NORDVIK

Niels Juels gate 41

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Niels Juels gate 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og gjennomført loftsleilighet fra 2021 m/høy standard og garanti- Gulvareal 66 kvm - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**189 400,-**
Totalpris	**7 711 199,-**
Fellesgjeld	**31 799,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 282,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

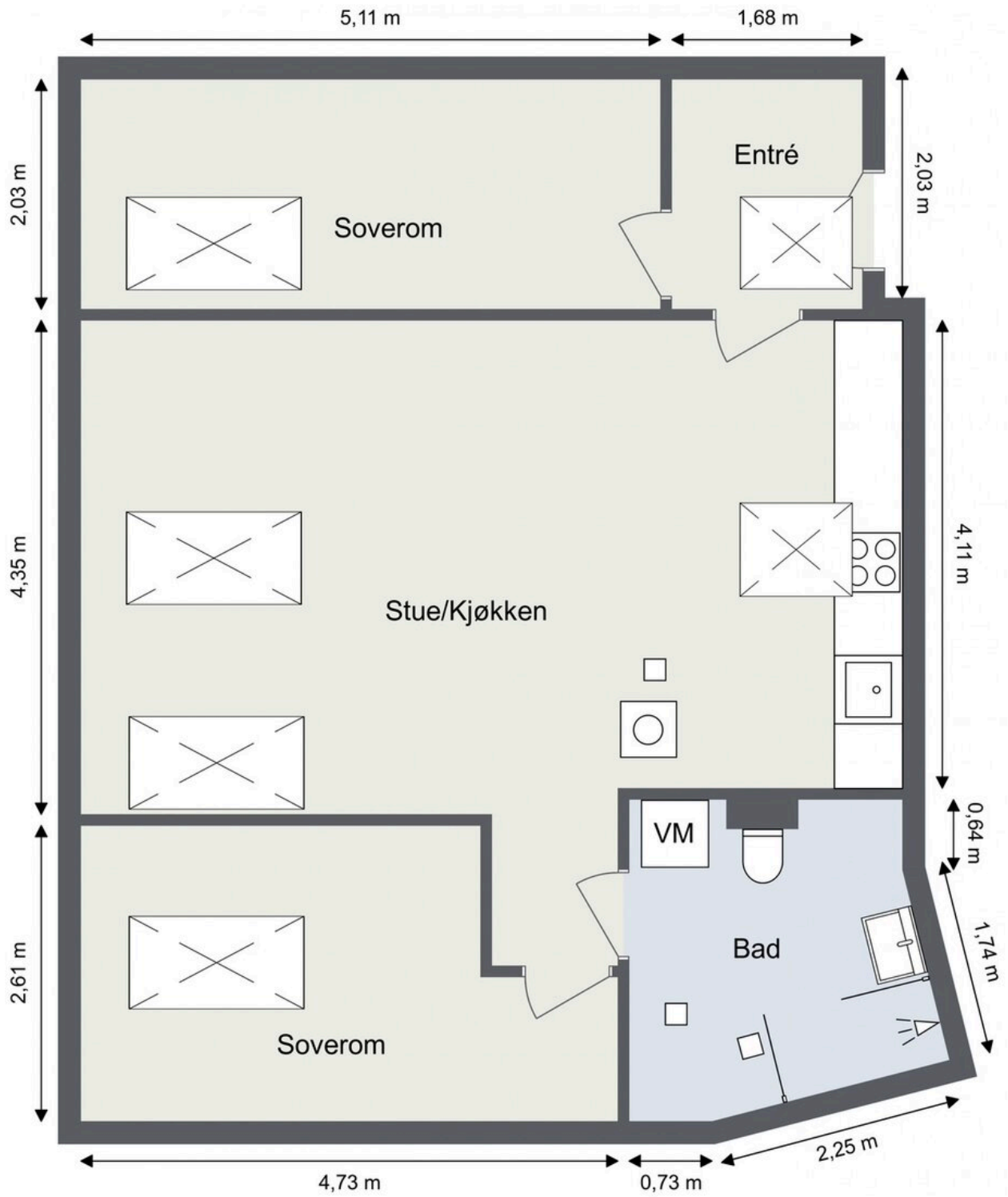
Velkommen til Niels Juels gate 41 - En gjennomført loftsleilighet ferdigstilt i 2021, med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Frogner. Boligen er utviklet av anerkjente Sequoia og holder en jevnt høy standard, der planløsning og materialvalg er nøye tilpasset boligens uttrykk. Leiligheten har romslige rom og kvalitetsmaterialer levert av velkjente leverandører, utført av fagfolk. Klassisk bygård fra 1890-tallet med kort vei til Frogners rike servicetilbud.

Høydepunkter:
Lekker loftsleilighet fra 2021
Nybygggaranti med utløp 30.09.2026 medfølger
Utviklet av Sequoia
Gulvareal på ca. 66 kvm
Takhøyde opptil ca. 3,85 m
KVIK kjøkken
2 gode soverom
Delikat bad
Enstavs parkett
Balansert ventilasjon
Betydelig vedlikeholdt og oppgradert bygård

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Tyder











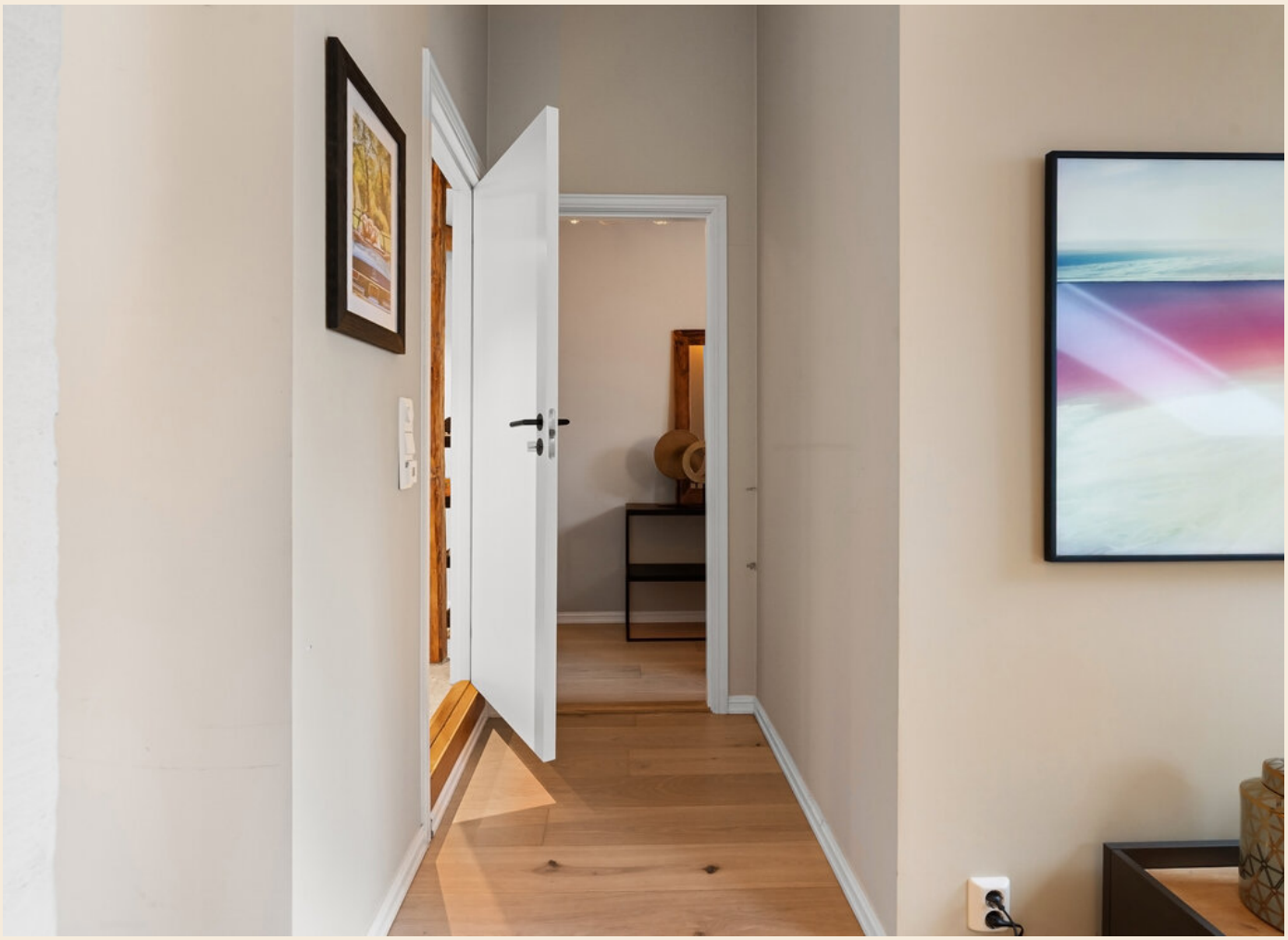










































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
13-0005/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 41, 0257 OSLO
Gnr 213, bnr 265, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Axel Wikborg Myren

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
31 799,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 521 799,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
188 020,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
189 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
202 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 711 199,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 723 899,- (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
1896

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 58 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av leiligheten er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940, gulvareal (GUA) oppmålt til ca. 66 kvm.

Kjellerboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 13 kvm. Gulvareal i rom med vvb og ventilasjonsaggreat er ca. 5-7 kvm (ikke målbart).

Innhold
Leiligheten ligger i 5.etasje og inneholder entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en ekstern kjellerbod som har et gulvareal oppmål til ca. 13 kvm og et rom med vvb og ventilasjonsaggreat med gulvareal på ca. 5-7 kvm (ikke målbart).

Standard
Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositttmateriale. Glassplate i frostet glass montert bak koketopp. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad:
Badet er fra 2021 med baderomsinnredning fra KVIK bestående av benkeskap med glatte fronter og speil på vegg over servant. Dusj med faste felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Fliser på betong med varmekabler i gulvstøp. Flislagte overflater på to vegger - for øvrig sparklet og malte plater. Bærebjelker i trekonstruksjon samt sparklet og malte himlingsplater.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte plater. Synlige bærebjelker i trekonstruksjon.
Himling: Sparklet og malte plater. Synlige bærebjelker i trekonstruksjon. Himlingshøyde ca. 2,28 m målt i badet. Høydeste punkt i stue/kjøkken målt til ca. 3,85 m.

Fast inventar:
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i entré og soverom.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Ventilasjonsaggregat plassert i rom over bad, adkomst via luke i vegg mot kjøkken.

Øvrig:
Nybygggaranti med utløp 30.09.2026 medfølger.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad og røranlegg som rehabiliteres eller bygges nye. I dette tilfellet foreligger det ikke fremvist FDV dokumentasjon er derfor gitt tilstandsgrad 2.

- Ventilasjon:
Det mangler luftespalte under dører, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Det er ikke skiftet filter i ventilasjonsanlegget fra leiligheten var nyoppusset. Det skal byttes filert minst en gang i året. Det er ikke gjennomført service på anlegget. Det bør påregnes service og rens av anlegget da det ikke har vært gjennomført kontroll på flere år. Det bemerkes at ventilasjonsaggregatet ikke er undersøkt da det ikke var tilgang under befaringen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

- Rom under terreng:
Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave:
2019-2021:
- Loft solgt til utvikler og det har blitt bygget 4 nye loftsleiligheter.

- Kjeller er renovert med nye moderne metallboder og ventilasjonssystem.
- Gården er brannsikret ihht dagens krav.
- Nytt tak.
- Portrom og oppganger er pusset opp.

2017:
- Pipeløp rehabilitert i sameiet.
- Felles brannvarslingsanlegg installert.

2013:
- Utbedret hele fasaden i begge oppganger.
- Mur ved søppeldunker er reparert.
- Det er lagt ny takpapp og beslag rundt piper på tak.
- Ny taktekking er gjort.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke skjedd noe arbeid.

- 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: Oppgradering av rør fra bygget ut mot preisdent harbtiz gate.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2021.

Bygningssakkyndig
Håkon Graff

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler består av grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater samt yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.
Innvendige bygningsdeler består av felles trapper, etasjeskiller i trebjelkelag og dørcalling.

Leiligheten har overlysvinduer/takvinduer med isolerglass fra 2021 og entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand. Glatte innvendige dører.

Pusset og malt teglsteinspipe i stue/kjøkken og feieluke montert på pipeløpet. Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør i 2017 i regi av sameiet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: ovn, kokeplate, kjøleksap, fryser og oppvaskmaskin.

Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmontert TV

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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 - rød
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
Leiligheten har peis i stue/kjøkken og varmekabler på baderommet.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2021, plassert i rom over bad. Adkomst via luke mot kjøkken. Fast strømtilkobling og fuktsensor på gulv tilknyttet bereder.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 10 400,- for 2024 og ca. kr. 9 900,- for 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 282,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmestertjenester, felles renhold, forretningsførsel, honorarer, vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Felleskostnader kr. 2 235,-
- TV kr. 429,-
- Kapitalkostnader kr. 618,-

Fra 01.02.2026 justeres felleskostnadene ved at kapitalkostnaden reduseres med 25 %, mens kostnad til kabel-TV/internett økes med 19 % (kr. 80,- per måned per seksjon).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 3 282,- pr. mnd
Strømkostander kommer i tillegg.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 632 362,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 529 449,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Niels Juels Gate 41, orgnr. 998607000

Om sameiet
Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen gnr. 213, bnr. 265 i Oslo kommune.

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/nielsjuels41/news

Omfattende renovering av bygården ble utført i forbindelse med utbygging og salg av loftsleiligheter i perioden 2020/2021.

Kort oppsummert:
- Nytt tak på hele gården.
- Alle piper i bruk ble rehabilitert fra topp til bunn.
- Brannsikring dører, brannsikring kjeller.
- Nytt callinganlegg.
- Oppussing trappeoppganger.
- Renovering av kjeller.

Styrets arbeid 2024-2025 (utdrag fra årsberetning):
tyret har i perioden gjennomført flere tiltak knyttet til sikkerhet, drift og vedlikehold. Det er installert nye brannslokningsapparater ved alle utganger og i kjeller, gjennomført feierkontroll uten avvik, samt etablert automatisk vannmåler for mer korrekt avregning. Videre er det satt opp informasjon om brannrutiner, byttet søppelcontainere og gjennomført skadedyrkontroll uten funn.

Styret har vurdert, men ikke gått videre med overgang til fiber, da eksisterende løsning fra Telia anses tilfredsstillende. Når rehabiliteringen av Nissen skole er ferdigstilt, planlegges dugnad med containerleie for opprydding i fellesarealer.

Informasjon fra styret:
Styret opplyser at det vurderes reparasjon av pipe og to pipehatter. Arbeidet søkes dekket gjennom sameiets forsikring, men det foreligger per i dag ingen endelig avklaring fra forsikringsselskapet. Dersom kostnaden ikke dekkes av forsikring, vil styret vurdere om arbeidet kan finansieres innenfor eksisterende midler, eventuelt om det er behov for ekstraordinær innkreving. Tidligere kostnadsanslag har vært i størrelsesorden ca. kr. 60 000,-, hvilket i så fall vil utgjøre en begrenset kostnad per seksjon.

Videre planlegger styret utskiftning av batterier i felles brannanlegg. Kostnaden er estimert til ca. kr 34 000,-. Arbeidet vil, dersom mulig, finansieres gjennom sameiets likvide midler. Alternativt kan ekstraordinær innkreving bli vurdert.

Styret opplyser at det per i dag ikke er planlagt ytterligere økninger i felleskostnader i 2026 utover den varslede økningen i februar. Det tas likevel forbehold om at uforutsette forhold kan oppstå.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 31 799,-pr. 01.01.2026

Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.80.50427
Nominell rente (flyt): 7,25 %
Innfrielsesår: 2037
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr. 01.01.2026: kr. 854 741,-
Andel av saldo: kr. 31 799,-
IN-ordning: Nei

Sameiet Niels Juels gate 41 skal betale ned hele eller større deler av sameielånet på MNOK 1,4. Solibo vil fakturere eierne i henhold til det angitte beløpet fordelt over
fire kvartaler. Det er allerede sendt ut to fakturaer. De to siste fakturaenesendes ut 1. april 2026 og 1. okt. 2026. Ved salg eller kjøp av leilighet er det den eieren som står registrert på faktureringstidspunktet som er betalingsansvarlig.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 509,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 162 820,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 98 400,-.

Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad arrangeres 2 eller 3 ganger årlig.

Dyrehold
Styret skal informeres om hva slags og hvilke dyr sameier har i leiligheten. Hunder og andre husdyr skal ikke luftes i bakgården.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92774750

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 585 kvm (Eiertomt)
Betydelig vedlikeholdt og oppgradert bygård, med et pent opparbeidet indre gårdsrom.

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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en optimal beliggenhet, tilbaketrukket og rolig i Niels Juels Gate. Samtidig er det umiddelbar nærhet til et rikt servicetilbud rett utenfor døren. Her finnes det kulinariske opplevelser for alle med et flust av restauranter, barer, uteserveringer, kafeer, butikker og flotte parkområder.

Området har et mangfold av restauranter, koselige kaféer, barer og eksklusive spesial- og delikatesseforretninger som du ikke finner noe annet sted i byen. Herunder nevnes blant annet Juels 33 kolonial, Kolonihagen, Fjeldberg fisk & vilt, Feinschmecker, Sawan, Pizza da Mimmo, med fler. Nærmeste dagligvarehandel kan gjøres ved Rema 1000, Kiwi og Meny. Morgenkaffen kan nytes hos Mocca, Bonita og Kaffebrenneriet, eller hva med en ferskpresset juice fra Juicery? For øvrig er det gangavstand til Tjuvholmen og Aker Brygge med et bredt tilbud langs bryggekanten. Her finner du også Tjuvholmen sjøbad med flott sandstrand omringet at spennende arkitektur. Astrup Fearnley Museet, galleri Pushwagner og galleri Haaken er verdt besøket.

For de store shoppingopplevelsene har Frogner etablert seg som et populært sted for nisje- og vintageforretninger med mange, potensielle skjulte skatter. Bogstadveien ligger kun et steinkast unna med butikker på rekke og rad opp til Majorstuen. Valkyrien senter er nyetablert med et kombinert tilbud av eksklusive og kommersielle butikker.

Leiligheten har nærheten til flere parkanlegg, hvorav Uranienborgparken er det nærmeste. Slottsparken og Frognerparken ligger også innenfor kort gangavstand. Sistnevnte huser skulpturanlegget Vigelandsparken. Parken har flere aktivitetstilbud, med bl.a. Frognerbadet, Frogner Stadion, tennisbaner og serveringssteder. Frognerparken er Norges mest besøkte severdighet og ble vedtatt fredet av Riksantikvaren. Et annet godt alternativ er idylliske Bygdøy, som kan friste med flere badestrender, turstier og kulturelle opplevelser.

Bebyggelse
Området består av ærverdige klassiske bygårder, byvillaer og flotte avenyer.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner i dag til Uranienborg barne-og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 ferdigattest for bruksendring av loft til fire boliger datert 30.09.2021. Videre foreligger det også ferdigattest for montering av brannalarmanlegg datert 29.08.2017 og rehabilitering av syv skorsteiner datert 06.10.2017.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom plantegninger i seksjoneringsbegjæringen fra 2020 og godkjente byggetegninger. Boligens faktiske planløsning er i tråd med de godkjente byggetegningene. Dersom avviket medfører behov for reseksjonering i sameiet, må kjøper være oppmerksom på at dette kan medføre praktiske og eventuelle økonomiske konsekvenser, herunder kostnader knyttet til en slik prosess.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Eiendommens grenser går ut i President Harbitz gate som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-133GO, vedtaksdato 08.03.1939. Begge planene er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arelaformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssone andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), kulturminnevern samt deler innenfor støysonene veg rød sone og veg gul sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

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

Byggesaker i nærheten:

Niels Juels gate 43 A - forespørsel om godkjent bruk av lokaler - Nyt AS
- Saksnr. 2025/05584
- Mottatt sak: 09.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202106500
Meglers kommentar: Ifølge Plan- og bygningsetaten er lokalet sist godkjent for bruk som butikk, og det er ikke funnet nyere byggesak som godkjenner annen bruk.

Niels Juels gate 43 A - endring av brannskille og innlemming av toalett til bolig
- Saksnr. 2025/23376
- Mottatt sak: 19.12.2025
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Tiltaket innebærer innlemming av to eksisterende WC-er i tidligere pigerom/pikeværelse.

Dette gjennomføres ved flytting av brannskille slik at WC og rom inngår i én samlet branncelle.

President Harbitz' gate 11 - rehabilitering og ombygging av bygg A og oppgradering av tekniske anlegg - Hartvig Nissen videregående skole
- Saksnr. 2025/08940
- Mottatt sak: 12.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202200062
Meglers kommentar: Søknaden inngår i et større rehabiliteringsprosjekt ved Hartvig Nissens videregående skole på Uranienborg og gjelder bygg A. Tiltaket omfatter søknad om dispensasjon fra tekniske krav knyttet til terskelhøyde og rømning fra auditorium.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/213/265/18:
30.03.1897 - Dokumentnr: 900775 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:265 Snr:9 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1985 - Dokumentnr: 15071 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:265 Snr:7 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2026 - Dokumentnr: 20495 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.09.2020 - Dokumentnr: 3037326 - Reseksjonering
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/1565
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

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

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

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. januar 2026

Megler
Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

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

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

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

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

Niels Juels gate 41

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	4 min 0.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	1 min 0.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	9 min 0.8 km

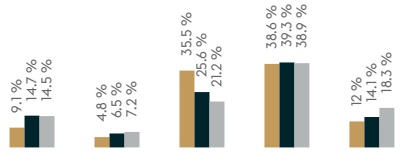
Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	2 min 0.2 km
Briskeby Linje 11	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.2 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	2 min 0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 15 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	5 min
Inkognito terrasse balløkke	5 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	11 min

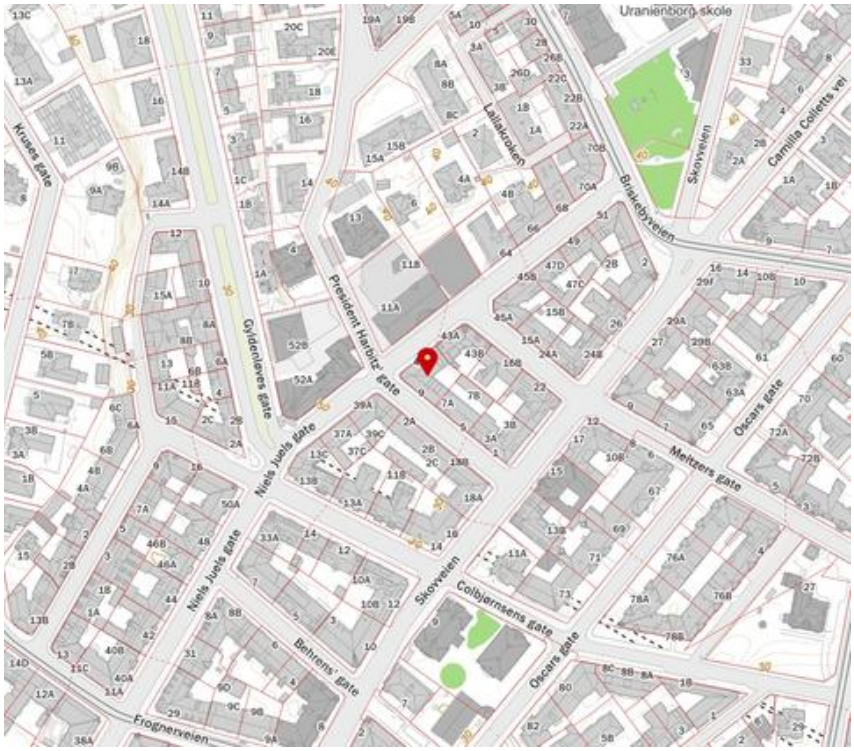
«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NIELS JUELS GATE 41, 0257 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 265 Seksjon: 18
0301 OSLO kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	23/01/2026
Utskriftsdato:	25/01/2026
Oppdragsnummer:	98810
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@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 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/loft.

Standard

Leilighet med god standard fra 2021.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave:
2019-2021: Loft solgt til utvikler og det har blitt bygget 4 nye loftsleiligheter. Kjeller er renovert med nye moderne metallboder og ventilasjonssystem. Gården er brannsikret ihht dagens krav. Nytt tak. Portrom og oppganger er pusset opp.
2017: Pipeløp rehabilitert i sameiet.
2017: Felles brannvarslingsanlegg installert.
2013: Utbedret hele fasaden i begge oppganger. Mur ved søppeldunker er reparert. Det er lagt ny takpapp og beslag rundt piper på tak. Ny taktekking er gjort.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1896, ombygging av loftetasjen i 2021 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:

- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Axel Wikborg Myren
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Axel Wikborg Myren , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 213 Bnr: 265 Seksjon: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	585 m²
Hjemmelshaver:	Axel Wikborg Myren
Adresse:	Niels juels gate 41, 0257 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	22/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1896

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
5. etasje	58	0	0	0
Sum bolig:	58	0	0	0
Sum BRA:	58			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av leiligheten er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940, gulvareal (GUA) oppmålt til ca. 66m². Kjellerboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 13 m². Gulvareal i rom med vvb og ventilasjonsaggreat er ca. 5-7 kvm (ikke målbart).

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 takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

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: Leilighetens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon som inkluderer blant annet produktdatablader for flere av bygningsdelene i leiligheten.

FDV dokumentasjon er ikke fremvist for alle bygningsdeler, og det mangler samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, så det er ikke kjent om dette foreligger.

Rom under terreng

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko.

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 isolerglass fra 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. 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 følgende rom: Stue/kjøkken, entré og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

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 i stue/kjøkken. Feieluke montert på pipeløpet.
Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør i 2017 i regi av sameiet.

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

Pipen er ikke tilknyttet ildsted. 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 120 liter, produsert i 2021, montert i rom over badet. Adkomst via luke vi vegg mot kjøkkenet. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Fuktsensor plassert på gulvet tilknyttet berederen.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er undersøkt fra luke i veggen da det ikke var mulighet/adkomst via stige/trapp under befaringen. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast. Leilighetens stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad og røranlegg som rehabiliteres eller bygges nye. I dette tilfellet foreligger det ikke fremvist FDV dokumentasjon er derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Ventilasjonsaggregat plassert i rom over bad, adkomst via luke i vegg mot kjøkken (ikke besiktiget). Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ok avtrekk fra bad og kjøkken på befaringsdagen.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dører, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er ikke skiftet filter i ventilasjonsanlegget fra leiligheten var nyoppusset. Det skal byttes filert minst en gang i året. Det er ikke gjennomført service på anlegget. Det bør påregnes service og rens av anlegget da det ikke har vært gjennomført kontroll på flere år. Det bemerkes at ventilasjonsaggregatet ikke er undersøkt da det ikke var tilgang under befaringen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

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:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositttmateriale. Glassplate i frostet glass montert bak koketopp. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2021.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registert en mindre skade på sokkellist under kjøleskapet. For øvrig har innredningen normal slitasje som inkluderer noe bruksmerker. Det er noe større slitasje på benkeplaten. 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 enstavs parkett.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert en mindre fuktskade på parkettgulvet i stuen mot takvinduer. Årsak skyldes fukt fra robotstøvsuger. Det er ikke påvist fuktutslag under befaringen. Noe misfarging i overflaten.	
	Overflater har for øvrig normal slitasje som inkluderer noe bruksmerker og riper.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Synlige bærebjelker i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe bruksmerker og slitasje på enkelte veggoverflater.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Synlige bærebjelker i trekonstruksjon. Himlingshøyde ca. 2,28 m målt i badet. Høydeste punkt i stue/kjøkken målt til ca. 3,85 m	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i entré og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Garderobeskap bærer preg av noe slitasje.	TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen. Varmekabler i gulvstøp i badet. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2021. - 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. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det har ikke vært el-tilsyn.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for 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 dokumentasjon på utførte arbeider.

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, 5. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra 2021. Dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon med produktdatablader på enkelte av bygningsdelene. Det mangler blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse av utførelsen.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater på to vegger. For øvrig sparklet og malte plater. Bærebjelker i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Trebjelker i våtrom er en konstruksjonsløsning som i utgangspunktet er fuktutsatt. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller redusert materialkvalitet ved befaring. Konstruksjonen fremstår som normalt utført og fungerer etter sin alder. Konsekvens: Risiko for fuktpåvirkning over tid kan ikke utelukkes, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for full inspeksjon. Tiltak: Ingen tiltak vurderes nødvendig på befaringstidspunktet. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Bærebjelker i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Trebjelker i våtrom er en konstruksjonsløsning som i utgangspunktet er fuktutsatt. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller redusert materialkvalitet ved befaring. Konstruksjonen fremstår som normalt utført og fungerer etter sin alder.

Konsekvens: Risiko for fuktpåvirkning over tid kan ikke utelukkes, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for full inspeksjon.
Tiltak: Ingen tiltak vurderes nødvendig på befaringstidspunktet.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil på vegg over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot fellesareal/naboleilighet . Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi det ikke er tillatt å bryte brannskiller for å gjøre målinger. For øvrig er hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

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/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet 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 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), 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.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder 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 befaringsdato 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.

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myren, Axel Wikborg	9578-5994-4-4062588	2026-01-07 14:41:46

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. jan. 2026

Oppdragsnummer
13-0005/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 41, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Axel Wikborg Myren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. september 2021

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: 86518356
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

Eventuell kommentar: Ikke skjedd noe arbeid

---

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: Oppgradering av rør fra bygget ut mot preisdent harbtiz gate.

---

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

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2021

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0005/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Myren, Axel Wikborg	**2026-01-07**

Identifikasjon

bankID Myren, Axel Wikborg

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Niels Juels gate 41
Postnr	0257
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	265
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1295658
Dato	10.08.2021



Innmeldt av	Per Elling Sylte

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik Bygdøy Allé
E-post: s.heggelund@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Niels Juels gate 41**

08.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.01.2026

Boligselskap:	Sameiet Niels Juels gate 41
Organisasjonsnr:	998 607 000
Gnr./bnr:	213 / 265
Eier(e):	Axel Wikborg Myren
Seksjonsnr:	18
Adresse:	Niels Juels gate 41
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/nielsjuels41/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/nielsjuels41/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 92774750
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.80.50427
Nominell rente (flyt):	7,25 %
Innfrielsesår:	2037
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr. 01.01.2026:	kr 854 741
Andel av saldo:	kr 31 799
IN-ordning:	Nei

Sameiet Niels Juels gate 41 skal betale ned hele eller større deler av sameielånet på MNOK 1,4. Solibo vil fakturere eierne i henhold til det angitte beløpet fordelt over fire kvartaler. Det er allerede sendt ut to fakturaer. De to siste fakturaenesendes ut 1. april 2026 og 1. okt. 2026. Ved salg eller kjøp av leilighet er det den eieren som står registrert på faktureringstidspunktet som er betalingsansvarlig.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.235,– pr. md.
TV	kr 429,– pr. md.
Kapitalkostnader	kr 618,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.282,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 5 509	kr 53 410

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

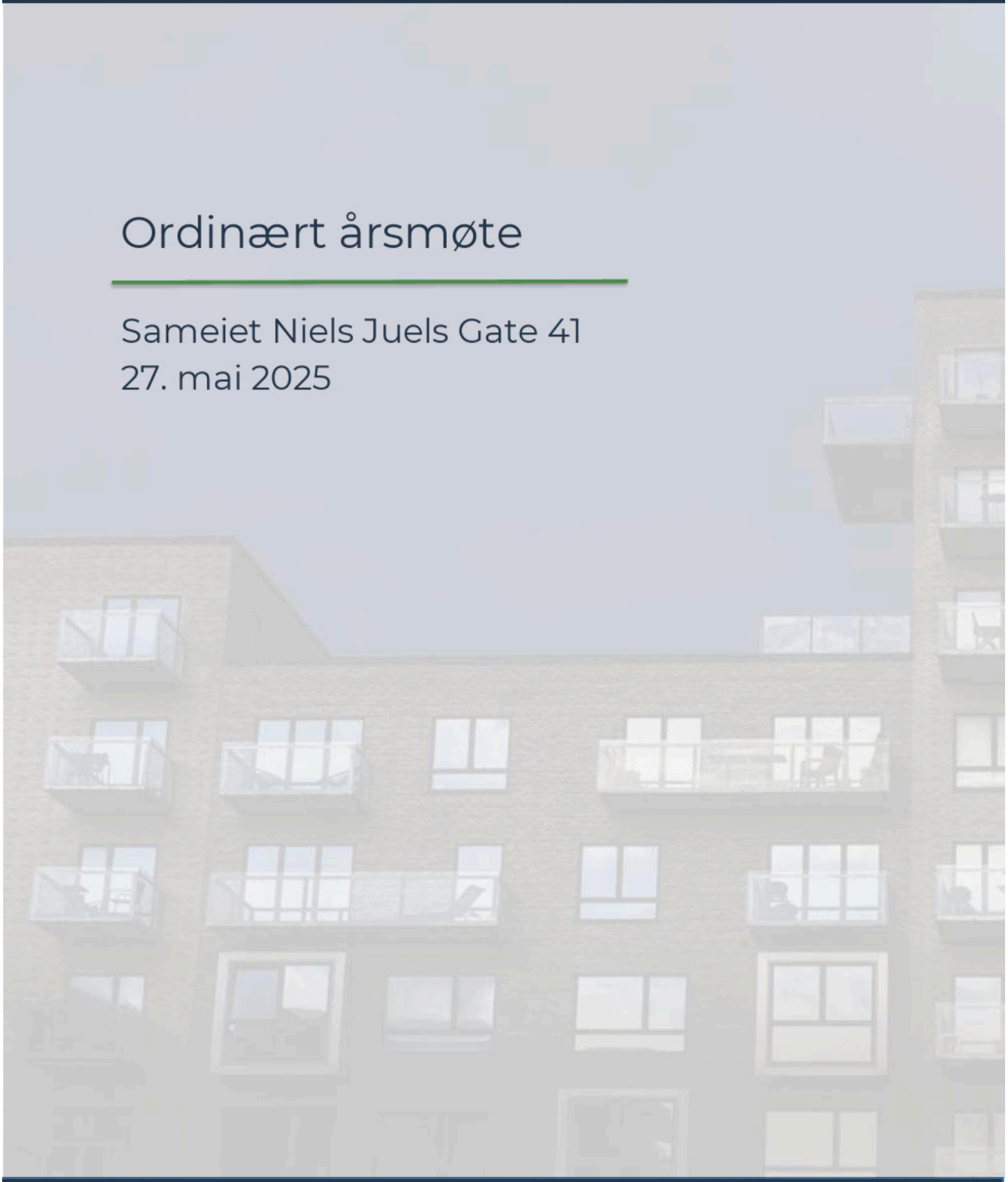
Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Niels Juels Gate 41
27. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 24.05.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Niels Juels Gate 41

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 27.05.2024
Tidspunkt: 18:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:

Trykk her for å delta

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. VALG AV TILLITSVALGTE
5. INNMELDTE SAKER

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder:	Thorjus Solheim	På valg: 2025
Styremedlem:	Steinar Nylund	På valg: 2025
Styremedlem:	Thomas Alexander Herud	På valg: 2025
Varamedlem:	Janniche Adolfsen	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/nielsjuels41/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 92774750

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

1. Det er etter gjennomgang blitt installert brannslokningsapparat ved alle utganger til sameiet, med siste tilskudd ved inngangspartiene til både A og B oppgangen. Ytterlig ett apparat er også montert i kjelleren. Styret ber samtlige beboere orientere seg om plasseringen av disse.

2. Det ble i april 2025 installert automatisk vannmåler i gården. Dette systemet vil automatisk sende vårt vannforbruk til kommunen slik at vi nå betaler for vannet vi bruker og ikke etter enn generell brøk.

3. Det ble i april 2025 gjennomført befaring fra feier. Gården har ingen avvik på piper kontrollert

4. Skjema med Handling ved Brann henger nå i begge oppgangene, felles oppmøtested satt til Nissen Skole.

5. Nye søppelcontainere levert i vinter da restavfallsdunken hadde hull i bunn.

6. Siste kontroll fra entreprenør for skadedyrskontroll rapporterte ingen synlig tegn på skadedyr.

7. Det ble meldt inn ønske om å støtte med fasadevask på gården til utbygger av Nissen skole. Entreprenør kunne ikke tilby støtte til dette.

8. Forslaget om å gå over til fiber i gården ble ikke tatt videre, da styrets oppfatning er at beboerne er fornøyd med dagen løsning fra Telia.

Styret vil når Nissen skole er ferdig oppusset, invitere til dugnad i gården med containerleie med den hensikt å få ryddet i fellesområdene.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Niels Juels gate 41

Orgnr: 998 607 000

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**51 201**	**-22 700**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	162 820	135 011
Avdrag lån	71 763	61 110
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**91 057**	**73 901**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**142 258**	**51 201**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	148 080	94 568
Kortsiktig gjeld	5 823	43 367
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**142 258**	**51 201**

✔ Signert 05-05-2025 09:28:20 UTC

Sameiet Niels Juels Gate 41

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		680 184	699 777	879 200	720 960
Annen driftsrelatert inntekt	2	356 900	338 207	97 700	297 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 037 084**	**1 037 984**	**976 900**	**1 017 960**
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		167 664	137 403	169 032	184 440
Forretningsførsel		40 229	42 086	35 100	41 640
Kommunale avgifter		287 351	245 140	245 832	334 800
Energi/fyring		30 978	24 541	30 000	31 800
Kabel-TV/internett		96 465	91 965	92 712	99 840
Vedlikehold	3	39 294	129 077	30 000	36 960
Vaktmestertjenester		19 118	38 851	36 000	0
Renhold	4	60 390	55 754	56 184	62 640
Andre driftskostnader	5	35 775	45 249	52 972	36 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		**777 262**	**810 065**	**747 832**	**828 240**
DRIFTSRESULTAT		**259 822**	**227 918**	**229 068**	**189 720**
Finansinntekter	6	17 592	15 971	100	15 960
Finanskostnader		114 594	108 878	114 800	107 280
RESULTAT FINANSPOSTER		**97 002**	**92 908**	**114 700**	**91 320**
Resultat		**162 820**	**135 011**	**114 368**	**98 400**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	162 820	135 011		
SUM DISPONERING		**162 820**	**135 011**		

✔ Signert 05-05-2025 09:28:20 UTC

Sameiet Niels Juels Gate 41

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 463	-5 645
Forskuddsbetalte kostnader	8	75 483	78 747
Bankinnskudd		70 135	21 465
SUM OMLØPSMIDLER		**148 080**	**94 568**
SUM EIENDELER		**148 080**	**94 568**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	7	-1 293 371	-1 456 191
SUM EGENKAPITAL		**-1 293 371**	**-1 456 191**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 435 629	1 507 392
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 435 629**	**1 507 392**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 211	32 296
Påløpt rente		612	10 107
Annen påløpt kostnad		0	964
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 823**	**43 367**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**148 080**	**94 568**

✔ Signert 05-05-2025 09:28:20 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

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

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 05-05-2025 09:28:20 UTC

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT	2024
Kabel-TV/Internett	97 812
Kapitalkostnader 1	199 092
Ekstra kapitalinnkreving	59 996
Sum annen driftsinntekt	**356 900**

NOTE 3 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold elektro	20 620
Vedlikehold brannsikring	18 674
Sum vedlikehold	**39 294**

NOTE 4 - RENHOLD	
Mattleie	6 525
Renhold	53 865
Sum renhold	**60 390**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	7 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	4 845
Nøkler og låser	2 380
Egenandeler forsikring	10 000
Annen fremmed tjeneste	1 500
Servicekostnad	2 115
Øredifferanser	-4
Bank og kortgebyrer	6 009
Annen kostnad	1 430
Sum andre driftskostnader	**35 775**

NOTE 6 - FINANSINNTEKTER	
Annen renteinntekt	1 693
Kundeutbytte forsikring	15 899
Sum finansinntekter	**17 592**

NOTE 7 - UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)	
Udekket tap 1.1	-1 456 191
Overført til/fra egenkapital	162 820
Udekket tap 31.12.	**-1 293 371**

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	
Forskuddsbetalt forsikring	27 791
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	24 743
Andre forskuddsbetalte kostnader	22 949
Sum forskuddsbetalte kostnader	**75 483**

✔ Signert 05-05-2025 09:28:20 UTC

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS Banken**
Lånenummer	9820.80.50427
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	15 år
Innfrielseår	2037
Rentesats (nominell)	7,80 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 568 502**
Lånesaldo 01.01	1 507 392
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	71 763
Lånesaldo 31.12	**1 435 629**

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. VALG AV TILLITTSVALGTE

Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Det har på forhånd ikke kommet inn ønske om kandidatur, og det er behov for å finne en kandidat under årsmøte.

Følgende kandidater er på valg:

Styreleder:	Thorjus Solheim	På valg: 2025
Styremedlem:	Steinar Nylund	På valg: 2025
Styremedlem:	Thomas Alexander Herud	På valg: 2025
Varamedlem:	Janniche Adolfsen	På valg: 2025

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av 2 styremedlemmer

4.3 valg av varamedlem

5. INNMELDTE SAKER

5.1 Nedbetaling av sameiets lån

Flertallskrav: 2/3

Forslagsstiller:

Styret

Saksfremstilling:

Sameiet Niels Juels gate 41 har pt. et utestående sameielån på rett i underkant av MNOK 1,4 med en rente på 7,8%. Flere beboere har ytret ønske om å betale ned sameielånet, begrunnet i følgende punkter:

Generelt betaler man en unødvendig høy rente for sameielån – sammenlignet med hva beboere kan oppnå for private boliglån – ettersom banken som tilbyr sameielånet ikke får ta sikkerhet i leilighetene, kun i sameiet som selskap.

På privathånd bør de fleste beboere kunne låne til en rente rundt 5,5-6,0%. Dette vil gi en årlig besparelse av rentekostnader på NOK 27-35.000 for sameiebeboerne som helhet.

Man har forståelse for at det ikke nødvendigvis er lett for alle å låne opp ytterligere på privathånd. Samtidig bør de enkeltes private bank forstå at betalingsdyktigheten for hver enkelt person bedres dersom man låner opp privat, bare at man betaler rentekostnaden direkte selv i stedet for at det kommer gjennom felleskostnadene i sameiet.

Å ha høye felleskostnader i sameiet pga. avdrag og høye renter er negativt for hver enkelt beboer dersom man på et tidspunkt skulle ønske å selge leiligheten. Potensielle kjøpere vil vurdere høye felleskostnader som negativt, noe som vil redusere verdien av leilighetene.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet Niels Juels gate 41 skal betale ned hele eller større deler av sameielånet på MNOK 1,4. Solibo vil fakturere eierne i henhold til det angitte beløpet fordelt over fire kvartaler.

Ved salg eller kjøp av leilighet er det den eieren som står registrert på faktureringstidspunktet som er betalingsansvarlig.

Utestående lån pr. april 2025 1 417 904

Seksjon	andelsnr.	Fordelings-nøkkel	%	Andel utestående	Forslag til ekstraordinære avdrag på lånet: Q2 2025	Q4 2025	Q2 2026	Q4 2026	Total
Seksjon	1	68	4,36 %	61 846	15 266	15 266	15 266	15 266	**61 065**
Seksjon	2	136	8,72 %	123 691	30 532	30 532	30 532	30 532	**122 130**
Seksjon	3	95	6,09 %	86 402	21 328	21 328	21 328	21 328	**85 311**
Seksjon	4	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	5	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	6	136	8,72 %	123 691	30 532	30 532	30 532	30 532	**122 130**
Seksjon	7	95	6,09 %	86 402	21 328	21 328	21 328	21 328	**85 311**
Seksjon	8	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	9	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	10	136	8,72 %	123 691	30 532	30 532	30 532	30 532	**122 130**
Seksjon	11	95	6,09 %	86 402	21 328	21 328	21 328	21 328	**85 311**
Seksjon	12	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	13	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	14	136	8,72 %	123 691	30 532	30 532	30 532	30 532	**122 130**
Seksjon	15	95	6,09 %	86 402	21 328	21 328	21 328	21 328	**85 311**
Seksjon	16	88	5,64 %	80 036	19 756	19 756	19 756	19 756	**79 025**
Seksjon	17	58	3,72 %	52 751	13 021	13 021	13 021	13 021	**52 085**
Seksjon	18	58	3,72 %	52 751	13 021	13 021	13 021	13 021	**52 085**
Seksjon	19	75	4,81 %	68 212	16 838	16 838	16 838	16 838	**67 351**
Total		**1 559**	**100,00 %**	**1 417 904**	**350 000**	**350 000**	**350 000**	**350 000**	**1 400 000**

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NIELS JUELS GATE 41

Møtedato:	27. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Thorjus Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 12 stemmer

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder

Njål Harald Koll Jensen ble valg som styreleder for 1 år.

4.2 Valg av 2 styremedlemmer

Steinar Nylund Johansen ble valgt som styremedlem for 1 år
Thomas Alexander Herud ble valgt som styremedlem for 1 år.

4.3 valg av varamedlem

Martin Istad Skog ble valgt som varamedlem for 1 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Njål Harald Koll Jensen	På valg: 2026
Styremedlem:	Steinar Nylund Johansen	På valg: 2026
Styremedlem:	Thomas Alexander Herud	På valg: 2026
Varamedlem:	Martin Istad Skog	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5. Innmeldte saker

5.1 Nedbetaling av sameiets lån

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkalling til årsmøte

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet Niels Juels gate 41 skal betale ned hele eller større deler av sameielånet på MNOK 1,4. Solibo vil fakturere eierne i henhold til det angitte beløpet fordelt over fire kvartaler.

Ved salg eller kjøp av leilighet er det den eieren som står registrert på faktureringstidspunktet som er betalingsansvarlig.

Utestående lån pr. april 2025 1 417 904

Seksjon- andelsnr.		Fordelings-nøkkel	%	Andel utestående	Forslag til ekstraordinære avdrag på lånet Q2 2025	Q4 2025	Q2 2026	Q4 2026	Total
Seksjon	1	68	4,36 %	61 846	15 266	15 266	15 266	15 266	**61 065**
Seksjon	2	136	8,72 %	123 691	30 532	30 532	30 532	30 532	**122 130**
Seksjon	3	95	6,09 %	86 402	21 328	21 328	21 328	21 328	**85 311**
Seksjon	4	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	5	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	6	136	8,72 %	123 691	30 532	30 532	30 532	30 532	**122 130**
Seksjon	7	95	6,09 %	86 402	21 328	21 328	21 328	21 328	**85 311**
Seksjon	8	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	9	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	10	136	8,72 %	123 691	30 532	30 532	30 532	30 532	**122 130**
Seksjon	11	95	6,09 %	86 402	21 328	21 328	21 328	21 328	**85 311**
Seksjon	12	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	13	48	3,08 %	43 656	10 776	10 776	10 776	10 776	**43 105**
Seksjon	14	136	8,72 %	123 691	30 532	30 532	30 532	30 532	**122 130**
Seksjon	15	95	6,09 %	86 402	21 328	21 328	21 328	21 328	**85 311**
Seksjon	16	88	5,64 %	80 036	19 756	19 756	19 756	19 756	**79 025**
Seksjon	17	58	3,72 %	52 751	13 021	13 021	13 021	13 021	**52 085**
Seksjon	18	58	3,72 %	52 751	13 021	13 021	13 021	13 021	**52 085**
Seksjon	19	75	4,81 %	68 212	16 838	16 838	16 838	16 838	**67 351**
Total		**1 559**	**100,00 %**	**1 417 904**	**350 000**	**350 000**	**350 000**	**350 000**	**1 400 000**

Vedtak:

Forslag ble godkjent med 10 stemmer for og 2 stemmer imot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Mikkel Vier Simensen

Protokollvitne:
Thorjus Solheim

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *28-05-2025 09:53:17 UTC*

Undertegner — Dato

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.211.172.123

SAMEIET NIELS JUELS GATE 41 998607000 Norge

Signert med E-signere — *28-05-2025 10:04:33 UTC*

Undertegner — Dato

Thorjus Solheim
Styreleder
thorjus.s@gmail.com
+4793031547

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.17.94.226

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET NIELS JUELS GATE 41

§ 1 SAMEIETS NAVN OG FORMÅL

[1] Sameiets navn er Sameiet Niels Juels gate 41. Sameiet består av 15boligseksjoner på eiendommen gnr. 213, bnr. 265 i Oslo kommune. Tomten er eiet. Eierbrøkene er basert på bruksenhetenes areal. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av oppdelingsbegjæring/seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

[2] Sameiets formål er å sikre sameiernes behov og ivareta deres felles interesser vedrørende en forsvarlig bruk, drift og forvaltning av sameiets eiendom, som kun skal benyttes til boligformål.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

[2] En seksjon kan ikke erverves eller leies ut uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Samtykke til erverv eller utleie kan ikke nektes uten saklig grunn, forankret i forhold ved erverver/leietaker. Erverv med sikte på permanent utleie og andre erverv som ikke anses forenlig med sameiets formål anses som saklig grunn til å nekte samtykke. Tilsvarende gjelder om utleie medfører opptak av flere brukere enn det bruksenheten er egnet for, hyppig utskifting av leietakere eller sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. [Evt. samtykke til utleie gis for et begrenset tidspunkt opp til tre – 3 – år av gangen.] Erverver og leier av seksjon skal gjøres kjent med sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler og godta disse som bindende for seg.

[3] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3 ledd. Juridiske personer kan ikke erverve seksjon i sameiet, med unntak for de tilfeller som er angitt i eierseksjonsloven § 22, 4. ledd.

[4] Ved erverv av seksjon påløper transportgebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdeler som bod, balkong/terrasse m.v. i henhold til oppdelingsbegjæring/seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenhetene må bare benyttes etter sitt formål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

[3] Sameierne/brukerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av tilleggsdeler som boder, balkong/terrasse etc.

[5] Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter herunder vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er), samt håndløper, glassplater og innvendige flater på balkong. Rydding av snø samt renhold av sluk på terrasse/balkong påhviler også den enkelte sameier.

[6] Seksjonseierne til leilighetene på loftet har i tillegg særskilt ansvar for alt vedlikehold knyttet til de endringsarbeidene som er utført i opprinnelige etasjeskiller, tak og fasade i forbindelse med oppføringen av deres leilighet. Ansvaret omfatter bl.a. nødvendig reparasjon og/eller utskifting av vinduer og terrassedører, skillevegger med ytre veggkledning, gulvbelegg og membran på balkong/takterrasse samt ansvar for at konstruksjonene til enhver tid er tette.

[7] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt for våtrom og våtroms-installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har herunder plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

[8] Den enkelte sameier har også en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid innen alle fag hvor det kreves autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

[9] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må skriftlig godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger. Oppsetting av markiser og antenner mv. av ethvert slag er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse.

[10] Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameiet ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[11] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve at sameieren dekker utlegg og tap sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

§ 4 FELLESUTGIFTER

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en sameier iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven, regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon etter reglene i eierseksjonsloven § 25. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonslovens § 23, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 6 ETTERSYN

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD

[1] Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget, gjelder reglene i Eierseksjonslovens § 26. Sameiet kan kreve at sameieren dekker tap sameiet påføres ved misligholdet.

[2] Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. Eierseksjonslovens § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet.
[5] Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

[8] Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 9 OM SAMEIERMØTET

[1] Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Selv om en sak ikke er nevnt i innkallingen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c. Velge styremedlemmer.

[3] Sameiermøtet skal ledes av styreleder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal sendes ut til sameierne senest 14 dager etter avholdt sameiermøte. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

[1] I sameiermøtet har hver sameier én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i Eierseksjonslovens § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11 INHABILITET

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIESTYRET

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder. Ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

[2] Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha revisor.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

Disse vedtekter er vedtatt i sameiermøte av 27.1.2015

Husordensregler
for
Sameiet Niels Juels gt 41, 0257
Gnr 213 – Bnr 265 – Snr 1 til 15

YTRE ROM og FELLESOMRÅDER:

1. **Gjenstander og Avfall**
   - 1.1 Det er forbudt å plassere gjenstander tilhørende sameier/beboer; så som kasser, sportsartikler, møbler, planter, ved, søppel, byggmateriale, etc i fellesområdene: gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepo, kjeller og loftsrom.
   - 1.2 Avfall skal legges i søppel-/papirkontainere i henhold til renholdsverkets bestemmelser. Søppel rundt kontainerene skal unngås.
     Dersom det ikke er plass til gjenstandene/søppelet i kontainerene er det sameierens/beboers ansvar å få gjenstandene/søppelet fjernet på annen måte. Om den aktuelle sameier/beboer, etter styrets anmodning om fjerning, ikke etterkommer denne anmodningen vil gjenstand/søppel bli fjernet for eiers regning.
2. **Renhold – Skader - Oppussing**
   - 2.1 Trapper, trapperepo og fellesområder skal rengjøres etter styrets bestemmelser.
   - 2.2 Ved oppussing eller fraflytting av leiligheten, som medfører behov for ekstra renhold i fellesrom, skal renhold utføres og bekostes av den aktuelle sameier/beboer. Det samme gjelder utbedring av skader. Om ikke den enkelte sameier/beboer tar ansvar for dette, avgjør styret i hvert enkelt tilfelle når slikt behov er til stede og vil om nødvendig rette henvendelse om ekstra rengjøring eller utbedring til den aktuelle sameier/beboer for dennes regning.
3. **Barnevogner**
   Barnevogner kan plasseres på de nederste trapperepoene.
4. **Sykler**
   - 4.1 Sykler skal parkeres på gårdsplassen i sykkelstativene.
   - 4.2 Sykler som ikke er i bruk over lengre perioder skal settes i kjellerbod.
5. **Lufting av sengetøy og tepper etc**
   Banking og lufting av sengetøy/tøy, møbler, tepper, etc kan gjøres i bakgården med styrets samtykke.
   Risting av tøy og tepper etc fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
6. **Plakater etc**
   Det er forbudt å anbringe plakater, bilder og oppslag av enhver art på eiendommen og i fellesområdene. Likeledes er det forbudt å male vinduer, dører, vegger, sette opp skilt, flaggstenger, antenner etc eller ha skilt eller plakater innenfor eiendommens vinduer.
7. **Åpen ild**
   Bruk av åpen ild/stearinlys eller fyrstikker/lightere er forbudt i alle boder og fellesområder.
8. **Sikkerhet – dører og vinduer**
   Port, inngangsdører og vinduer til fellesrom skal til enhver tid være lukket og låst.
9. **Dyr**
   Hunder og andre husdyr skal ikke luftes i bakgården.

10. Sameiere/beboere er pålagt å sørge for følgende:

10.1 At kjellervinduer og dører alltid skal være forsvarlig lukket. Nødvendig lufting skal foretas under tilsyn.

10.2 At rom med vannledninger og avløpsrør skal være oppvarmet for å unngå frysing.

10.3 At rom hvor ved - **og kun tørr ved** – oppbevares, skal vedstablene isoleres og ikke legges direkte inn til bygningsverk, men med 10cm klaring mellom ved og gulv/vegger/tak.

10.4 At vinduer og dører i fellesområdene alltid er lukket om natten. Dersom sameier/beboer finner det nødvendig å lufte ved å åpne vinduer/dører, plikter denne sameier/beboer å påse at vinduene/dørene blir lukk før kvelden og ved regn.

10.5 At sameiere/beboere som har balkong selv plikter å fjerne is og snø fra disse.

10.6 At sameiere/beboere ikke lar uvedkommende personer komme inn i fellesområder/bakgård.

10.7 For alle ovenstående punkter kan styret beslutte at sameier/beboer som ikke følger disse reglene blir erstatningspliktig dersom skader inntreffer.

INDRE ROM - sameiers boareale:

11. Vaskemaskiner/Oppvaskmaskiner

Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner skal være forskriftsmessig montert og må ikke brukes uten tilsyn. Sameiere/beboere blir stilt ansvarlig for enhver skade som oppstår, og vil bli pålagt å betale forsikringens egenandel.

12. Dyr

Styret skal informeres om hva slags dyr/hvilke dyr sameier/beboer har i leiligheten.

13. Musikk og fest

Høytalere må innstilles slik at de ikke virker sjenerende på naboer.
Som hovedregel skal det være nattero i perioden 23:oo – 07:oo.
Selskap eller fest meldes fra til naboene ved oppslag på tavlen i inngangen.

GENERELT:

14. Som husordensregler gjelder også eventuelle særskilte instrukser som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr. Sameiere/beboere må straks etterkomme ytterligere bestemmelser som styret til enhver tid finner å pålegge, for å sikre sameiers/beboers interesser.

15. Tillatelser gitt av styret kan trekkes tilbake av styret eller sameiemøte.
Sameiere/beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av andre personer som sameier har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

16. Lekkasjer, innbrudd og lignende som krever øyeblikkelig oppfølging skal umiddelbart meldes til et styremedlem eller fungerende vaktmester.

April 2012

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
NIELS JUELS GATE 41

Dato: 07.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524623
8921114

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 265

Vi viser til bestilling av 20260107 for NIELS JUELS GATE 41.

GNR. 213 BNR. 265

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.1897.

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

585 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

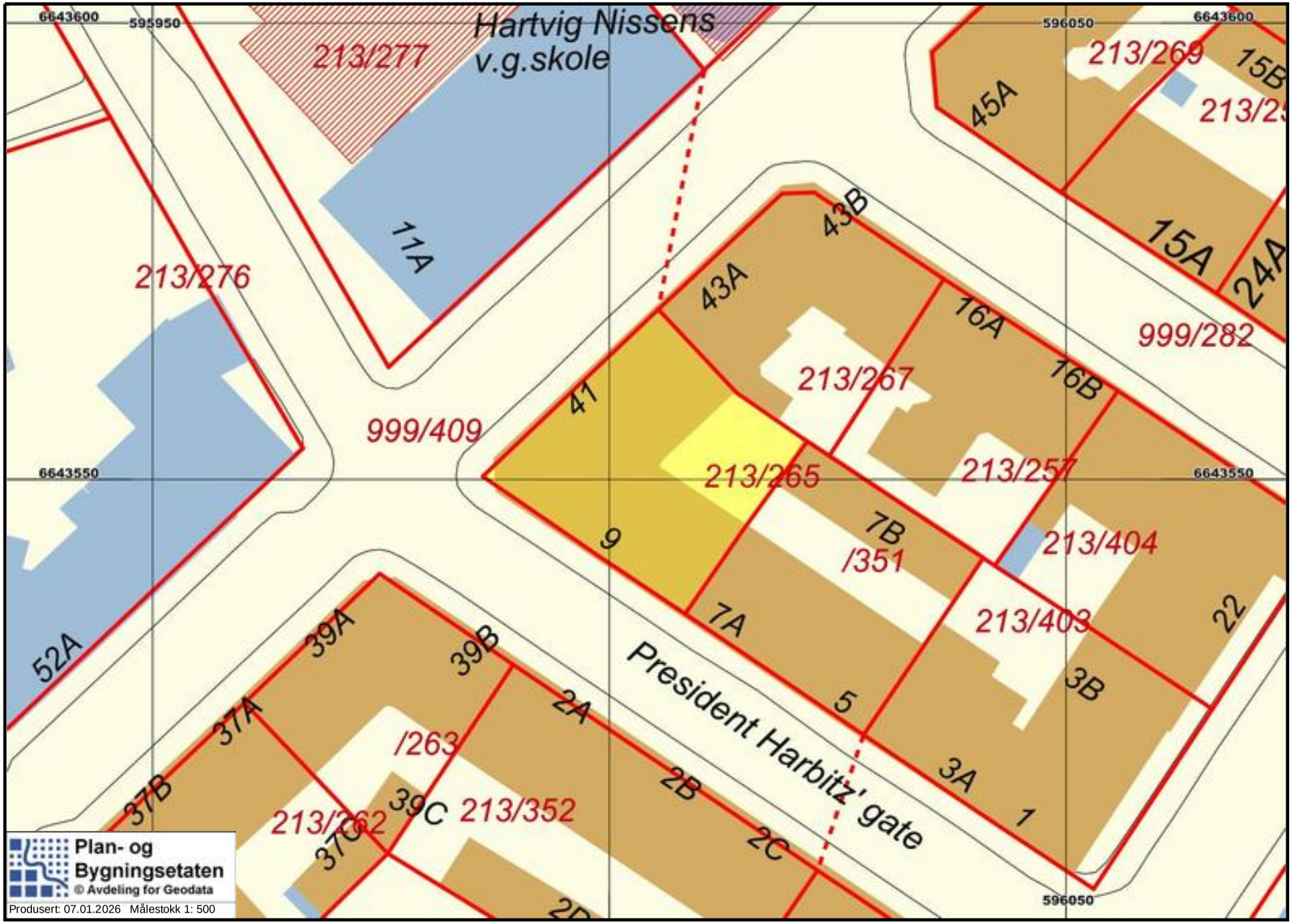
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


6643600
595950
Hartvig Nissens
v.g.skole
213/277
11A
213/276
999/409
6643550
596050
6643600
213/269
15B
45A
213/25
15A
24A
43B
43A
16A
16B
999/282
213/267
41
213/265
213/257
6643550
9
7B
/351
213/404
7A
213/403
22
52A
39A
39B
2A
President Harbitz' gate
3B
37A
/263
5
3A
37B
2B
1
39C
213/352
213/262
37C
2C
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.01.2026 Målestokk 1: 500
596050

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 06.10.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201711204-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hildegunn Hølmebakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 41	Eiendom:	213/265/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NIELS JUELS GATE 41v/Brækhus Dege Eiendom AS	Adresse:	Postboks 1369 Vika, 0116 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Niels Juels gate 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og oppgradering av syv skorsteiner, mottatt 5. oktober 2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2017 av:

Hildegunn Hølmebakk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Niels Juels Gate 41v/Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0116 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELOTEC AS
Postboks 43
7341 OPPDAL

Dato: 29.08.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201706160-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 41 A OG B	Eiendom:	213/265/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NIELS JUELS GATE 41	Adresse:	v/Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0116 OSLO
Søker:	ELOTEC AS	Adresse:	Postboks 43, 7341 OPPDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Niels Juels gate 41 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 28.08.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2017 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET NIELS JUELS GATE 41, v/Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0116 OSLO, sjurjbay@me.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 32A
0358 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.09.2021
Helga Juliana Vilhelmsdottir	201920245 - 71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse: NIELS JUELS GATE 41, PRESIDENT HARBITZ'
Eiendom: 213/265/0/0
Tiltakshaver: NJG41 AS
Søker: ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest - Niels Juels gate 41, President Harbitz'

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til fire boliger og fasadeendring, mottatt 27.09.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920245			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Detaljsnitt takoppløft	201	20.04.2020	17/5
Detaljsnitt takoppløft	202	20.04.2020	17/6
Fasade nord - snitt B-B	306	20.04.2020	17/7
Ny fasade mot President Harbitz¿ gate	302	20.04.2020	17/9
Fasade mot øst	308	25.02.2021	30/2
Fasade mot Niels Juels gate	304	02.09.2021	64/4

Plan loft som bygget		20.09.2021	67/6
Takplan som bygget		01.09.2021	67/7

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/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
NJG41 AS, c/o Knut Olav Klokk Frydenlundgata 9, 0169 OSLO
Ulf fra Sequoia

V. D. J. No. 438 96
6 Bilag

Anmeldelses
& Tegninger
9/11 96 b. Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Forandringer

paa Matr.-No. 41 Ny Indgangsdør

Indleveret 24. Novbr. Kl. 11 Formiddag

Christiania den 25te November 1896.
Sven Linstow

Intet at bemærke
p. u. v.
Theodor Gausen

Oversendes den ærede Sundhedskommission.
Christiania den 25 November 1896.
Sven Linstow

Paa Grund af Bademes Beliggenhed lover
ved de ikke paa direkte Maade at have Lys og Luft forbehol-
der man sig Ret til ældstedes med mulige Ophæv-
de Misligheder
Christiania d. 27de November 1896.
J. N. Bentzen

Kr. Byggingsinspektør i v. Distrikt.



PROSJEKT
Niels Juels Gate 41
0257 Oslo
Nye leiligheter på loft
GNR/BNR 213/265

SØKER
Helga Vilhelmsdottir
Arkitekt
Mobil: 99 79 12 33
E-mail: helgajuliana@gmail.com

TILTAKSHAVER
NJG41 AS

DATO	REV
20.09.2019	10.02.2021

TEGNING
Ny takplan

MÅL
1:100

TEGNING NR.
104



Tiltakshaver
NJG41 AS
Møllergata 4
Tlf: 98 63 17 17
frida@sequoia-as.no

Prosjekterende
Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Stensgata 32
Tlf: 99 79 12 33
helgajuliana@gmail.com

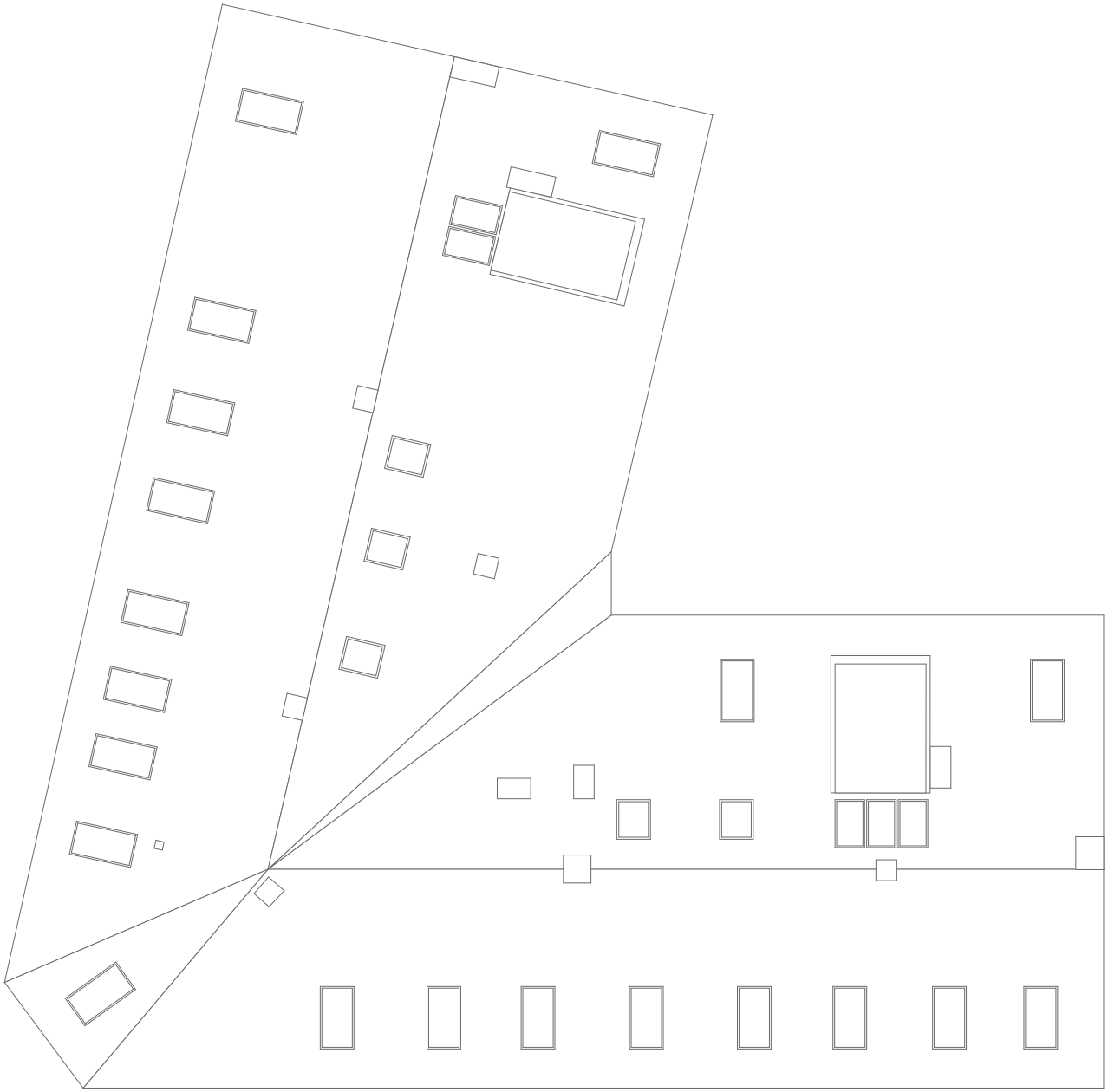
Prosjekt
Nye leiligheter på loft
Niels Juels gate 41
0257 Oslo
GNR/BNR 213/265

Tegning
Plan loft - som bygget

Dato	**Rev**
20.09.2019	01.09.2021

Målestokk
1:100

Ark
A3



Tiltakshaver
NJG41 AS
Møllergata 4
Tlf: 98 63 17 17
frida@sequoia-as.no

Prosjekterende
Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Stensgata 32
Tlf: 99 79 12 33
helgajuliana@gmail.com

Prosjekt
Nye leiligheter på loft
Niels Juels gate 41
0257 Oslo
GNR/BNR 213/265

Tegning
Takplan - som bygget

Dato	**Rev**
20.09.2019	01.09.2021

Målestokk
1:100

Ark
A3



Tiltakshaver
NJG41 AS
Møllergata 4
Tlf: 98 63 17 17
frida@sequoia-as.no

Prosjekterende
Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Stensgata 32
Tlf: 99 79 12 33
helgajuliana@gmail.com

Prosjekt
Nye leiligheter på loft
Niels Juels gate 41
0257 Oslo
GNR/BNR 213/265

Tegning
Ny plan loft

Dato	**Rev**
20.09.2019	05.03.2021
	Målestokk 1:100
	Ark A3

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
15/09-2020

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613177641
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998607000	NIELS JUELS GATE 41 SAMEIET		v/Brækhus Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	213	265

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 3037326 Tinglyst: 17.09.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3037326/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-07 14:41
Side 1 av 9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
17.08.2020

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson TLF: 48190149
Oslo	Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo	Solvi M.S. Blindheim

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sequoia Utvikling AS v/ Ulf Øyvind Lund	923790756		95759484
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Hasleveien 15E	0571	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	213	265	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	998607000	Sameiet Niels Juels gate 41	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
16	B	93	
17	B	70	
18	B	61	
19	B	61	
		Nevner = 1565	

Dato	Innsenderens underskrift
04.06.20	Ulf Øyvind Lund

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Det opprettes nye boligseksjoner, snr. 16 - 19, av fellesareal på loft og takterrasser i takplan til snr. 16 og 19.

Brøk nevner endres for sameiet.

Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
04.06.20	Ulf Øymund

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
fellesareal	Oslo 4/6-20	Gjøran K Sæthes.	Gjøran Kværnes Sæther Styreleder
fellesareal	Oslo 4/6-20	Steinar Nylund Johansen	Steinar Nylund Johansen Styremedlem
fellesareal	Oslo 4/6-20	Terje Østerhus	Terje Østerhus Styremedlem

Dato	Innsenderens underskrift
04.06.20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 4/6-20	Gjøran K. Sæther	Gjøran Kværnes Sæther
Oslo 4/6-20	Steinar Nylund Johansen	Steinar Nylund Johansen
Oslo 4/6-20	Terje Østerhus	Terje Østerhus

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	213	265		16 - 19

Dato	Underskrift	Stempel
20.08.20	Berecicte Fjellstveit	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
04.06.20	Ulf Øyvind

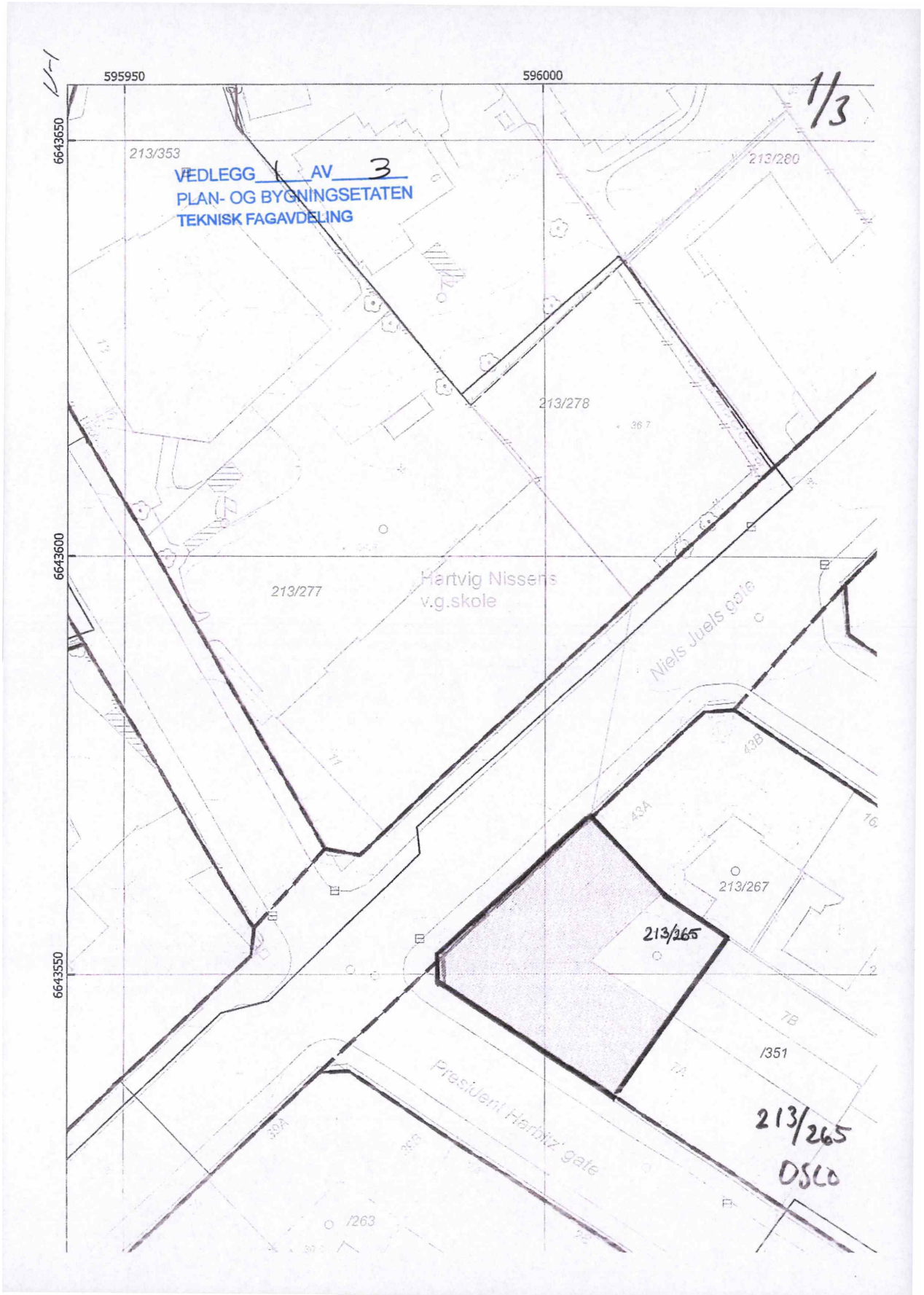
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens s underskrift
04.06.20	Ulf Øyvind Isl

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


595950
596000
6643650
6643600
6643550
1/3
213/353
213/280
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
213/278
213/277
Hartvig Nissens
v.g.skole
Niels Juels gate
43B
43A
213/267
213/265
7B
/351
7A
Presidenthaven gate
213/265
OSLO
/263

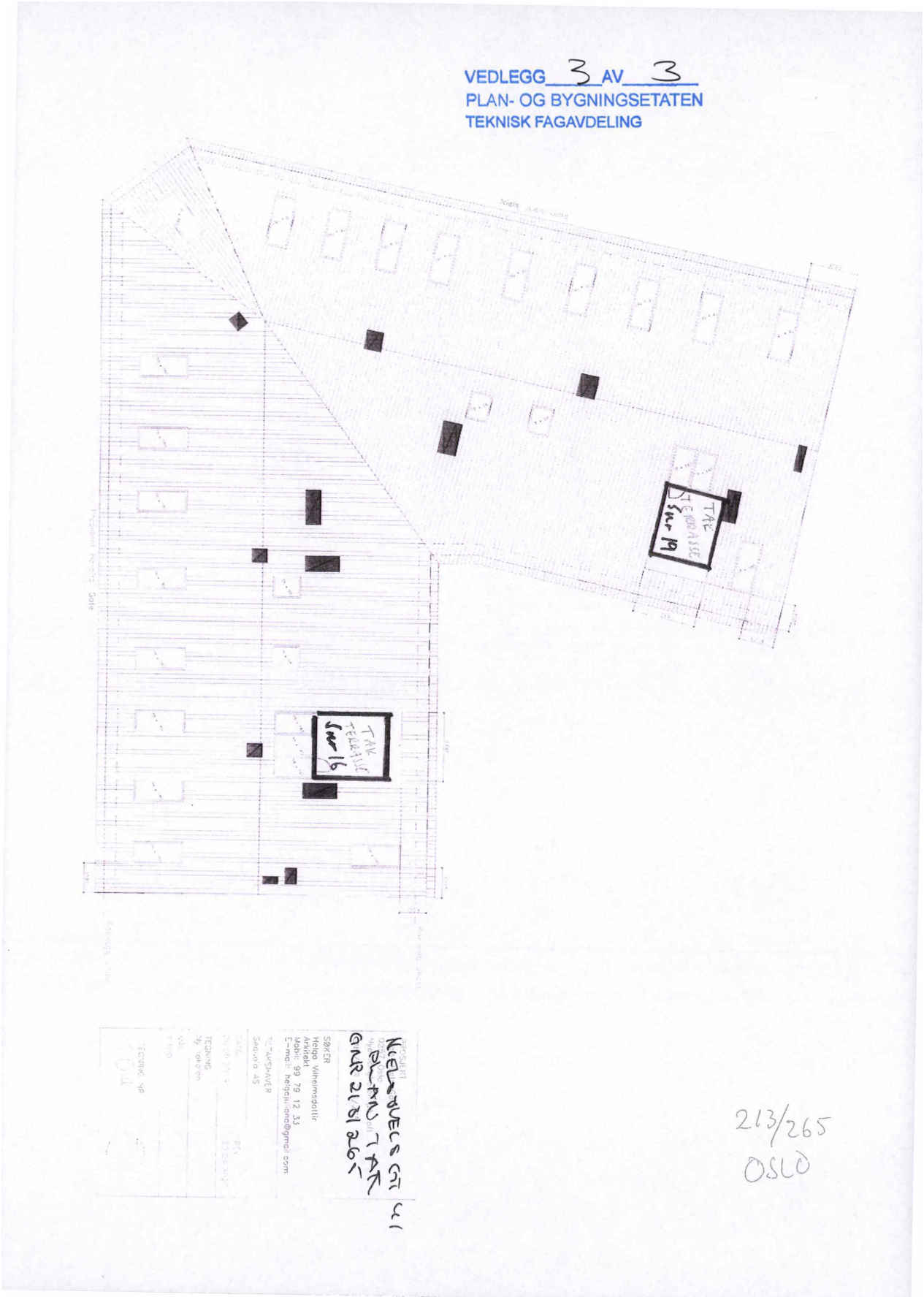
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

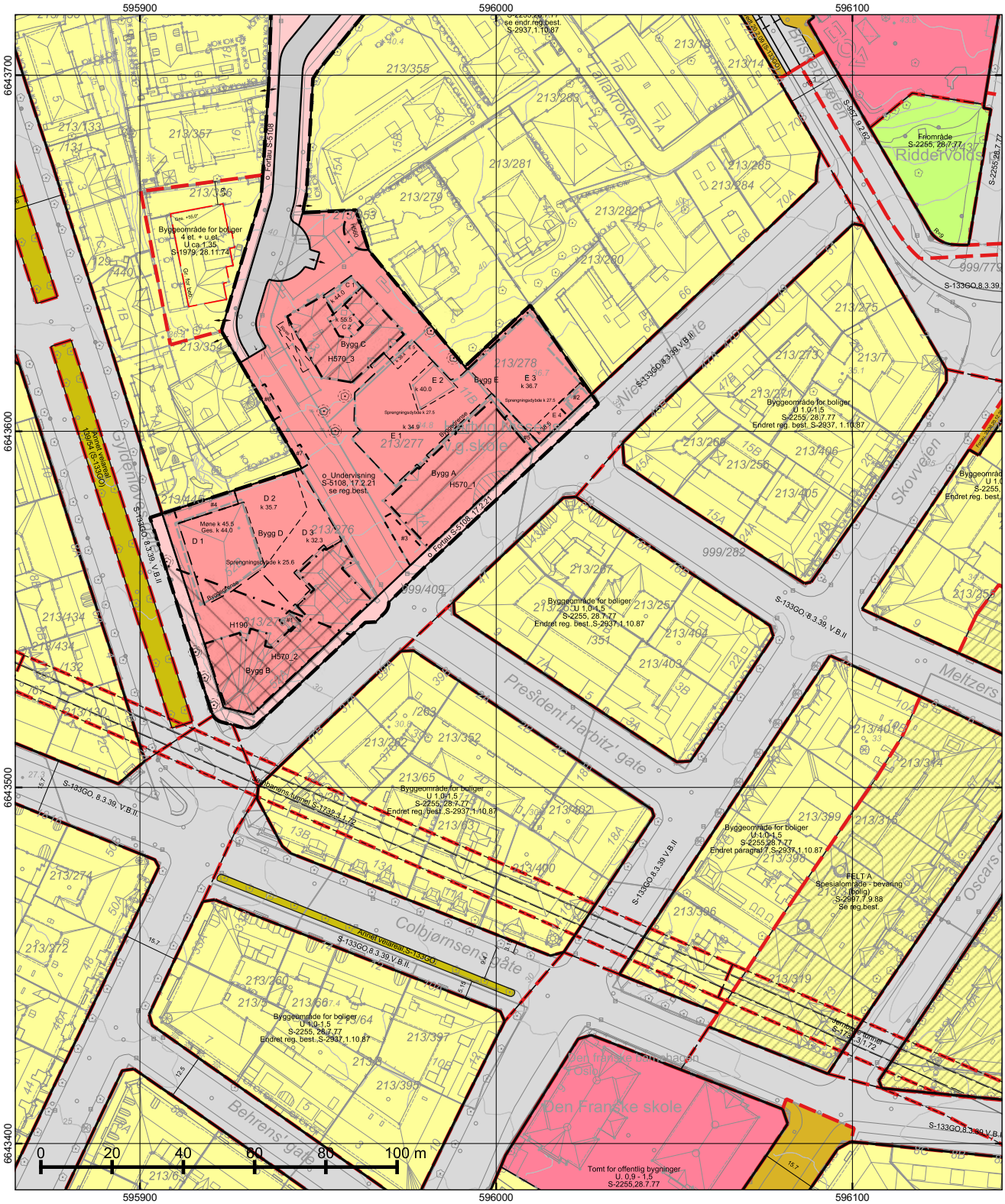


NIELS JUELS GT 41
PLAN LOFT
GNR 213/265

213/265
OSLO

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

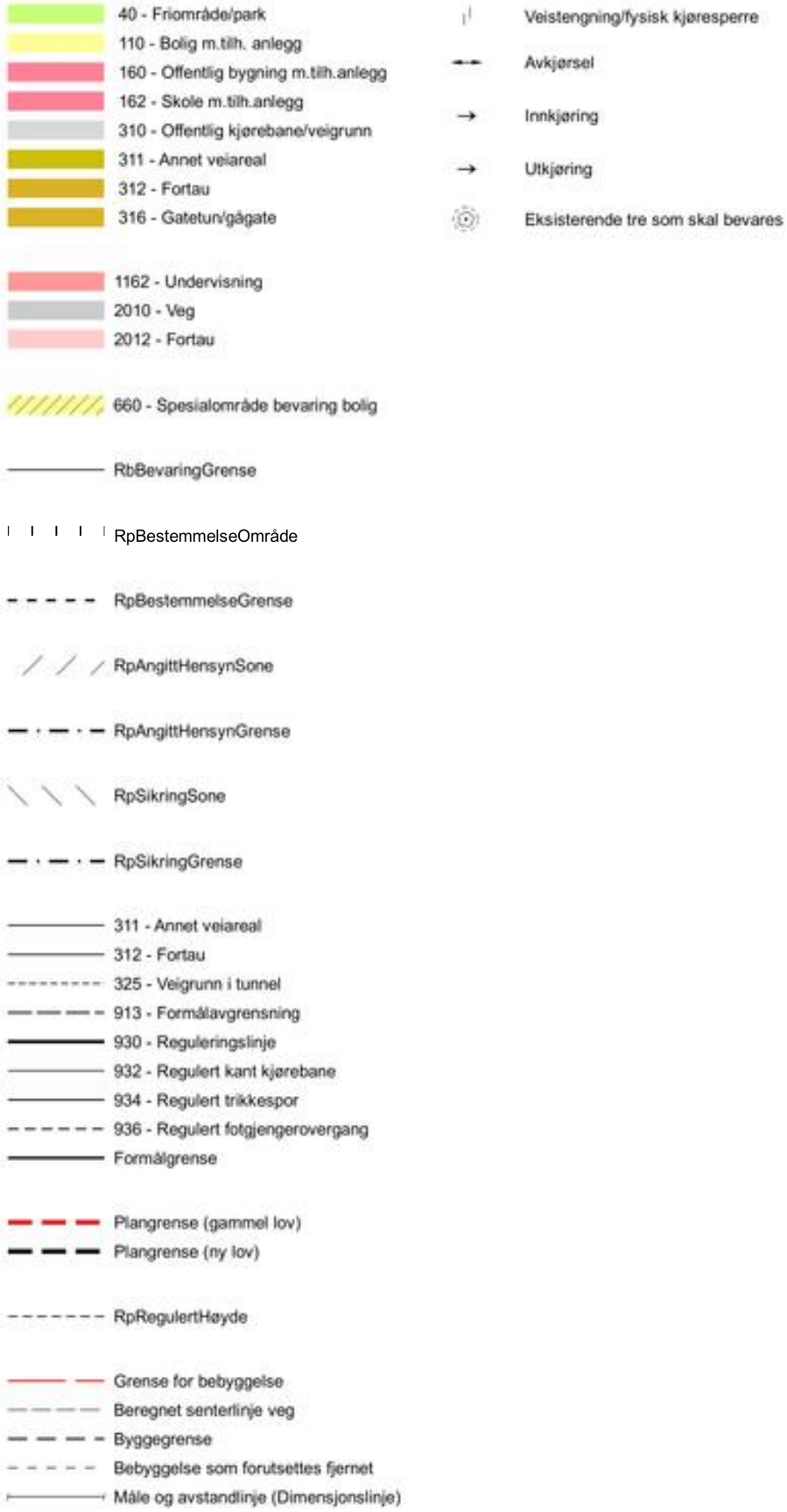
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

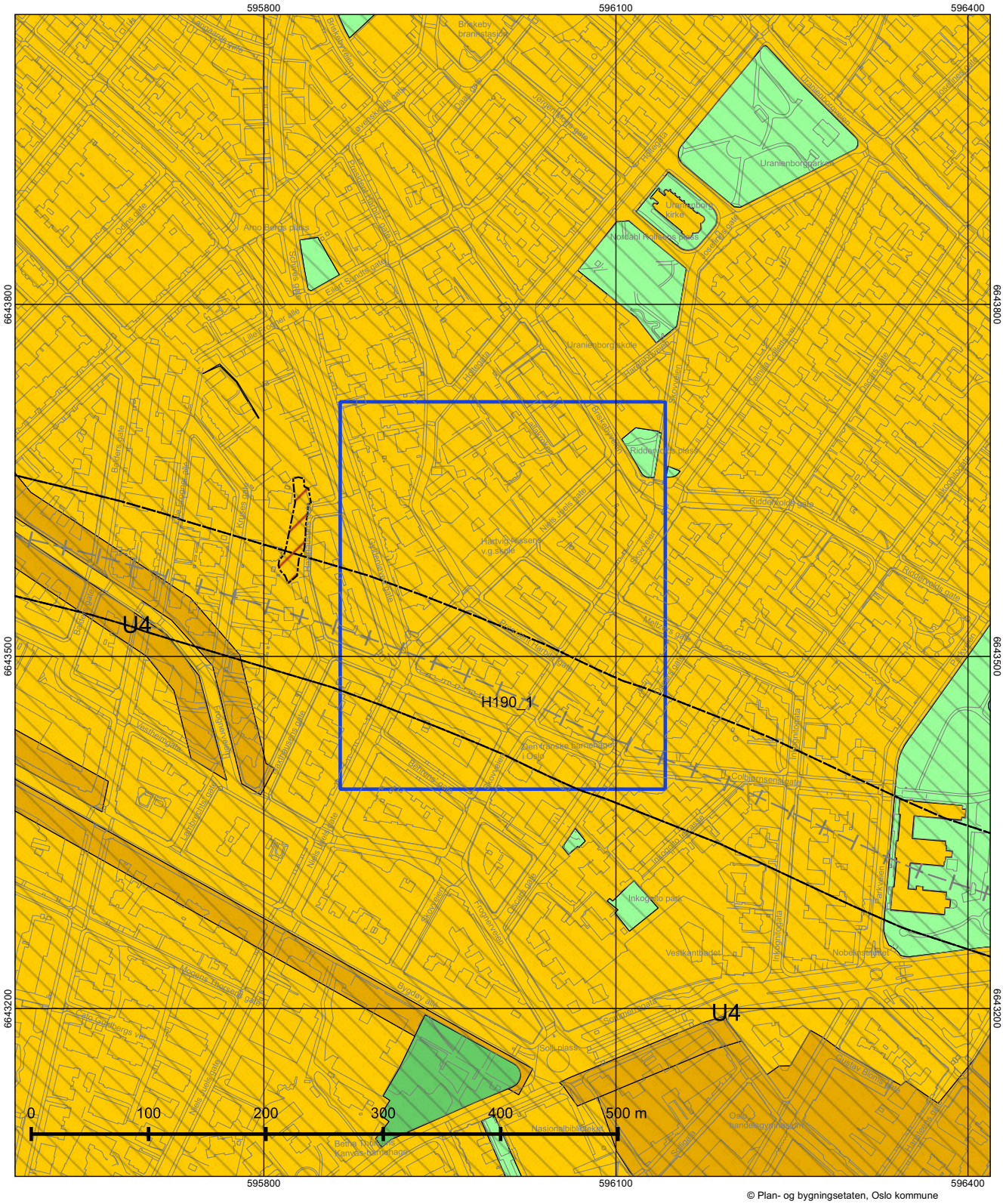
PlottID/Best.nr: 151411/ 86524623
Adresse: Niels Juels gate 41
Gnr/Bnr: 213/265
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151411/86524623
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



Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901368
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: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
    1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
    2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
    3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
    4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
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 i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende 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.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

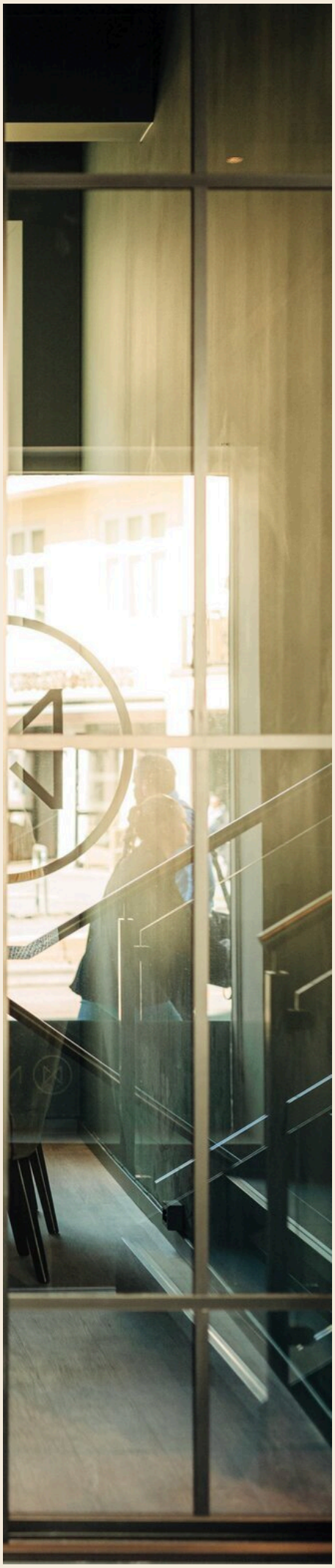
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

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.

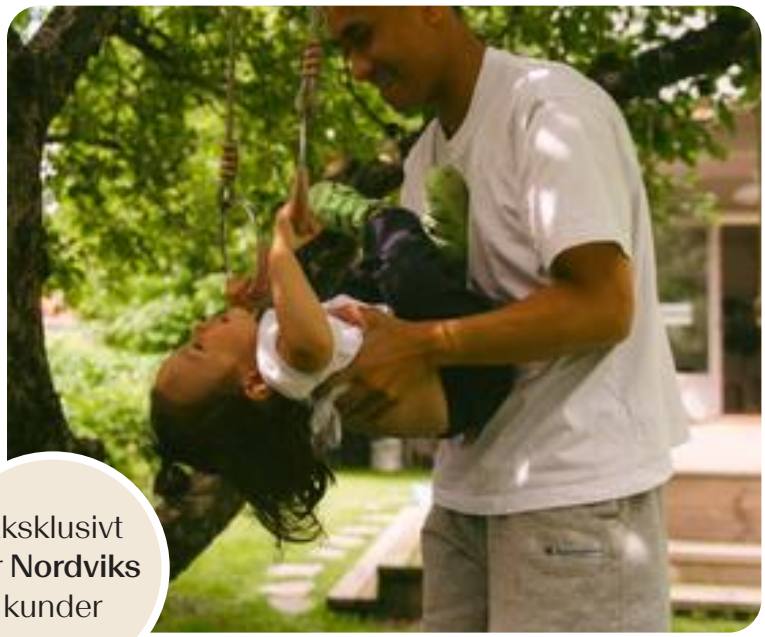


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0005/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Niels Juels gate 41 0257 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 265, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bjørn Johan Grini

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
b.grini@nordvikbolig.no
413 98 533