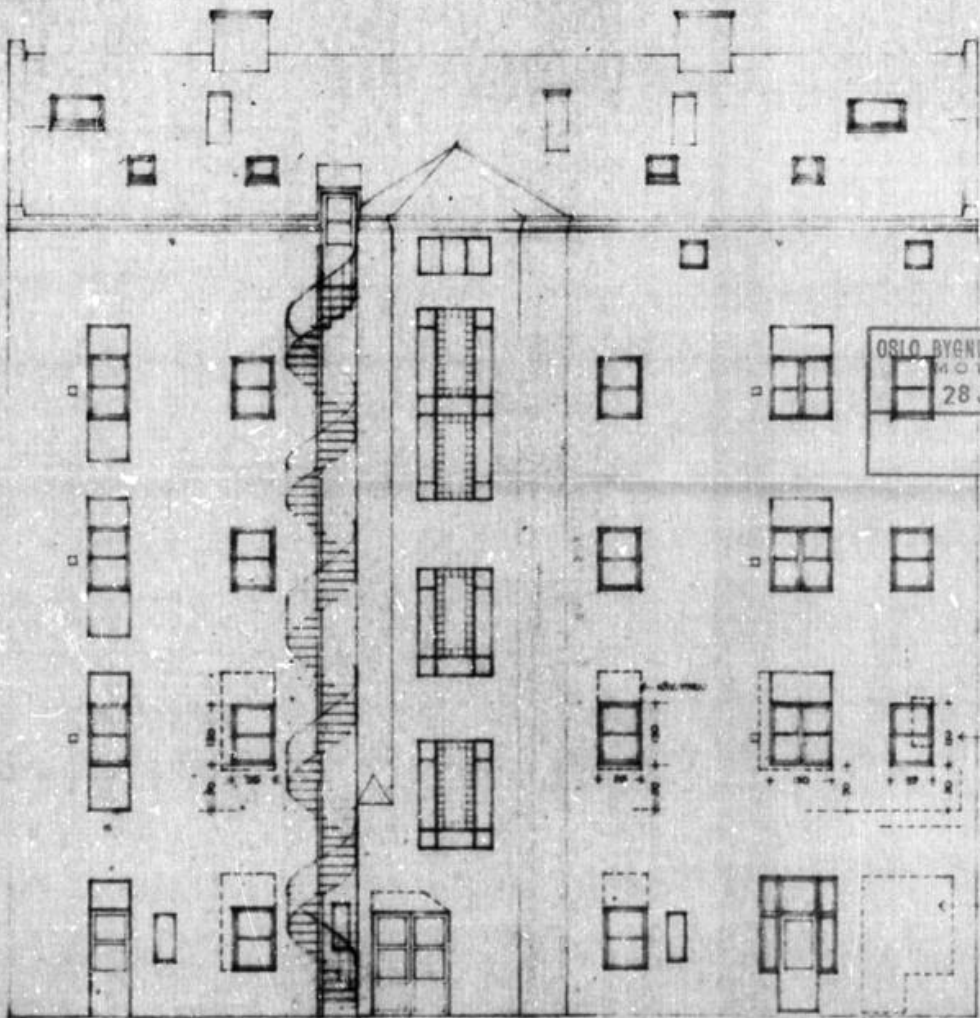
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Magnussen
J. nr. 72/3322

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



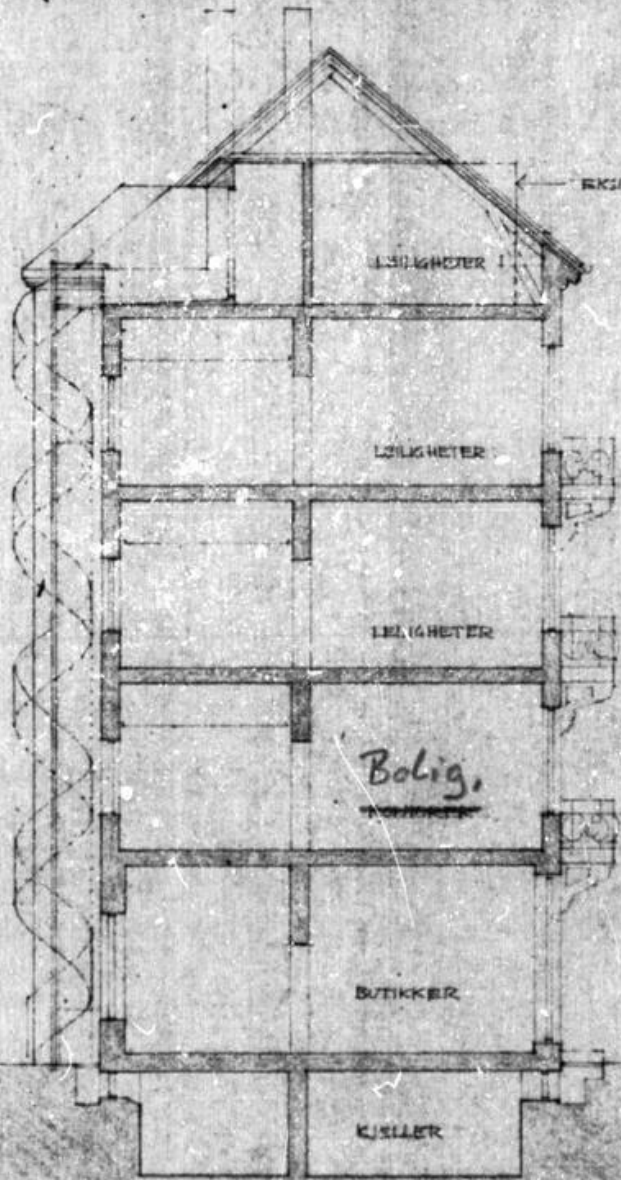
OSLO BYGNINGSKONTROLL
NOTIS
28 JAN 1974

KLINGE TÅLER
PERD. 4. 1/2
OK. PERD. 4. 1/2
KLEINRETT

12

© BAKFASADE
BYGNINGSKONTROLL
OSLO

NEUFOTOGRAFERT - 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 - 6. DES. 1972

5

BAGGÅRD

VILV JUELLETS GATE

Bolig.

BUTIKKER

KJELLER

LEILIGHETER 1

LEILIGHETER

LEILIGHETER

VILV JUELLETS GT. 25. V/OPAK A/S
 OPP-RUSSING / REHABILITERING
 5. ETG. HÅL 11:00. TEGN 2.11.72.
 ARK. TELJE, SPEDRIK A. TOSD, KNUST A. FEN
 ARKITERAR MM& PARTNER, GATE 20 0/601 TEL 47677

539 97.

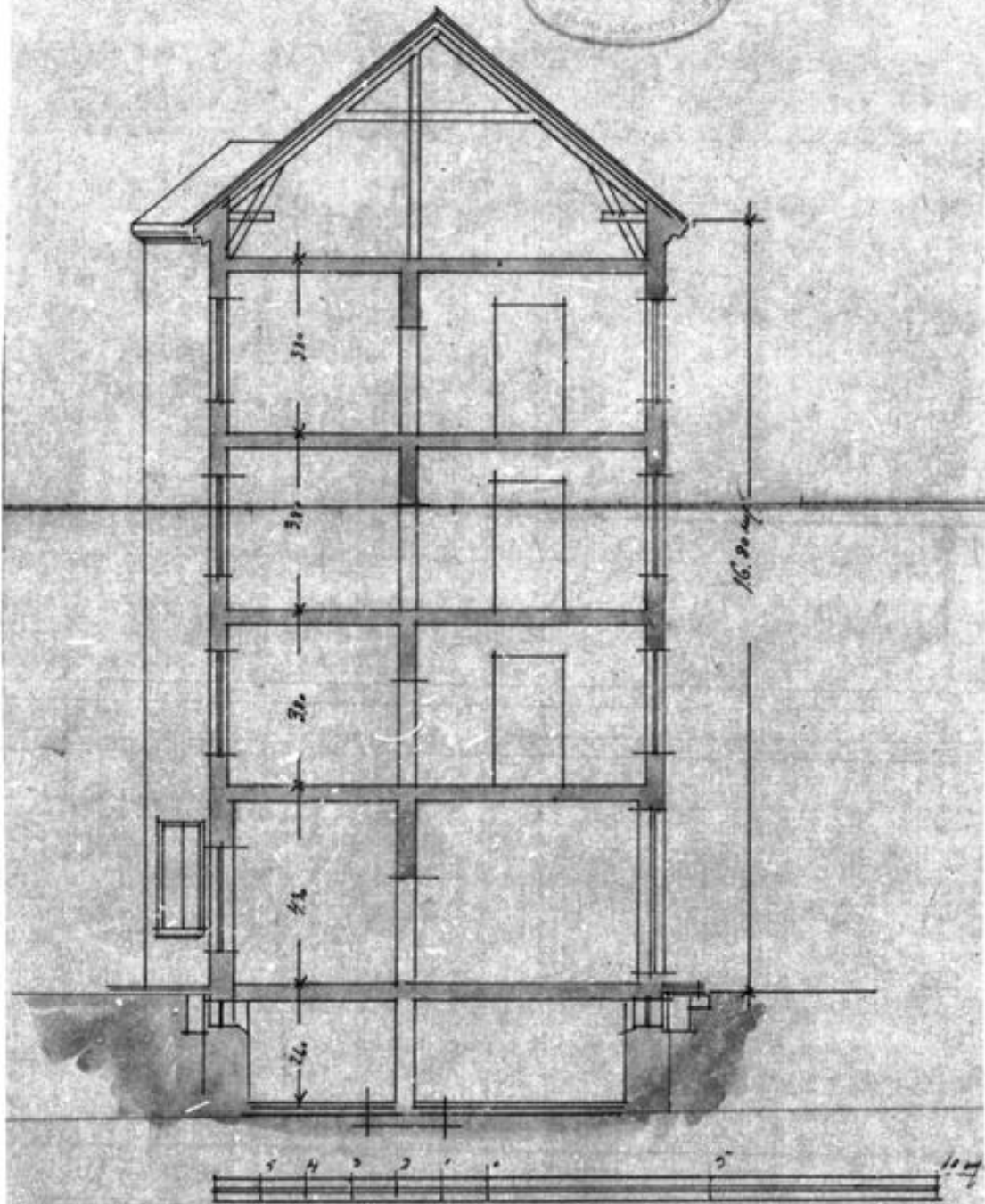
4/306
/97

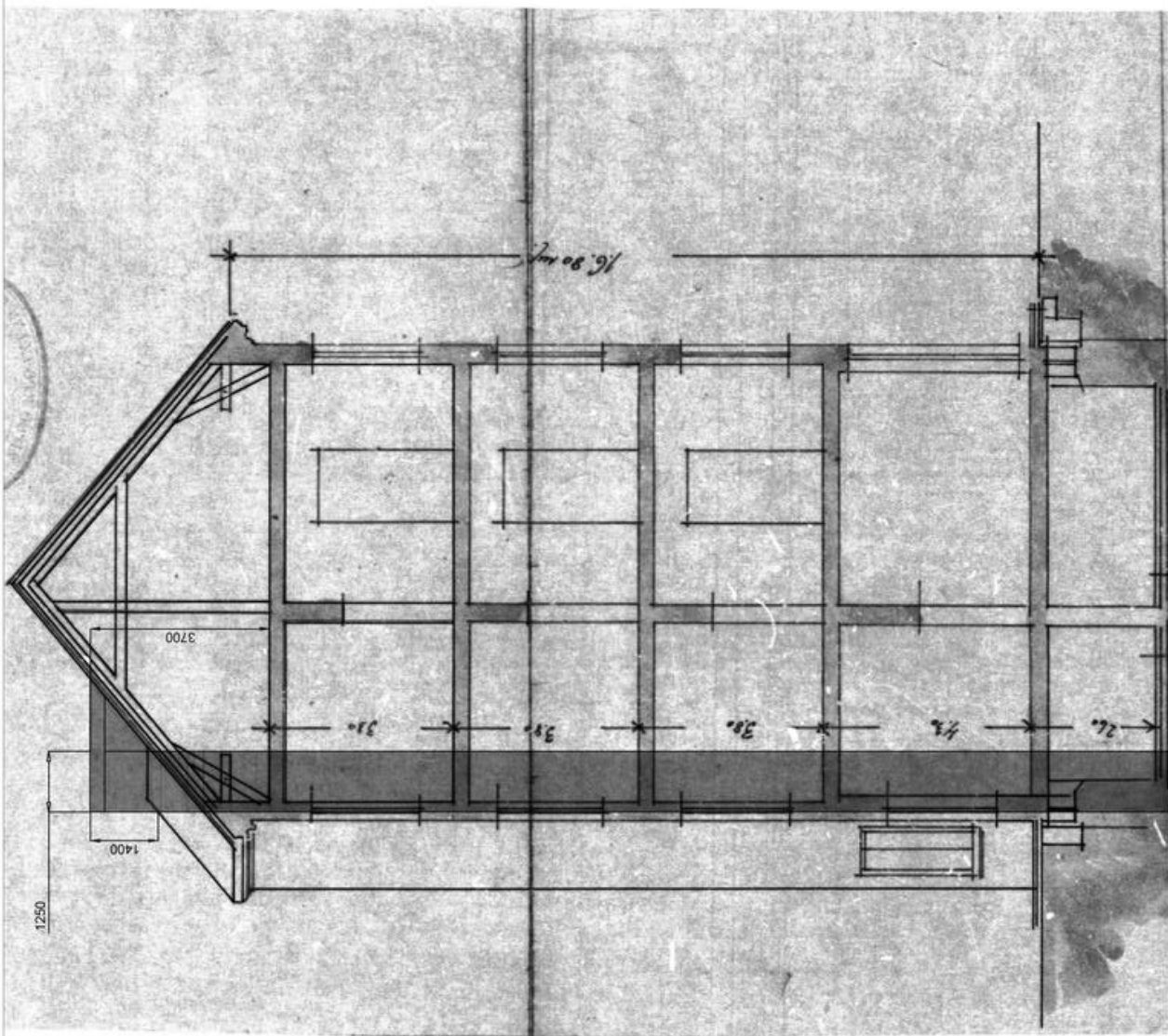
2. 98. I.

ROBERTOOP FERT- 18 X

1/25. Hets. Suet. Gades.

EST. TANA





208	211 / 186BA	IBA	ITB
		RIE	
Sameier Niels Juels gate 25			
208 NJG 25 Skitt me			
Niels Juels gate 25			
28.05.2015			
1:100			
A3			

Heis

Snitt med heissjakt og takoppløft

Rammesøknad 03

Begjæring om oppdeling
tilnr. 14981 119 43
avskrift 6/9 ✓

Oslo Byskriverembete

Gnr. 2 1 1 Bnr. 1 8 6

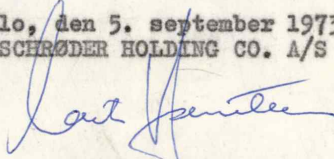
om oppdeling av eiendommen Niels Juelsgate 25 i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det oppført et bygg på 5 etasjer + kjeller med 8 leiligheter, og 3 butikklokaler.
2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 11 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet eller butikklokale. Hver seksjonseier har rett til å leie kjellerbod / lager etter styrets anvisning til enhver tid.
3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter, samt konvensjonalboten etter pkt. 4.
4. Ved vesentlig misligholdelse fra bevoerers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten. Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, f.eks. husordensregler, kan sameier-~~retten~~ tillegge den enkelte sameier en konvensjonal bot på inntil kr 300,- pr. uke.
5. Fordelingsliste.

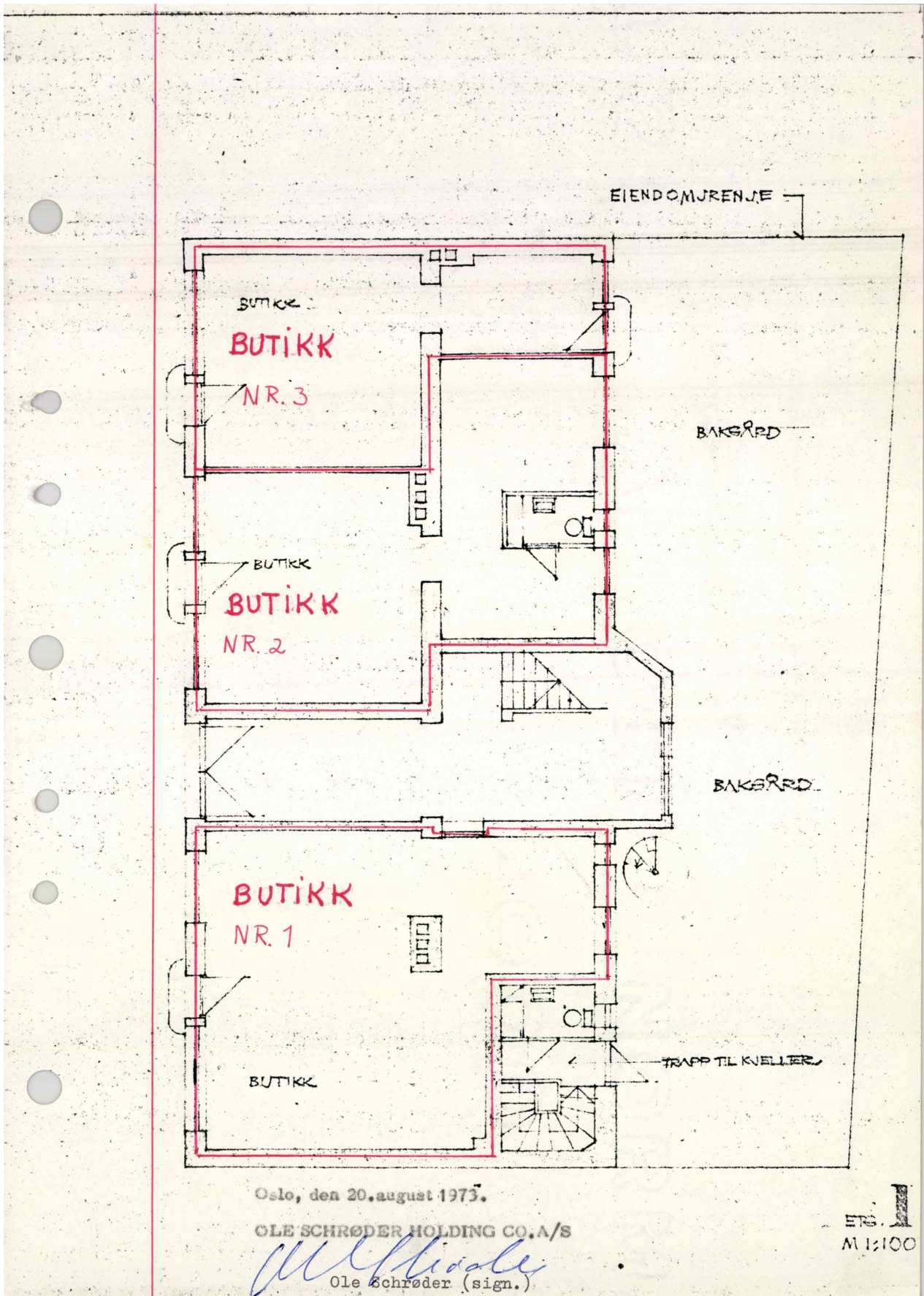
Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m ²	Antall beboelsesrom	Sameiebrøk
1	1 (butikk)	4	65,1	Butikklokale	2/20
2	2 "	1	57,6	Butikklokale	2/20
3	3 "	1	38,1	Butikklokale	1/20
4	4 (leiligh.)	2	95,6	2	2/20
5	5 "	2	100,2	3	2/20
6	6 "	3	95,6	3	2/20
7	7 "	3	100,2	3	2/20
8	8 "	4	95,6	3	2/20
9	9 "	4	100,2	3	2/20
10	10 "	5	76,5	2	2/20
11	11 "	5	110,5	4	2/20
I alt					20/20

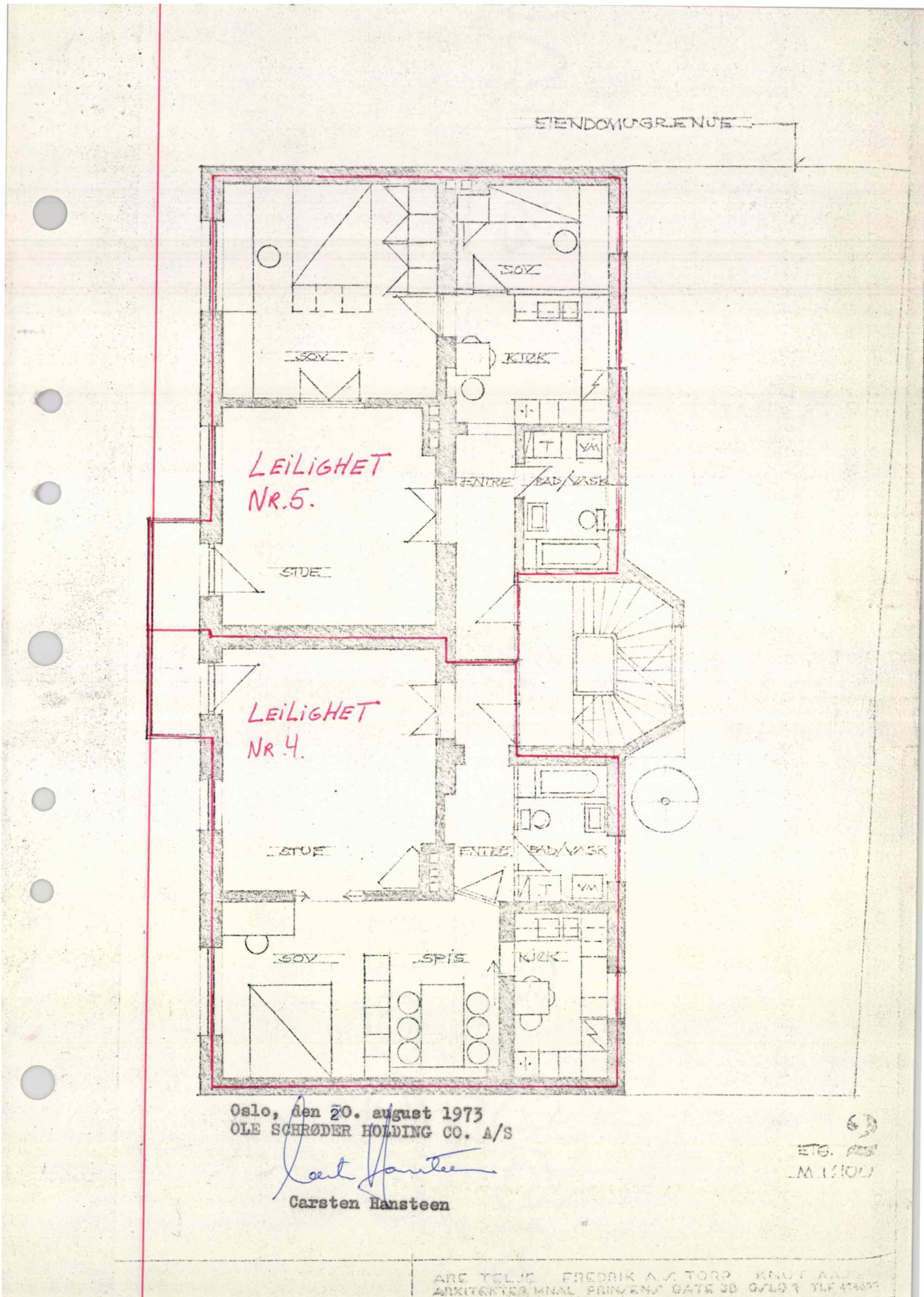
*Rettet 27/9-73
f. Emdrean
adv.*

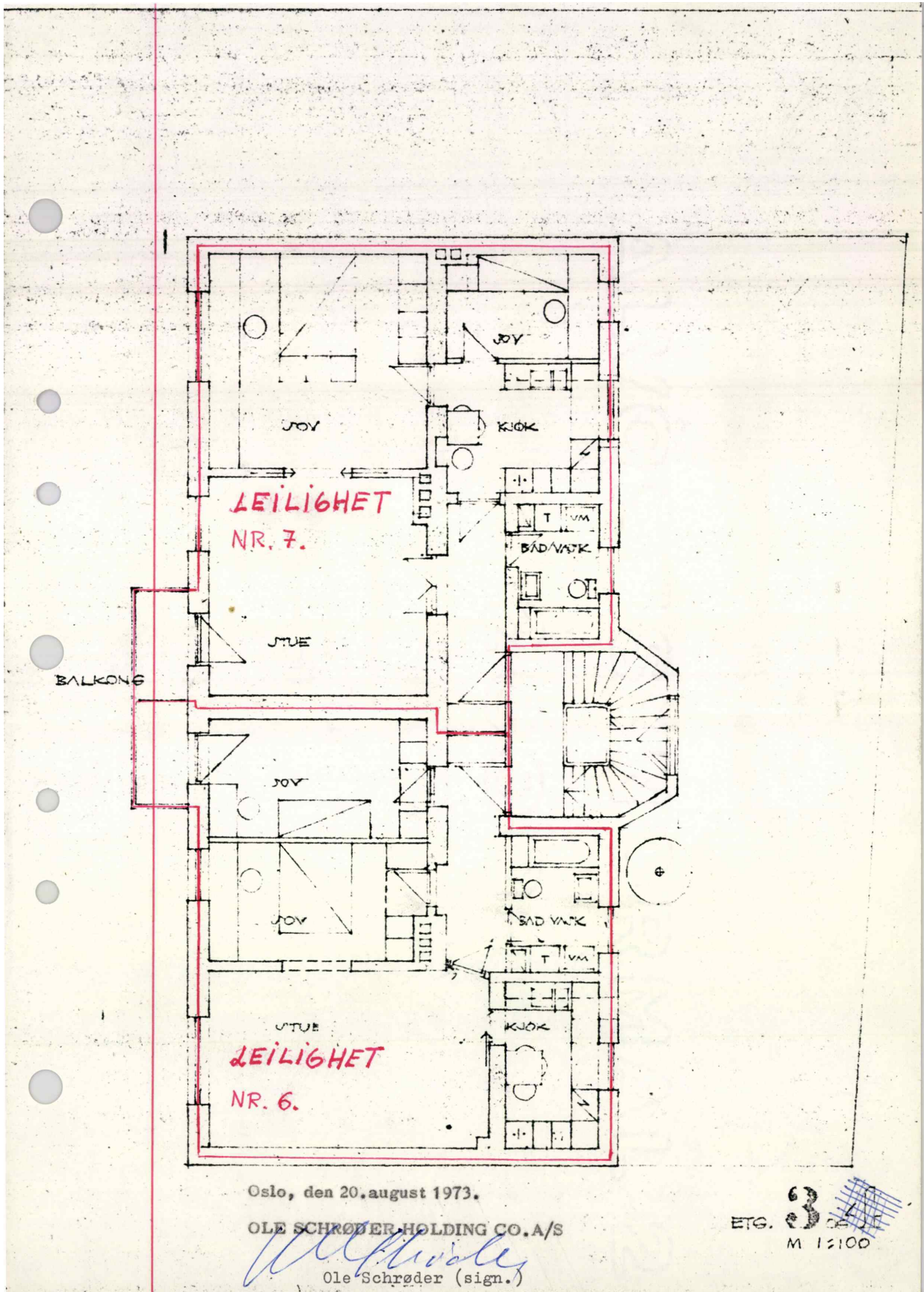
Tinglysingsgjenpart av begjæringen, situasjonsplan og etasjeplan med gjenparten, samt erklæring fra Byplankontoret vedlegges.

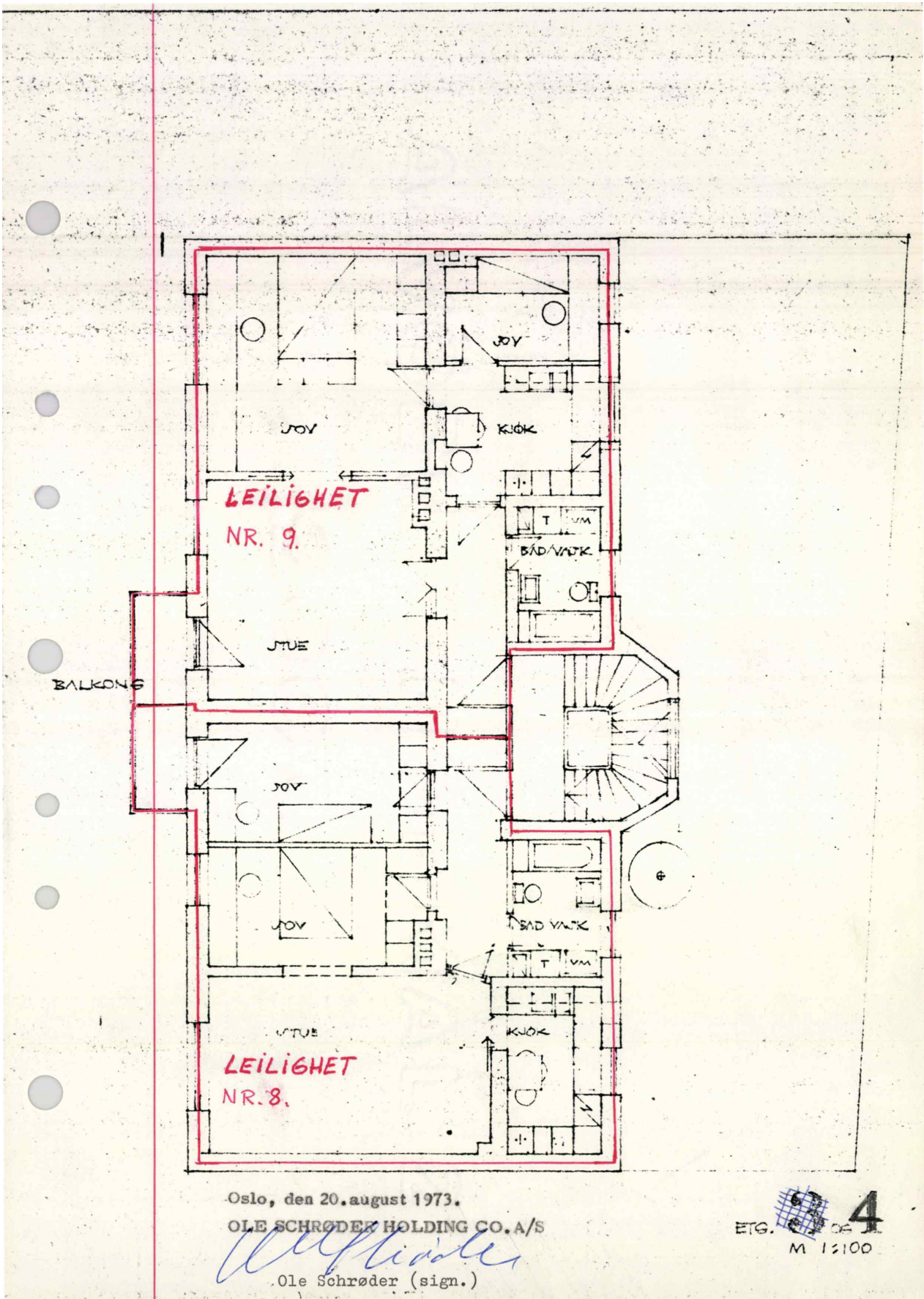
Oslo, den 5. september 1973
OLE SCHROEDER HOLDING CO. A/S

Carsten Hansteen

1/priv. attest bera her



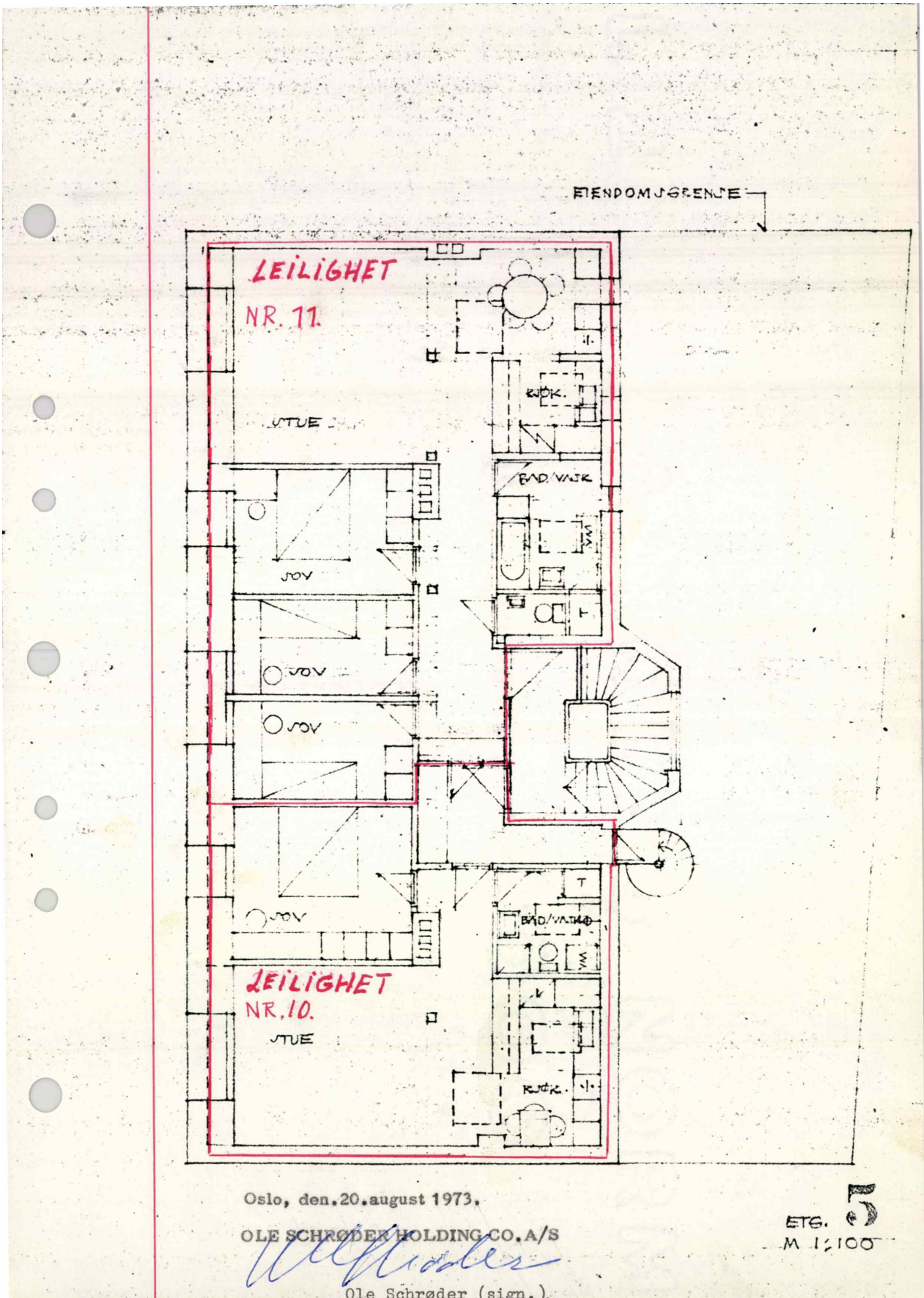


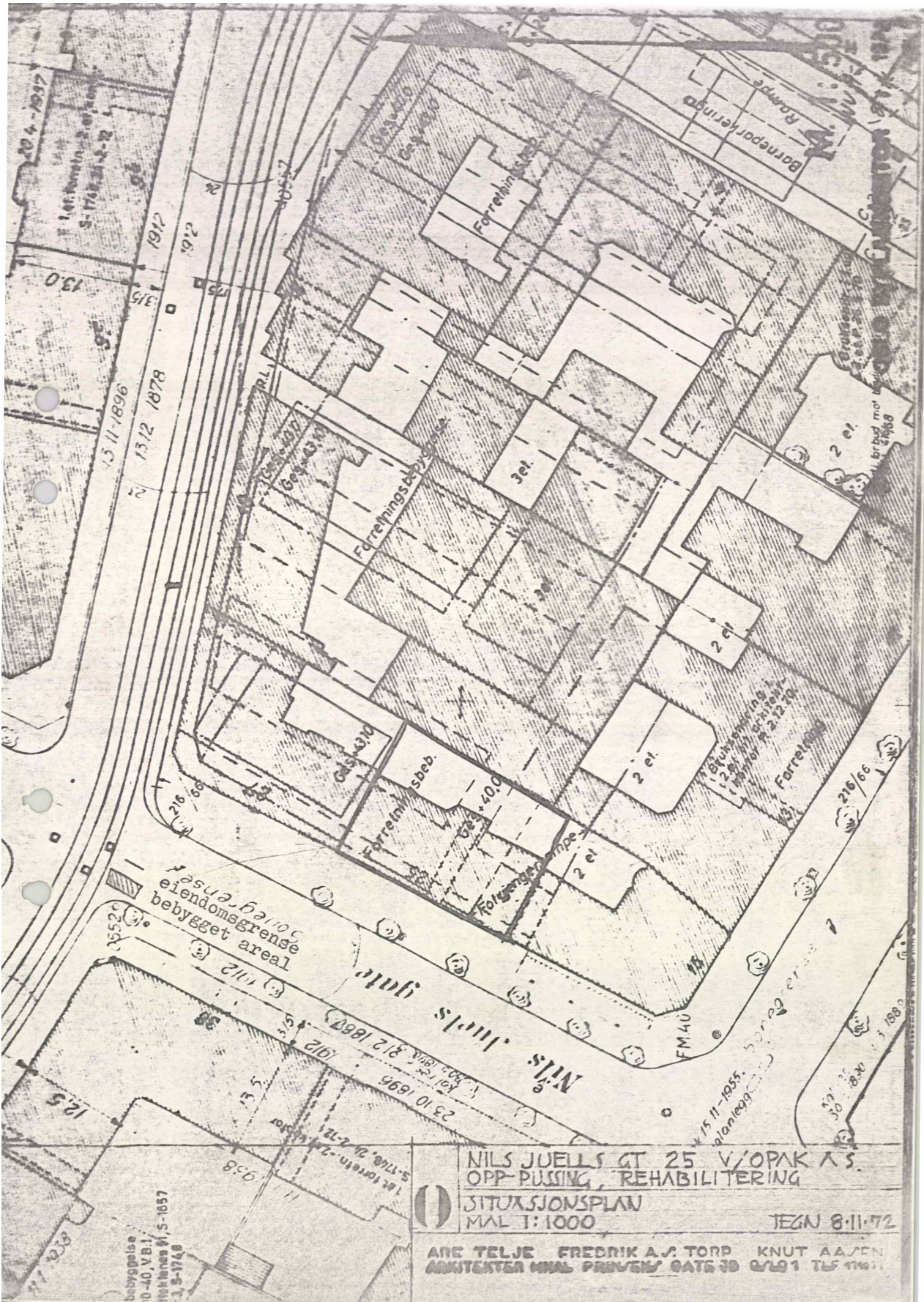




Oslo, den 20. august 1973.
OLE SCHRØDER HOLDING CO. A/S
Ole Schrøder
Ole Schrøder (sign.)

ETG. 4
M 12100





Returneres til

**TORKILDSSEN, TENNØE & CO.
 ADVOKATFIRMA**

 Bogstadvn. 27 B
 0355 OSLO

 Telefon
 22 59 19 00

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner**

Rett kopi bevitnes!



 TORKILDSSEN, TENNØE & CO.
 ADVOKATFIRMA

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr. Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festn.
Oslo	211	186	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9, 23, 76, 12, 84	Byggkonsulent AS	6/40



TINGLYST
 21 FEB 1997
 OSLO BYSKRIVEREMBETE
 DAGBOKNR: 11515

Doknr: 11515 Tinglyst: 21.02.1997 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	24	11	B	3	21			31			41			51		
2	N	4	12			22			32			42			52		
3	N	42	13			23			33			43			53		
4	B	4	14			24			34			44			54		
5	B	4	15			25			35			45			55		
6	B	4	16			26			36			46			56		
7	B	4	17			27			37			47			57		
8	B	4	18			28			38			48			58		
9	B	4	19			29			39			49			59		
10	B	3	20			30			40			50			60		
Sum tellere:							40	= nevner:	40								

4. Supplerende tekst ⁶⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses</p> <p>Begjæringen berører kun snr. 10 og 11 som ligger i eiendommens loftsetasje. Den vil ikke medføre endringer hverken for felles-arealet eller de øvrige seksjoner.</p> <p>Seksjon nr. 10 og 11 eies av Byggkonsulent AS.</p> <p>Snr. 10 og 11 begjæres reseksjonert etter at man har flyttet en vegg (med nødutgang) mellom seksjonene. Etter endringen vil begge seksjonene bestå av 3 rom + kjøkken + bad/WC + hems. Se også vedlagte oppmåling fra OPAK AS v/Levernes.</p>

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
 eller
 seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- bruksenhetens areal.
 eller
 bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)⁹⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h)⁹⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgis eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.
Vedlegg:

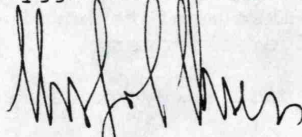
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

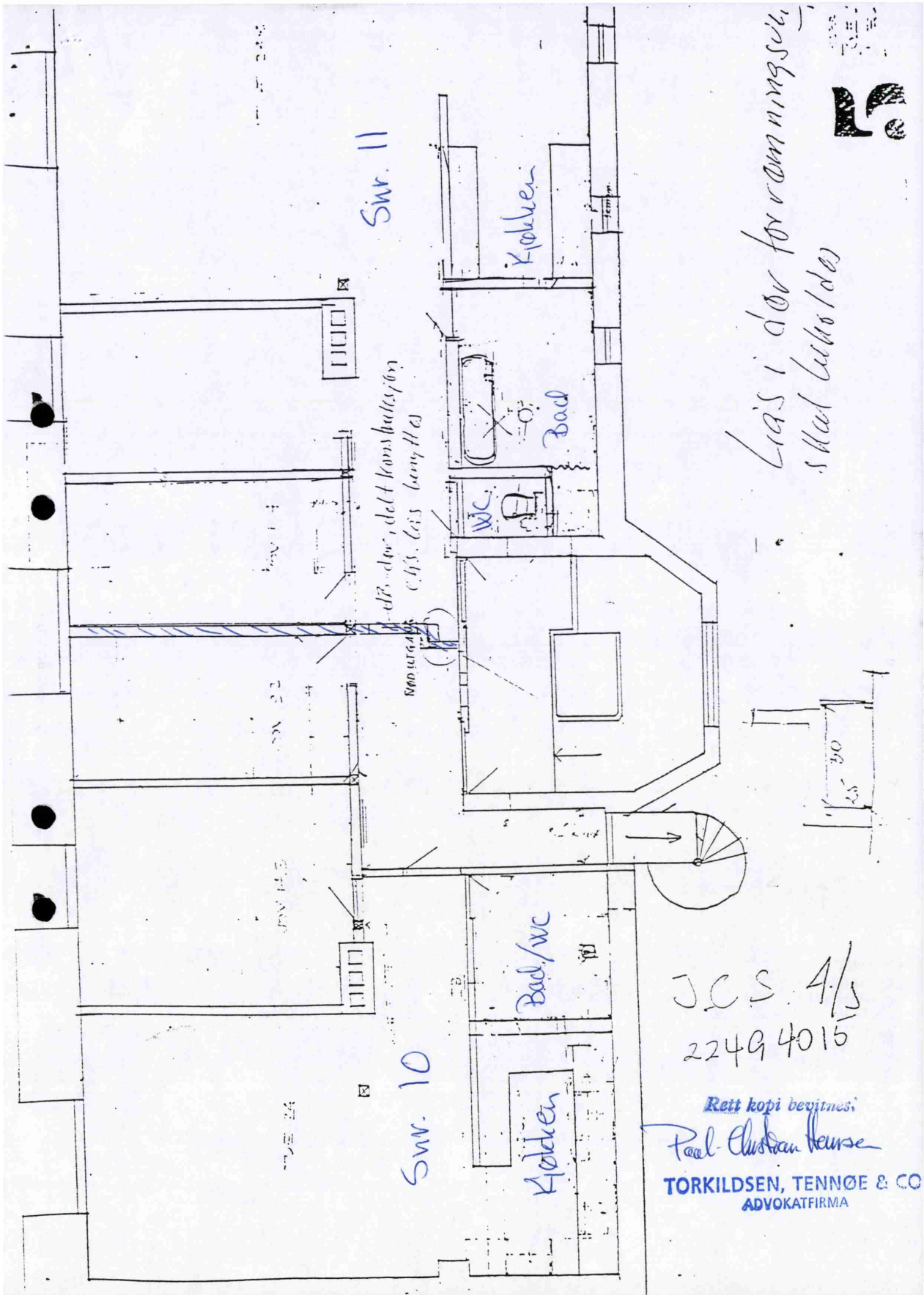
Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

For Byggkonsulent AS



HANS-JACOB HANSEN





Skatteetaten

Dato
10.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 211 Bnr 186 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

Niels Juels gate 25, 0257 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 092 458
Som sekundærbolig:	kr 8 369 831

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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.

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Niels Juels gate 25 0257 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 186, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

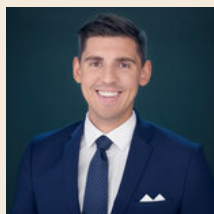
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Oskar Johansson

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner

Bygdøy Alle Eiendom AS
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069