

Niels Juels gate 20



Velkommen til

Niels Juels gate 20



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

Tilbaketrukket på Frogner

Stilren og moderne hjørneleilighet m/tilbaketrukket og ettertraktet beliggenhet- 2 bad - Balkong - Heis - Garasje med elbillader

Prisantydning	11 990 000,-
Omkostninger	301 100,-
Totalpris	12 291 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 548,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1985

Ansvarlig megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Niels Juels gate 20. En stilfull og moderne hjørneleilighet på Frogner, pusset opp i 2017 med gjennomført stil og god standard. Leiligheten har 2 soverom, 2 bad, walk-in-closet, en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning og utgang til en herlig balkong. Boligen ligger tilbaketrukket og fredelig, med heisadkomst og garasjeplass med elbillader, samtidig som kafeer, butikker og byens puls ligger rett utenfor døren.

- Heis i bygget
- To flottesoverom, ett med walk-in-closet
- 2 bad
- Garasjeplass m/elbillader
- Hyggelig balkong på ca. 7 m^2
- Hovedsoverom med privat bad i suite-løsning
- Svært ettertraktet beliggenhet
- Gangavstand til trikk og buss
- God lagringsplass i kjellerbod på ca. 5 m^2
- Frognerparken og flere flotte turmuligheter i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	104 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, gang, bad, kjøkken, to soverom, bad 2, stue med utgang til balkong
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 7 kvm.

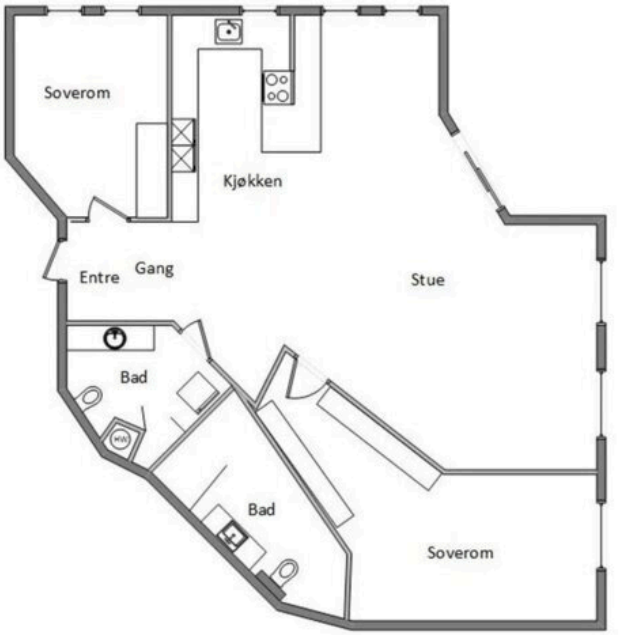
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

takst og miljø

Planskissen er ikke målbert. Kun skisse for illustrasjon. Tegnet i skala i 1:100
Tegnet av Takstmenn og bygningsingeniør Thomas B Vogt MNTF – 90524720
www.takstogmiljo.no ©kopi etter avtale.

Dato:12.06.2018

Niels Juels gate 2 (skisse).vsd



takst og miljø

Plantegning.















































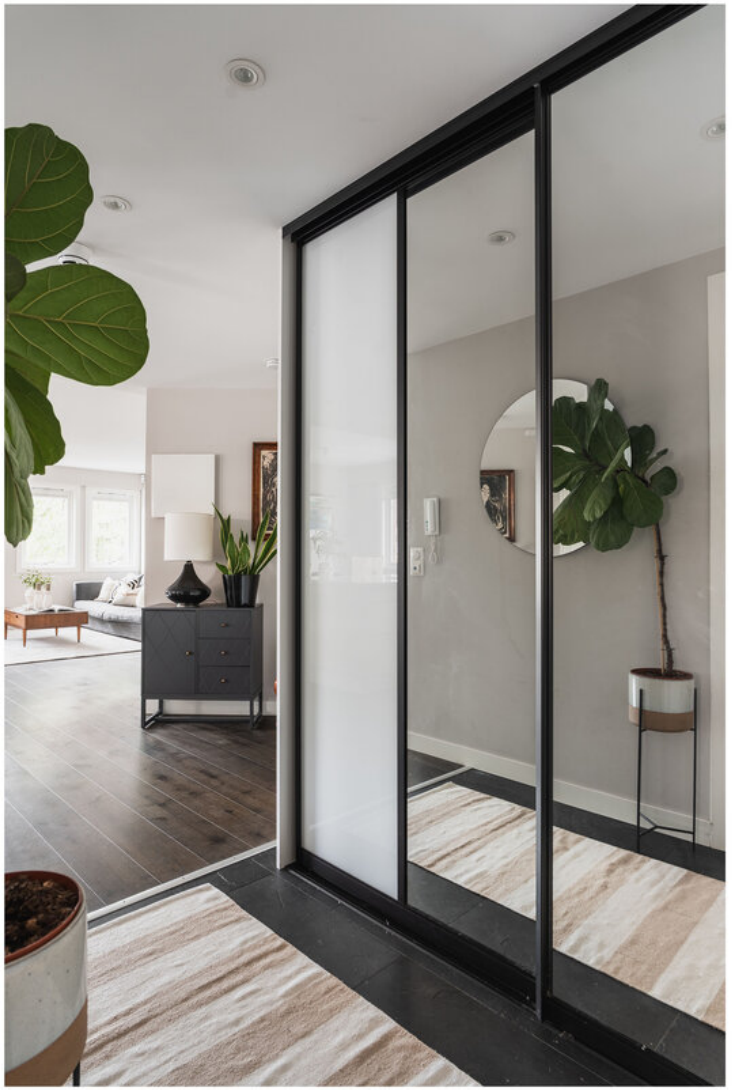













9
10


easee


IVECO


IVECO
EJ 78273



Ditt nye nabolag!

Frogner

Niels Juels gate 20 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner, et av Oslos mest populære og klassiske boligområder. Her bor du i en rolig gate med lite trafikk, omgitt av vakre bygårder og grønne omgivelser - samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på.

Innen få minutters gange finner du hyggelige kaféer, restauranter, dagligvarebutikker og nisjeforretninger - spesielt langs Bygdøy allé og omkring Solli plass. Det er også godt med kollektivtilbud i området, med både trikk, buss og T-bane i nærheten. Nationaltheatret stasjon med tog og flytog er lett tilgjengelig til fots.

Frognerparken og Slottsparken ligger kun en kort spasertur unna, og gir gode muligheter for både trening, rekreasjon og barneaktiviteter. Frognerparken er Oslos største og mest kjente park, og et populært utfartssted for både byens beboere og besøkende. Parken rommer den berømte Vigelandsparken, med over 200 skulpturer laget av Gustav Vigeland. Her finner du store grøntområder, vakre alléer, fontener og lekeplasser - perfekt for piknik, jogging, søndagsturer eller avslapning i solen. Frognerparken er åpen hele året og er et naturlig samlingspunkt i byen. For treningsglade folk er det flere treningssentre i nærheten med bl.a Sats Solli Plass.

Boligen sokner til Ruseløkka Skole (1-10 trinn), som ligger en kort spasertur unna leiligheten. Det er ellers flere skoler i området. Fra leiligheten er det gangavstand til flere barnehager, både kommunale og private.

Se vedlagt nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.


FROGNER ATRIUM
8-22(20)
MENY
MENY
MENY


hos Thea
VILLVIN BLOMSTER 22 44 91 67
Villvin


KONGEN
MARINA
Kongen Marina runs best on Love, Laughter and Happy People!
Åpen
DIESEL



Niels Juels gate 20

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	6 min 2.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	6 min 2.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km
Wang Toppidrett	18 klasser	12 min 1 km

Sport

Reichweins plass balløkke	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	9 min
SATS Solli plass	8 min
Studio Jobbsprek	13 min

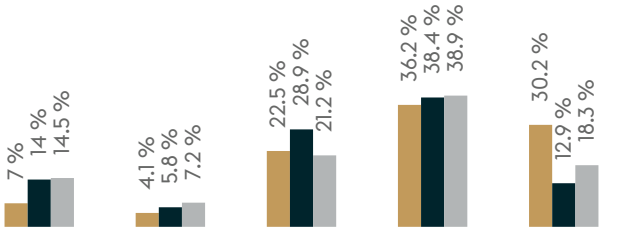
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	2 min 0.2 km
Niels Juels gate	Linje 12N	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.4 km

Barnehager

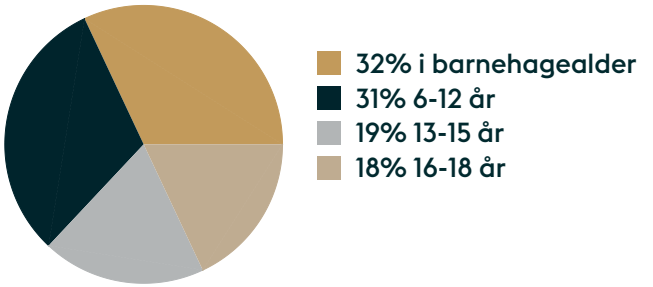
Portnerboligen naturbarnehage ...	27 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	122 barn	4 min 0.3 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skillebekk Ro...	1 048	654
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



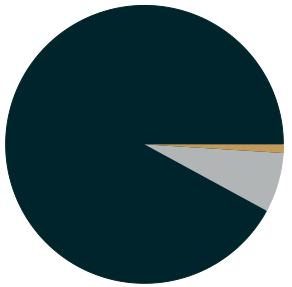
Ladepunkt for el-bil

Joker Skillebekk	2 min
Kiwi Bygdøy Allé	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse



1% enebolig
93% blokk
7% annet



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

Informasjon

Niels Juels gate 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0587/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 183, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Maureen Briseid

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
299 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 291 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 303 800,- (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.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, gang, bad, kjøkken, to soverom, bad 2, stue med utgang til balkong
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasser/balkonger har mange vinkler/former. Arealer er således vanskelig å måle nøyaktig. Arealer for TBA er derfor omtrentlig.

Innhold

Niels Juels gate 20 er en leilighet med en svært attraktiv og sentral beliggenhet. Leiligheten ligger tilbaketrukket til, samtidig som det er nærhet til "alt" en trenger i hverdagen. Leiligheten ligger i byggets 3.etasje, med en god intern beliggenhet. Tidsriktige farge- og materialvalg er gjennomgående, som gir et stilrent uttrykk. Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med to soverom og to bad. Elegant hovedsoverom med tilhørende walk-in-closet og privat bad i suite-løsning. Den åpne stue/kjøkken- løsningen sikrer god utnyttelse av arealet og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. De rause vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys i leiligheten og skaper en hyggelig atmosfære. Leiligheten har en hyggelig balkong på ca. 7 m², med gode solforhold.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m² og skap i kjølerom for oppbevaring.
Garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.
Heisadkomst til leilighetsplan.

Entré:
Lys og innbydende entré som setter tonen for resten av leiligheten. Her er det stor, praktisk skyvedørsgarderobe med speildører, som gir rikelig med oppbevaringsplass. Leiligheten har trappefri adkomst både fra inngangspartiet og garasjen, noe som gir enkel og komfortabel tilgang.

Stue/spisestue:
Lys og luftig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen gir god utnyttelse av arealet og skaper et hyggelig, sosialt oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter i ulike soner. Det er plass til blant annet stort spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 7 m², som fungerer som en fin forlengelse av stuen på sommerstid.

Kjøkken:
Moderne og stilrent HTH-kjøkken, pusset opp i 2017, med fokus på funksjonalitet og gjennomført design. Kjøkkenet har rikelig med benke- og skapplass, kompositt benkeplate med innfelt kum og en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate og naturlig samlingspunkt. Integrerte Miele-hvitevarer, inkludert platetopp, komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, gjør matlagingen enkel og elegant. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, med god plass til spisebord, og rommet fremstår lyst og innbydende med harmoniske farger og downlights i himlingen som skaper en moderne og behagelig atmosfære.

Balkong:
Leiligheten har en overbygd balkong som gir skjermet og solrik plass for avslapning og hyggelige måltider ute. En lun og privat uteplass med god plass til sittegruppe, grill og beplantning. Fra balkongen er det utsikt mot byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, hvor flere ambassader og ambassaderesidenser holder til, noe som gir en eksklusiv og rolig atmosfære.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet fremstår som elegant og romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Rommet har en eksklusiv walk-in-closet-seksjon, og fra soverommet er det direkte adgang til et privat masterbad, som kompletterer suiten med høy komfort og et innbydende, luksuriøst preg.

Bad med inngang fra hovedsoverom:
Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv, fra 2017. Badet er av god størrelse og innredet med servant med underskuffer, veggnehgt toalett, praktiske plassbygde hyller. Badet har en stor dusjnisje med rullestein i dusjsonen og to regnfallsdusjer.

Soverom II:
Soverommet er innredet med en stor skyvedørsgarderobe, og har ellers god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode eller lignende. Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad II:
Flislagt og stilrent bad fra 2017 av god størrelse. Badet er utstyrt med bolleservant, hvitt servantmøblement og speil, samt veggmontert toalett og gulvvarme for ekstra komfort. Rommet har i tillegg opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør det både moderne og svært funksjonelt.

Standard

Leilighet i boligbygg fra 1985. Leiligheten har fått TG3 for etasjeskillere / skjevheter i gulv og overflater gulv på badet. Det er videre gitt TG2 på flere punktet i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 9
TG2: 11
TG3: 2
TG IU: 1

Tekniske rom:
Kjøkken:
Romslig kjøkken innredet med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Kjøkkenet har laminat benkeplate med stålbeslag og kum. Glassfelt mellom benk og overskap. Avtrekksvifte. Mekanisk avtrekk med utkast til felles kanal.

Bad med inngang fra hovedsoverom:
Bad med innreding og oppgradring fra 2017, ingen dokumentasjon. Orginalt sluk. Bad med veggfliser og nedfelt himling med utstrakt bruk av downligths. Stedvis flatt gulv, mindre motfall. Flatt gulv utenfor dusjsonen. Eldre plastsluk og ukjente membransystem. Mekanisk avtrekk på badet.

Bad med inngang fra gang:
Bad med innreding og oppgradring fra 2017, ingen dokumentasjon. Orginalt sluk. Bad med veggfliser og nedfelt himling med utstrakt bruk av downligths. Bad med dusjnisje med direkte vannføring til gulv, svakt fall i nedslagsfelt og utenfor dusjsonen. Bad med eldre plastsluk og ukjente membransystem. Bad med dusjnisje med vegghengt glassdører, vegghengt WC og servant med underskap og speil. Mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte vegger og fliser.
Tak: Malt tak.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har bla. rør i rørskap. Ikke etablert med drenering til sluk.
- Sentralt mekanisk avtrekk.
- Antar 200l varmtvannsbereder
- Ikke mulig å kontrollere pga manglende adkomst.
- Eldre fordelerskap og fordelernett.
- Ingen opplysninger om anlegget.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seba bygg.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seba bygg
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seba bygg
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El tilsynet
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco a/s
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? Takst rapport

Bygningssakkyndig

Thomas B. Vogt

Byggemåte

Leilighet i boligbygg fra 1985. Dekke av betong.

Vinduer og dører:
- To lags isolerglass fra 1985 i trerammer.
- Lydisolert og brannklassifisert (B30) inngangsdør.
- Balkongdør med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med

isolerglass stemplet med produksjonsår: 1985

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Østvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.
- Oppmålt til 7kvm.
- Rekkverkshøyde målt til 0,88meter.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
Utvendig > Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig > Dører:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Eldre fordelerskap og fordelernett. Ingen opplysninger om anlegget.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt:
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

_____
Takstmannens vurdering ved TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt

høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til: Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller. Bytte av overflater. Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Demontering av kjøkkeninnredning etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.
Vann blir liggende ved vegg i dusjsonen. Overflater må behandles. Bør utføres justeringer av fall og utførelse i badet.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Louis Paulsons lampe over spisebordet

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk for 2024 var på ca. 18.926 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 548,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader kr: 5.548,- i mnd
Herav:
Garasje: 873,-
Felleskostnader: 4.675,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. XXX i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 18.926 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Eiendomsskatt

Kr 4 968,- pr. 01.01.2025
I henhold til eiendomsskattelisten 2025 er boligen registret med kr. 4.968,- for inneværende år. Det må påregnes at eiendomsskatten kan økes ved senere tid.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 433 610,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 734 438,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22, orgnr. 976761383

Om sameiet

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

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 har inngått kollektiv avtale om TV og Internett med Telia.
Vaktmestertjeneste via firma Diro Oliveira.

Under årsmøte 2024 fremla styret at årsmøte vedtar å ta opp et lån på kr. 1.000.000 med 5 års løpetid. Lånet skal dekke vedlikeholdsutgifter som beskrevet under pkt. 3 i "Handlingsplan og budsjett for 2024". Det ble vedtatt at saken utsettes til ett ekstraordinært årsmøte i april 2024.
- Styret opplyser pr. 16/04 at evt. et lån ikke vil påvirke felleskostnadene. Styrets innstilling er å oppta et rammelån for å finansiere de anbefalte vedlikeholdsprosjektene, og ikke be om innbetaling fra hver enkelt sameier.

For 2024 foreslår styret å utføre følgende prosjekter:
- Oppgradering av LED-lys i fellesområdene i 20 og 22, tilbud: kr. 590.000
- Oppgradering av heis i 22A, tilbud: kr. 720.000
- Reparasjon av nedløp fra terrasse i 22C, estimat: kr. 25.000
- Reparasjon av defekte varmekabler, estimat: kr. 75.000
- Installasjon av vannmåler i sameiet, estimat: kr. 75.000
- Oppgradering av terrassene (seksjon 12 og 13) i nr. 20, estimat: kr. 300.000

Samlet utgjør disse kostnadene ca. kr. 1.785.000. Sammen med de øvrige postene i budsjettet gir dette et estimert budsjettunderskudd på ca. kr. 1.000.000, som styret anbefaler å dekke ved et låneopptak av det samme beløpet.

Heiser
Det har i løpet av sommeren vært vesentlige problemer med heisen i 22A, noe som har påført sameiet betydelige reparasjonskostnader. Det viste seg vanskelig å skaffe reservedeler, så styret anbefaler derfor å oppgradere denne heisen i 2024.

Installasjon av vannmåler i sameiet
Styret har vurdert å få installert en felles vannmåler for sameiet, slik at vi blir fakturert for faktisk medgått forbruk, og ikke etter det beregnete forbruket som kommunen benytter i dag, som vi er overbevist slår (til dels svært) negativt ut for oss. Installasjon vil evt.
finne sted i 2024.

Vedlikeholdshistorikk:
2016: Oppgradering terrasser
2017: Nytt system med nøkkelbrikker
2018: Rehabilitering av tak
2019: Utbedring Teglesteinsfasade
2020: Ny hovedinngangsdør
2022: Installert nytt brannvarslingsanlegg

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har per 09.04.2024 ingen lån.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Således skal verken hunder eller katter slippes løs eller luftes i fellesarealene. Iht. til husordensreglene er det tillatt med hund og innekatt.

Sameiets forsikring

Forsikring ASA
Polisenr. 1440027-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 362 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Niels Juels gate 20 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner, et av Oslos mest populære og klassiske boligområder. Her bor du i en rolig gate med lite trafikk, omgitt av vakre bygårder og grønne omgivelser - samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på.

Innen få minutters gange finner du hyggelige kaféer, restauranter, dagligvarebutikker og nisjeforretninger - spesielt langs Bygdøy allé og omkring Solli plass. Det er også godt med kollektivtilbud i området, med både trikk, buss og T-bane i nærheten. Nationaltheatret stasjon med tog og flytog er lett tilgjengelig til fots.

Frognerparken og Slottsparken ligger kun en kort spasertur unna, og gir gode muligheter for både trening, rekreasjon og barneaktiviteter. Frognerparken er Oslos største og mest kjente park, og et populært utfartssted for både byens

beboere og besøkende. Parken rommer den berømte Vigelandsparken, med over 200 skulpturer laget av Gustav Vigeland. Her finner du store grøntområder, vakre alléer, fontener og lekeplasser - perfekt for piknik, jogging, søndagsturer eller avslapning i solen. Frognerparken er åpen hele året og er et naturlig samlingspunkt i byen. For treningsglade folk er det flere treningssentre i nærheten med bl.a Sats Solli Plass.

Boligen sokner til Ruseløkka Skole (1-10 trinn), som ligger en kort spasertur unna leiligheten. Det er ellers flere skoler i området. Fra leiligheten er det gangavstand til flere barnehager, både kommunale og private.

Se vedlagt nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 20.07.1900.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Dagens løsning er baderom med inngang fra gangen originalt tegnet inn om vaskerom og toalett. Det opprinnelige vaskerommet og toalettet er slått sammen til bad, i dagens løsning.

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.

Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående byggesaker i området:
Gabels gate 19 - Bruksendring fra næring til bolig
Saksnummer: 202552714 - Byggesak
Mottatt sak: 26.03.2025

Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere -Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202313406 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.09.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06686
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06686

Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
Saksnummer: 202114191 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.09.2021
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06832
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06832

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/183/10:
22.09.1888 - Dokumentnr: 900239 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 211 bnr 184
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:183
Gjelder denne registerenheten med flere

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

20.08.1986 - Dokumentnr: 51273 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/5640
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 42 SEKSJONER

10.08.1995 - Dokumentnr: 43137 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/5649

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 119 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 4 990,-

Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 4990,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 206 500,- 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 3. oktober 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Niels Juels gate 20

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Briseid, Maureen	9578-5998-4-795793	2025-10-03 17:55:25

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
3. okt. 2025

Oppdragsnummer
14-0587/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 20, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Maureen Briseid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1440027-1.1
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seba bygg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seba bygg

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seba bygg

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El tilsynet

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco a/s

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? Takst rapport.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0587/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Briseid, Maureen	**2025-10-03**

Identifikasjon

bankID Briseid, Maureen

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

Tilstandsrapport

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 183, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 11484-1987 **Referansenummer:** TV6254

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas B. Vogt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Thomas B. Vogt
Uavhengig Takstingeniør
thomas.vogt@tek-norge.no
905 24 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 183
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 183
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 1 etasje og inneholder:
Gang, 2 bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Utgang fra stue til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr,
overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

To lags isolerglass fra 1985 i trerammer.
Lydisolert og brannklassifisert (B30) inngangsdør.
Balkongdør med rammer og karm av tre
og utvendig lettmetallbeslag med
isolerglass stemplet med produksjonsår: 1985
Østvendt balkong i betongkonstruksjoner
med adkomst/utgang fra stue.
Oppmålt til 7kvm.
Rekkverkshøyde målt til 0,88meter.

INNVENDIG Gå til side

Leilighet med parkettgulv,
fliser, malte vegger og himlinger.
Betong dekker.
Det må forventes enkelte skjevheter
flere rom i eldre bygninger.

Det gjøres oppmerksom på at
ved måling av planavvik,
skal totalt avvik måles med minst ett punkt
ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles.
På befaringen er boligen møblert med
de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600
vil det ikke være mulig å fange opp andre
eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er
avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser
og flere punkter i umøblert bolig.
Innerdører bestående av profilerte,
massive dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Bad med innreding og oppgradring fra 2017,
ingen dokumentasjon. Orginalt sluk.
Bad med veggfliser og nedfelt himling
med utstrakt bruk av downligths.
Bad med dusjnisje med direkte vannføring til gulv,
svakt fall i nedslagsfelt og utenfor dusjsonen.
Bad med eldre plastsluk og ukjente membransystem.
Bad med dusjnisje med vegghengt glassdører,
vegghengt WC og servant med underskap og speil.
Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk.

Bad 2
Bad med innreding og oppgradring fra 2017,
ingen dokumentasjon. Orginalt sluk.
Bad med veggfliser
og nedfelt himling med utstrakt bruk av downligths.
Bad med dusjnisje med rullestein i dusjsonen.
Stedvis flatt gulv, mindre motfall.
Flatt gulv utenfor dusjsonen.
Eldre plastsluk og ukjente membransystem.
Bad med dusjnisje med glassfelt,
servant med underskap og speil.
Vegghengt WC.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i laminat og finer.
Integrerte hvitevarer som komfyr,
platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Laminat benkeplate med stålbeslag og kum.
Glassfelt mellom benk og overskap. Avtrekksvifte.
Mekanisk avtrekk med utkast til felles kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har bla. rør i rørskap.
Ikke etablert med drenering til sluk.
Sentralt mekanisk avtrekk.
Antar 200l varmtvannsbereder
plassert bak vegg i badet.
Ikke mulig å kontrollere pga manglende adkomst.
Eldre fordelerskap og fordelernett.
Ingen opplysninger om anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

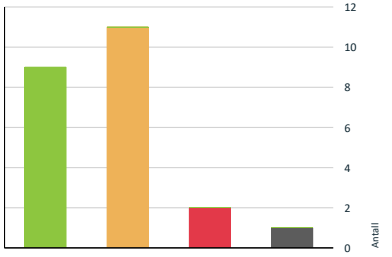
Lovlighet Gå til side

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 183
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

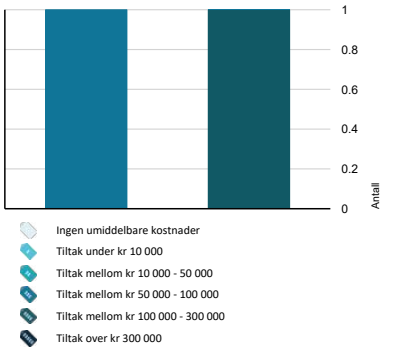
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1985

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

To lags isolerglass fra 1985 i trerammer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre vinduer med vedlikeholdsbehov og påregnelig med utskifting.

TG 2 Dører

Lydisolert og brannklassifisert (B30) inngangsdør.
Balkongdør med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1985

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Heve og skyvedør med noe utett mellom dør og ramme.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.
Oppmålt til 7kvm.
Rekkverkshøyde målt til 0,88meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leilighet med parkettgulv, fliser, malte vegger og himlinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong dekker.
Det må forventes enkelte skjevheter flere rom i eldre bygninger.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 183
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av profilerte, massive dørblader.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med innreding og oppgradring fra 2017, ingen dokumentasjon.
Orginalt sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med veggfliser og nedfelt himling med utstrakt bruk av downligths.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Bad med dusjnisje med direkte vannføring til gulv, svakt fall i nedslagsfelt og utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad med eldre plastsluk og ukjente membransystem.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent hvordan membransystem er klemt til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjnisje med vegghengt glassdører, vegghengt WC og servant med underskap og speil.
Opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Plassering av drennering er for høy, og skulle vært ned på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet grenser mot betongvegg og annet bad, ikke mulig å kontrollere.

ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med innreding og oppgradring fra 2017, ingen dokumentasjon.
Orginalt sluk.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med veggfliser og nedfelt himling med utstrakt bruk av downligths.

ETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater Gulv

Bad med dusjnisje med rullestein i dusjsonen. Stedvis flatt gulv, mindre motfall.
Flatt gulv utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 183
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

• Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.
Vann blir liggende ved vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må behandles.

Bør utføres justeringer av fall og utførelse i badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk og ukjente membransystem.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
Eldre sluk, ikke mulig å kontrollere membran og sluk, er klemt.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjnisje med glassfelt, servant med underskap og speil.
Vegghengt WC.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Drennering er etablert for høyt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet grenser mot betongvegg og annet bad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i laminat og finer. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Laminat benkeplate med stålbeslag og kum. Glassfelt mellom benk og overskap. Avtrekksvifte.

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til felles kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har bla. rør i rørskap. Ikke etablert med drenering til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Montering av fuktsensor er påregnelig.

TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmtvannstank

Antar 200l varmtvannsbereder plassert bak vegg i badet. Ikke mulig å kontrollere pga manglende adkomst.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ikke synlig avrenning.
Montert dedikert vannstopper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eldre fordelerskap og fordelernett.
Ingen opplysninger om anlegget.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 183
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget er blanding mellom eldre og gammelt.
    Ikke dokumentasjon. Anbefaler en utvidet kontroll av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

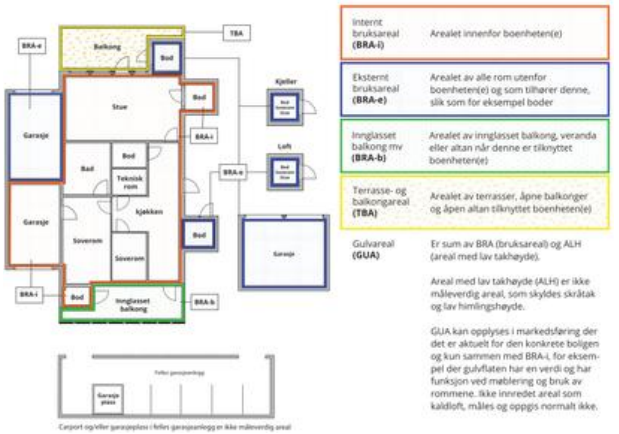
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 183
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	99			99	7
Kjeller		5		5	
SUM	**99**	**5**			**7**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, bad 2, soverom 2, stue med utgang til balkong		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Terrasser/balkonger har mange vinkler/former. Arealer er således vanskelig å måle nøyaktig. Arealer for TBA er derfor omtrentlig.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Hvis arealberegning og nøyaktighet er viktige faktorer i ditt prosjekt, anbefales det å bruke en 3D-skanner. En 3D-skanner er en enhet som kan måle og kartlegge tredimensjonale former og overflater med stor presisjon

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Thomas B. Vogt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	183		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Niels Juels gate 20

Hjemmelshaver
Briseid Maureen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 183
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Niels Juels gate 20, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 183
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TV6254

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ecit | NORIAN

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

Deres ref.: 14-0587/25
Vår ref.: 382-1-10/9243
Dato: 28.09.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22**
Organisasjonsnummer:	976761383
Gårds- og bruksnummer:	211 / 183
Seksjons-/andelsnummer:	10
Adresse:	Niels Juels Gate 20, 0272 OSLO
Eier/medeier:	Briseid, Maureen

ecit | NORIAN

FELLESKOSTNADER

Garasje	873,00
Felleskostnader	4 675,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 548,00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 54 942**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 40 810

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:
Lånenummer: 9053.71.02291
Rest lånebeløp: 1 566 302,00
Innfrielsedato: 15.06.2029
Rente type: 7,35%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:
Lånenummer: 9053.71.02291
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 7,35%, Flytende rente
Restsaldo: **kr 37 929,08**
Innfrielseslån: 15.06.2029

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Protector Forsikring ASA Polisenummer 1440027-1.1
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Seksjonen eier garasjeandel (1/41) i garasjeseksjonen 42. Dersom salg/overdragelse inkluderer garasjeandel, skal garasjeandel skjøtes over på ny eier. Vi ber om at dere presiserer om det følger med garasje ved salget av boligseksjon. NB! En garasjeandel kan kun eies av en eier av en boligseksjon og kan ikke selges utenfor sameiet, ref.§3.1 første ledd i vedtektene. Kjøpsrett. Ref. vedtektenes § 3.2: "Med mindre en ideell garasjeandel selges sammen med en boligseksjon eller til en annen eier av en boligseksjon, har eierne av en boligseksjon kjøpsrett til garasjeandelen". Ved ønske om utleie av en garasjeplass til en privatperson utenfor sameiet har andre sameiere fortrinnsrett til leie.
Internett/TV:	Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 har inngått kollektiv avtale med Telia på Fiber. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på 21900730 eller Styremail@telia.no
Sikringsordning:	Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2016 Oppgradering terasser 2017 Nytt system med nøkkelbrikker 2018 Rehabilitering av tak 2019 Utbedring Teglesteinsfasade 2020 Ny hovedinngangsdør 2022 Innstallere nytt brannvarslingsanlegg 2024 Vannmåler installert på hovedinntaket
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei
Øvrig informasjon:	Sameiet har inngått avtale med seksjon 6 ang innstallasjon av ventilasjonsanlegg. Avtalen gjelder i 5 år frem til 28.08.2028

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 28.09.2025:	kr. 5 618,00

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

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 org.nr. 976761383

Møtedato:	tirsdag, 25. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Kirkestuene på Frogner
Tilstede fra forretningsfører:	Signe A. Langestrand
Møtet ble åpnet av:	Bjørn Magnus Kopperud

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bjørn Magnus Kopperud foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Signe A. Langestrand foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Helge Myhre foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
14 seksjonseiere
5 fullmakter
Totalt 19 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: cc5cd63-1e11-4707-bdf8-a02bfb836a19

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

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Bjørn Magnus Kopperud	På valg: 2026
Styremedlem	Toralv Grevle	På valg: 2026
Styremedlem	Sven Richard Samdal	På valg: 2025
Styremedlem	Morten Christensen	På valg: 2025
Varamedlem	Anne Beate Sønju Clasen	På valg: 2026

Valg:

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Sven Richard Samdal og Morten Christensen
Sven Richard Samdal ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Morten Christensen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker – ingen innkomne saker

Møtet ble avsluttet klokken 19.20. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Bjørn Magnus Kopperud Navn: Helge Myhre

Document ID: cc5cd63-1e11-4707-bdf8-a02bfb836a19

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: ccf5cd63-1e11-4707-bdf8-a02bfb836a19

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

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

2025-03-27 09:19:23 UTC+00:00
Bjørn Magnus Kopperud

bankID

NO BankID - bee3f7b3-8e88-4a44-82d5-0d4b591da9ab

2025-03-27 17:26:26 UTC+00:00
Helge Myhre

bankID

NO BankID - 59f618bb-4fe7-4b24-bbf4-1e9cba4ae691

Document ID: ccf5cd63-1e11-4707-bdf8-a02bfb836a19

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22

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

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

1. NAVN OG FORMÅL. VEDTEKTER

1.1 Navn og formål

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

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

Sameiet har til formål å

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

1.2 Vedtekter

Ifølge eierseksjonslovens § 27 skal alle sameier skal ha vedtekter.

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Dyrehold

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

3. GARASJESEKSJONEN

3.1 Bruksrett til garasjen

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

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

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

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

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

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

3.2 Salg og utleie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

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

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD/VEDLIKEHOLDSFOND

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
i) vinduer og ytterdører, herunder entredører og terrassedører.
j) innvendige flater på terrasser eller lignende som ikke er en del av bygningen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Skader/forsikring

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

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

6.4 Vedlikeholdsfond

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

6.5 Bygningsmessige arbeider

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

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

6.6 Vesentlig oppussing eller ombygging av en seksjonseiers leilighet

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

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

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

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

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

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

7. MISLIGHOLD

7.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

7.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. ÅRSMØTET

8.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

8.2 Ordinært årsmøte

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

8.3 Ekstraordinært årsmøte

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

8.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

8.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra de sakene som skal behandles etter pkt. 8.5 overfor, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 8.4 ovenfor. Hvis alle seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

8.8 Ledelse av årsmøtet

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

8.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

8.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

8.14 Protokoll fra årsmøtet

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

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

9. STYRET

9.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

9.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

9.3 Styremøter

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

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

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

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

9.4 Styrets oppgaver

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

9.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

9.6. Inhabilitet

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

9.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

10. FORRETNINGSFØRER MM.

10.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

10.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

10.3. Inhabilitet

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

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

11.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

--o0o--

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22
Oppdatert 19.05.2020

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22
Oppdatert 19.05.2020

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

   Rengjøring av terrassene:
   Terrasser med de opprinnelige terracotta-flisene eller heller kan rengjøres med salmiakk blandet med grønnsåpe til det blir rent. Etter dette bare grønnsåpe. Dette for at flisene ikke skal sprekke ved frost. Annet må ikke brukes. Samtidig får flisene en beskyttende hinne.
   Terrasser som fikk nye keramiske fliser (i 2016 og i 2018) rengjøres etter behov. Flisene tåler vann, syre og basiske vaskemidler. Flisene kan spyles.
6. **Varmtvannsberederen.**
   Reiser man bort mer enn 1 uke skal hovedvannkranen i leiligheten stenges. Det anbefales at strømmen til berederen **ikke** slås av.
   Er man bortreist om vinteren må man huske på å ha såpass varme i leiligheten at ikke rør/tanken fryser.

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22
Oppdatert 19.05.2020

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22
Oppdatert 19.05.2020

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE.

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

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

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

BOLIGSAMEIET NIELS JUELSGT 20-22
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

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

Møtedato: 25.03.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Kirkestuene på Frogner

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid foreslåes Bjørn Magnus Kopperud som møteleder

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Signe A. Langestrand v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet MPR Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. **BUDSJETT FOR 2025**
   Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår en godtgjørelse på kr 80.000 for den gjennomførte styreperioden.
   Styret fordeler honoraret internt.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Bjørn Magnus Kopperud	På valg: 2026
Styremedlem	Toralv Grevle	På valg: 2026
Styremedlem	Sven Richard Samdal	På valg: 2025
Styremedlem	Morten Christensen	På valg: 2025
Varamedlem	Anne Beate Sønju Clasen	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:

Det skal velges to styremedlemmer.

Følgende styremedlemmer er på valg:
Morten Christensen styremedlem
Sven Richard Samdal

7. **INNKOMNE SAKER**

Ingen innkomne saker

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Styrets årsrapport 2025
Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22
Org. Nr. 976761383

Styret har i løpet av 2024 hatt følgende sammensetning:

Styreleder	Bjørn Magnus Kopperud	På valg: 2026
Styremedlem	Toralv Grevle	På valg: 2026
Styremedlem	Sven R. Samdal.	På valg: 2025
Styremedlem	Morten Christensen	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

Epostadresse: nielsjuelsgate20-22@styremail.no

Postadresse: Boligsameiet Niels Juels gate 20-22
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Boligsameiet Niels Juels gate 20-22
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: NORIAN Regnskap AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: MPR Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA
Polisenummer: 1440027-1.1

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
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.

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

Det har i løpet av året vært holdt 8 styremøter (2.februar, 19.mars, 18.april, 23.mai, 18.juni, 23.august, 27.september, 20.november). I tillegg har det vært diverse uformelle prosjektmøter og rådslagninger. Styreleder har i løpet av året holdt løpende kontakt med forretningsfører.

1. ***Endring av eierforhold i NJ20/22 i 2024***
   Stian Græsdal har overtatt seksjon 20 i nr. 22A pr. 15.07.2024

   Vi ønsker Stian velkommen i sameiet.

2. ***Reparasjoner og oppgraderinger av bygningene***

   Vannlekkasje i nr.20
   Etter det kraftige sno- og regnværet vi hadde etter nyttår, trengte det vann fra terrassen og inn i leiligheten til Andersen i 4. etasje i nr. 20. Betydelige mengder vann trengte inn i leiligheten og videre gjennom tak og pipeløp inn i 4 av leilighetene ved siden av og under. Skadene ble umiddelbart meldt til vårt forsikringsselskap (Protector) og reparasjonsarbeider ble satt i gang. Årsaken viste seg å være at nedløpet fra terrassen var tett. Terrassene i 4.etasje ble ikke oppgradert på lik linje med de øvrige terrassene i nr 20, - med større avløp og fliser på pidestall. Terrassene i 4.etg er nå oppgradert til samme standard som resten av sameiet.

   Utskifting av varmekabler
   I desember 2023 ble det konstatert at varmekabelen i svalgangen var defekt. Styret innhentet tilbud på reparasjon fra Elsjekk AS og Danor Elektro AS. Danor hadde det rimeligste tilbudet, og de har dessuten gjort andre arbeider på vårt elektriske anlegg og kjenner dette.

   Innledningsvis så det ut til at både kablene i svalgangen mellom nr.20 og nr.22 og rampen på opp fra hovedinngangen var defekt, men for rampen viste deg seg at det kun var en sikring som var defekt.
   Utskifting av defekt varmekabel i svalgangen mellom nr.20 og nr.22 ble gjennomført på tampen av året og tatt i bruk umiddelbart med god effekt.

Det skal også bemerkes at elektrikeren vurderer at tilstanden på varmekablene i bakken mellom garasjene og Niels Juels gate er slik at de sannsynligvis synger på siste verset grunnet alder og sprekker i asfalten.
Vi er rådet til å vente med utbedring så lenge de fungerer.

Oppgradering til LED-lys i fellesområdene
Strømutgiftene i 2024 utgjorde ca. NOK 168.000 etter strømstøtten. De høye strømutgiftene gjorde at styret ønsket å installere LED-belysning for å redusere strømregningen.
Vi innhentet tre tilbud på installasjon av LED lys i garasjeanleggene som ble installert i 2023 av Danor Elektro AS. Selskapet ble valgt på grunn av at de kjenner bygningsmassen og at vi har god erfaring med dem til tross for at de var ca NOK 10.000 dyrere enn de andre leverandørene.
Vi er fornøyde med arbeidene som er gjort. Det er bedre lys i garasjen, og LED teknologi er den rimeligste, mest driftssikre og mest fremtidsrettede.

Danor ga også tilbud på å installere LED lys i øvrige fellesområder, og vi valgte å fortsette med Danor for å gjennomføre dette. Arbeidet er utført sommeren 2024. Etter anbefaling har vi ikke valgt å montere bevegelsessensorer som slår på lysene av og på da andre sameier har erfart at enkelte beboere føler utrygghet ved å gå ut/inn i en mørk gang.

Montering av felles vannmåler
De kommunale avgiftene er høye og øker stadig. Vannavgiften er en betydelig del av dette. For 4. termin 2023 utgjorde vann- og avløpsgebyret kr. 111.000. Siden vann- og avløpsgebyret sameiet betaler er kalkulert på basis av leilighetenes størrelse og ikke på faktisk forbruk, er det høyst sannsynlig at et sameie som vårt, med relativt store leiligheter og relativt få beboere, betaler en kraftig overpris.
Styret besluttet derfor i 2024 å engasjere VVSgruppen v/Rolf Arne Langaard for installasjon av vannmålere i sameiet, slik at vi blir fakturert etter faktisk forbruk.
Etter at arbeidet med påvisning av hovedvannledning i garasjegulvet i garasjen i nr. 20, og med påfølgende graving, tilkobling av vannrør og asfaltering, ble vannmålerne montert på garasjeveggen i nr. 20 (se bilde nedenfor). Kommunens godkjenning av vannmålerne er forventet like over nyttår.
De samlede omkostningene beløp seg til ca. NOK 250.000, hvorav 81.000 var påvisning av hovedvannledning, graving og asfaltering i garasjen. Vi mener investeringen vil bli lønnsom etter 2-3 år.



Installasjon av fiber i sameiet i 2024

I løpet av 2024 har sameiet fått installert fiber fra Telia. Valget av Telia ble gjort etter en grundig vurdering av hastighet, pris og kvalitet på innholdet, i konkurranse med Telenor og GlobalConnect. Telia var også vår tidligere leverandør, og dette prosjektet sikrer kontinuitet etter at Telia overtok Get. Kostnaden for fiberprosjektet er i all hovedsak dekket gjennom forlengelse av vår avtale med Telia.

OneCo har stått for den praktiske gjennomføringen, inkludert graving og legging av fiberkabler. De fleste boenheter har nå fått fiber installert, men noen få gjenstår. Hvis du har vært bortreist i installasjonsperioden, anbefaler vi at du tar kontakt med Telia for å avtale oppsett i din leilighet.

Telia gir hver enkelt beboer muligheten til å oppgradere hastigheten på internett og/eller kjøpe flere poeng som kan brukes på TV-kanaler og strømmetjenester.

Styret planlegger også å installere trådløst nettverk i garasjeanlegget, med forventet ferdigstillelse innen første kvartal 2025. Nettverket vil blant annet kunne brukes av Elbil ladere og WiFi Tale, som gjør det mulig å ringe og sende SMS selv med dårlig innendørsdekning. Vi ser også på muligheten til å utvide dekningen til øvrige fellesområder og bruke nettverket til oppgradering av videoovervåkning med en skytjeneste.

Hageområdet bak nr. 22, som har vært påvirket av gravearbeidene, vil bli tilbakestilt. Dette inkluderer såing av nytt gress og fjerning av rør som OneCo har lagt igjen.

For spørsmål om tjenestene eller installasjonen, vennligst ta direkte kontakt med Telia kundeservice.

Oppgradering av heis i nr 22A

Før valget av KONE som leverandør for oppgradering av heisen i 22A, vurderte styret tilbud også fra konkurrerende leverandører. I siste runde sto valget mellom tilbudet fra KONE, og tilbudet fra Lian Heis AS. Tilbudet fra KONE var noe rimeligere for de samme ytelsene. Styret ser det som en fordel å ha en og samme leverandør for alle heisene, og siden KONE allerede var en godt innarbeidet leverandør i sameiet, var valget av KONE enkelt. Arbeidet med oppgradering av heisen ble opprinnelig planlagt startet i 4.kvartal i 2024, men forsinkelser i anskaffelsen av reservedeler og materiell gjorde at oppstart av arbeidet ble utsatt til desember, og senere skjøvet ut til over nyttår. Heisen har fungert tilfredsstillende i løpet av denne perioden, så utsettelsen har ikke fått noen konsekvenser for funksjonen til heisen.

Årskontroll av brannalarmanlegget

Brannvarslings anlegget har vist seg å være ustabilt med mange falske alarmer som ofte var trigget i kjølerommene. Branntek AS endte med å kable opp termiske detektorer i rommene som har hatt utfordringer, og siden da har brannalarm anlegget fungert uten feil.
Årskontrollen ble utført 14. desember i henhold til vedlikeholdsavtalen med Branntek AS. I tillegg til kontroll av selve anlegget, ble det utført kontroll av manuelt slukkeutstyr i leilighetene og i fellesområdene og av nødlysene som er installert i tilfelle brann. De fleste brannslukkingsapparatene var utgått på dato og ble byttet, både i leilighetene og i fellesområdene.

3. *Løpende vedlikeholdstjenester*

Vaktmestertjenester

Styret er godt fornøyd med vaktmesterfirmaet DIRO OLIVEIRA som vi har avtale med, og tjenestene de leverer. Styret vil fortsette denne avtalen også i 2025. Tjenestene gjelder hovedsakelig innvendig og utvendig renhold av fellesområdene, kontroll og ettersyn av elektrisk belysning og rotering av søppelkassene fra søppelrommene i garasjene mm. Styret har ikke mottatt negative tilbakemeldinger på vaktmestertjenestene som er levert.

Matteleie i heiser og inngangspartier

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

Garasjer / porter / el-bil lader

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

For å unngå påkjørsel av garasjeportene minner styret om at høydemålene er plassert over portene. I nr. 20, maks. 1.85m (den fysiske høyden er nå 190cm etter montering av den nye porten), og i nr. 22 maks. 2.15m.

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

Ettersyn av heiser

Sameiet har avtale med firmaet Kiwa AS (tidl. Inspecta) om periodisk sikkerhetskontroll av våre heiser. Kontroll utføres etter avtale hvert 2. år frem til avtalen sies opp.
Sameiet har avtale med KONE AS for service og vedlikehold av heisene (utføres 2 ganger i året). Sameiet har hittil hatt avtale om alarmtjeneste for overvåking av heisene med Avarn Security. Denne avtalen vil overføres og inngå i vedlikeholdsavtalen sameiet har med KONE når oppgraderingen av heisen i 22A er gjennomført.

Ventilasjonsrensing

Aktiv Ventilasjon AS gjennomførte i høst en gjennomgående rensing av ventilasjons- og avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv i hver boenhet. I tillegg ble fire vifte-rom med tolv vifter på loft renset for støv.

Tetthet i ventilasjonskanalene kan være direkte helsefarlig og skadelig for inneklima og kan utgjøre en brannfare der hvor det er koplet vifter til kanalene. Regelmessig rensing av ventilasjon, i tillegg til vask eller bytte av filter, er derfor nødvendig.

4. *Utvendig vedlikehold av bygningene.*

Tak/Takrenner/Nedløp

I høst ble det gjennomført rensking av takrenner og nedløp. Styret har brukt tid på å finne et firma som ville ta på seg rensejobben. Heldigvis har vi gode relasjoner til en blikkenslager som ikke er høyderedd som kunne hjelpe oss og ikke minst til en fornuftig pris.
Store deler av takrennene viste seg å være delvis gjengrodde og nedløp tette.

Med stadige perioder med styrtregn er det avgjørende at takrenner og nedløp holdes åpne og tak er tette. Styret vil sørge for at det regelmessig blir foretatt nødvendig fjerning av løv og annet avfall i takrennene, at nedløpene er åpne og taket er uten skader.

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

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

Sprekker i fasaden i nr.22

Det er konstatert (mindre) sprekker i fasaden på det nordre hjørnet mot Gabels gate. Disse vil bli holdt under oppsyn og utbedret når det blir nødvendig.

5. *Vedlikehold av uteområder*

Hagestell

Avtalen med vår vaktmester og gartner v/DIRO OLIVEIRA om hagestell av alle uteområdene våre fortsatte også i 2024. Styret er godt fornøyd med arbeidet som utføres og vil fortsette avtalen også i 2025.

Trimming av trær i sameiet

I 2023 ble trærne mellom nr. 22 og Gabels gate trimmet. I 2024 ble de store trærne langs gaten mot Niels Juels gate også trimmet, utført av samme arborist som i 2023. Trærne mot Niels Juels gate krever imidlertid mer omfattende forberedelser, da parkeringsplasser må sperres, og arbeidet må varsles og godkjennes av kommunen.

Regelmessig trimming er nødvendig for å unngå nedfall, som ikke bare kan være en sikkerhetsrisiko, men også kan føre til tette sluk, avløp og takrenner.

Under arbeidet anbefalte arboristen å fjerne en gran som stod på hjørnet mellom nr. 20 og 18. Grana manglet «naturlige konkurrenter» og ville sannsynligvis vokse til en størrelse som kunne bli problematisk for bygget samt rør og kloakk i bakken. Styret valgte derfor å fjerne dette treet som et forebyggende tiltak.

Containerleie og garasjevask

For å kunne foreta en vårrengjøring av boder og garasjer blir det satt ut en container i nedkjørselen til garasjene. I år var en container satt ut fra tirsdag 9.5. til

fredag 11.5. Dette skjer i sammenheng med en årlig vårrengjøring av garasjene, som ble gjort den 10.mai. **Samtidig er dette en fin anledning til å rydde opp i garasjene og kaste gjenstander som ikke burde være der.**

Garasjene

Det er trangt om plassen i garasjene våre, og enda mindre plass blir det til inn- og utkjøring dersom sykler, bildekk og annet som ikke hører hjemme i en garasje tar plass ved veggene. Vis hensyn! PARKER BILEN HELT INNTIL ENDEVEGGEN. Reservehjul kan med hell plasseres i bodene til hver enkelt sameier. Dekkhotell er heller ikke å forakte.

Skadedyr

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

Handlingsplan og budsjett for 2025

Styrets forslag til handlingsplan og budsjett for 2025 behandles som egen sak på årsmøtet. Se sakslisten punkt 4 i innkallingen.

6. *Diverse informasjon / påminnelser*

Peiser/piper/feieng

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

Hoveddør/Utgangsdør



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

Søppeltømming

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

Papir og papp skal kastes i papircontainerne plassert ved garasjenedkjørselen til nr. 20.

Viktig: Pappesker og kartonger skal flat trykkes og rives opp. **Isopor, plast eller lignende skal ikke kastes i papircontaineren!**



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

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

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

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

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

Ved framleie

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

Avtrekk og ventilasjon i leilighetene

Bygningene Niels Juels gate 20 og 22 er opprinnelig konstruert med såkalt balansert ventilasjon og avtrekk over tak. Med et balansert ventilasjonsanlegg tilføres temperert og filtrert friskluft i hjemmets oppholdsrom (stue, soverom etc), samtidig som fukt og dårlig luft trekkes ut fra rom med høy belastning (kjøkken, bad og WC). I hver oppgang er det installert et sentralt ventilasjonsanlegg på loftet i begge bygningene. Med unntak av leilighetene i 1. etasje i begge bygningene var kjøkkenet i alle leilighetene utstyrt med en Metsovent kjøkkenvifte og varmeveksler tilkoblet det sentrale vifteanlegget i hver oppgang, som regulerer lufttrykket i anlegget. Reguleringen av trykket er justert under forutsetning at kjøkkenviftene i samtlige leiligheter er tilkoblet systemet.

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

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

Varmtvannsberederne ble skiftet i 2003/04.

Disse er nå mer enn 20 år gamle. Levetiden for varmtvannsberedere er anslått å være ca. 25 år.
For evt. kontroll og utskiftning, anbefales å ta kontakt med elektriker for evt. kontroll og/eller ny installasjon.
Danor Elektro AS, er godt kjent i sameiet og kan nås på tlf. 957 33 834.

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

Skilt på Postkasser.

Styret vil ikke ha klistremerker på postkassene.
Styret oppfordrer alle som ikke har sørget for passende navneskilt på postkassen om å bestille dette hos:

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

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

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

- Ventilasjonssystemer
  Styret anbefaler at det installeres balanserte ventilasjonssystemer som kobles til sameiets ventilasjonssystemer
  SYSTEMAIR eller FLEXIT blant annet kan anbefales
  Kontakt (bl.a.): Aktiv Ventilasjon A/S, post@aktivventilasjon.no

- Markiser.
  Ved utskifting av markiser kan markiser med standard type/farge for sameiet leveres av
  Norsol AS, Salgsavdeling Oslo
  Vækerøvn 213 - Røa, 0751 Oslo
  Tel.: +47 22 50 65 00
  E-post: oslo@norsol.no

Oslo, 28. januar 2025

STYRET I BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22
2024

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dcf1df

Årsregnskap for Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		2 632 224	2 506 560	2 631 885	2 721 060
Andre inntekter		2 350	900	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	**2 634 574**	**2 507 460**	**2 631 885**	**2 721 060**
Lønn og personalkostnader	2	91 280	91 280	91 280	91 280
Vaktmestertjeneste		209 650	175 388	230 900	227 500
Renhold		19 556	18 841	17 500	18 200
Kabel-TV/Bredbånd		228 575	227 751	236 900	237 800
Kommunale avgifter		683 911	572 622	675 300	787 000
Strøm og nettleie		167 827	197 528	224 500	190 200
Andre driftskostnader	3	181 954	84 489	18 100	113 700
Reparasjon og vedlikehold	3	1 991 470	477 019	1 842 600	867 000
Eksterne tjenester	3	127 840	161 290	106 400	121 700
Serviceavtaler	3	91 953	95 883	106 300	71 000
Forsikringer		185 860	174 444	186 000	202 500
Andre kostnader	3	40 306	37 130	35 400	39 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 020 181**	**2 313 664**	**3 771 180**	**2 967 680**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 385 607**	**193 796**	**-1 139 295**	**-246 620**
DRIFTSRESULTAT:		**-1 385 607**	**193 796**	**-1 139 295**	**-246 620**
Finansinntekter		14 481	0	0	0
Finanskostnader		84 739	0	0	120 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-70 258**	**0**	**0**	**-120 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 455 865**	**193 796**	**-1 139 295**	**-366 620**
Resultat		**-1 455 865**	**193 796**	**-1 139 295**	**-366 620**
Overført annen egenkapital		**-1 455 865**	**193 796**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-1 455 865**	**193 796**	**0**	**0**

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dcf1df

Balanse

Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		37 029	11 168
Forskuddsbetalte kostnader		310 749	72 021
Sum fordringer		**347 777**	**83 189**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 117 629	856 877
SUM OMLØPSMIDLER		**1 465 406**	**940 065**
SUM EIENDELER		**1 465 406**	**940 065**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-589 814	866 051
Sum opptjent egenkapital		**-589 814**	**866 051**
SUM EGENKAPITAL	5	**-589 814**	**866 051**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 831 335	0
Sum annen langsiktig gjeld		**1 831 335**	**0**
Leverandørgjeld		158 646	43 431
Annen kortsiktig gjeld		65 239	30 584
Sum kortsiktig gjeld		**223 885**	**74 015**
SUM GJELD		**2 055 220**	**74 015**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 465 406**	**940 065**

OSLO,
Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

Bjørn Magnus Kopperud
Styrets leder

Sven Richard Samdal
Styremedlem

Morten Christensen
Styremedlem

Toralv Grevle
Styremedlem

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dcf1df

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dcf1df

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	2 220 912
Fakturert parkering/garasje	411 312
Andre inntekter – Elektronisk nøkkelbrikker	2 350
Sum driftsinntekter	**2 634 574**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	3 475
Hage vedlikehold – Diro Oliveira	82 768
Fjerning av løv/jørd i takrenner – Øivind Nielsen Bikkenslagerverksted AS	51 386
Felling av trær – Trebarber Cullen Malone Barber	31 445
Andre driftskostnader eiendom – Div. utlegg	1 802
Gjødsel, rist B125, multipipe universalrør, rullesett – Diro Oliveira	7 315
Brikker – Romerike Låsservice AS	3 763
Sum andre driftskostnader	**181 954**

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dc11df

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	63 167
Rep. dør og programmering av dørleser – Romerike Låsservice AS	45 336
Ventilasjonsarbeid - Aktiv Ventilasjon AS	85 001
Kraning - Aspira AS	21 799
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	10 007
Monterer kombivern og kontakter for styring av varmekabler - Danor Elektro AS	36 250
Rep. og vedlikehold vann og kloakk - Rørinspeksjon - Vvs Gruppen AS	13 640
Brannvarsling og skallsikring annet	13 568
Rehabilitert pulverapparat - Branntek AS	11 563
Rep. og vedlikehold uterealer - Gravearbeid - Stake og Grave Service AS	81 078
Heis andre kostnader - Vasking stoltak - KONE AS	2 498
Rep. og vedlikehold prosjekt	169 551
Montering av armaturer i fellesarealer – Danor Elektro AS	799 650
Balkongrehabilitering - Aspira AS	638 362
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 991 470**

Eksterne tjenester

	2024
MRP Revisjon AS	12 375
Konsulenthonorar – Ecit Norian AS	30 255
Forretningsførsel og regnskap	70 072
Ligningsoppgaver	11 263
Annen fremmed tjeneste – sammenstillingsoppgaver og lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	3 875
Sum eksterne tjenester	**127 840**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler - Serviceavtale mot skadedyr	33 130
Årskontroll - Branntek AS	9 773
Heis serviceavtale	49 050
Sum serviceavtaler	**91 953**

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dc11df

Andre kostnader

	2024
Leie container	11 517
Lisens og systemkostnader	7 068
Kontingent	3 100
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 457
Annen kostnad	10 164
Sum andre kostnader	**40 306**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	303 147
Plasseringskonto	814 481
Saldo per 31.12.	**1 117 628**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Negativ Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	866 051
Årsresultat	-1 455 865
Saldo 31.12	**589 814**

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

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dc11df

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	-2 000 000
Nedbetalt i år	168 665
Restsaldo per 31.12.	**-1 831 335**

Låntype: Annuitetslån
Innfrielse: 15.06.2029
Renter: 7,35%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 1 831 355,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dc11df

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dc11df

Document ID: a38f7099-d2cc-42fd-8f2e-652900dc11df

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

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

MPR Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Niels Juelsgt 20-22 som viser et underskudd på NOK 1 455 865. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. mars 2025
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
Brevik, Terje

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
11.03.2025 09:10:20

Signaturmetode
Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAK 4: HANDLINGSPLAN OG BUDSJETT FOR 2025.

Se vedlagte budsjettforslag.

1. *Kostnadsutviklingen*

Styret har besluttet en økning på 4,5% av de fakturerte felleskostnadene for 2025. Dette er mindre enn den generelle kostnadsøkningen på tjenester til boligselskaper som for 2026 er estimert til 7% KPI (Konsumpris Indeks).
Vi vil også i år motta en priskompensasjon for strømforbruket.

Kommunale utgifter øker også kraftig utover KPI. Sammen med strømutgiftene er dette de største faste kostnadsdriverne i budsjettet. Etter vil har installert felles vannmåler og LED belysning i fellesområdene i 2024 forventer vi i 2025 redusere kostnader i sameiet.

2. *Vedlikeholds- og oppgraderings budsjettet i 2025*

For 2025 foreslår styret å utføre følgende prosjekter:

- Oppgradering av heis i 22A, kr. 477.000
- Utbedring av brannsluse til garasjen i nr.20, kr 200.000
- Innhente alternative tilbud for utbedring av fuktproblemer i terrasser

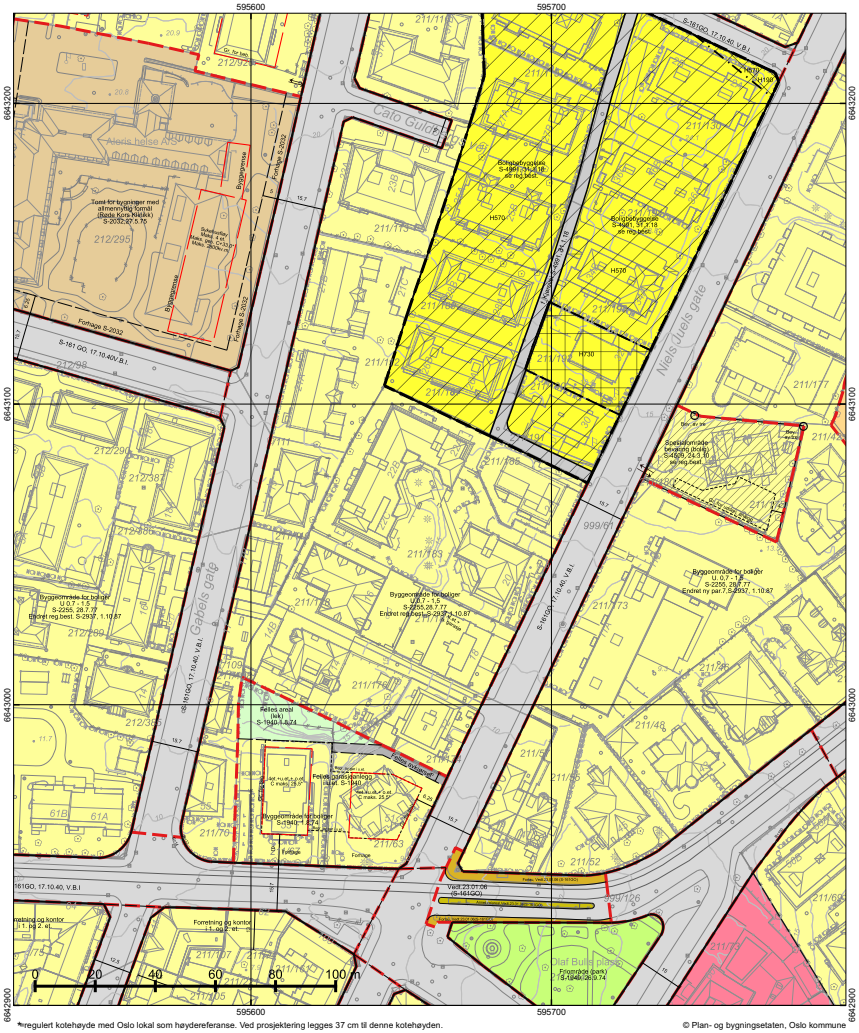
Samlet utgjør disse kostnadene ca. kr. 677.000.

Styrets forslag til budsjett for 2025

Sum fakturerte felleskostnader	kr. 2.721.060
Garasjeleie	kr. 411.313
Sum driftsinntekter (opp 4,5% fra 2024)	kr. 3.132.373
Det samlede budsjettet for driftskostnader for 2025 beløper seg til	kr. 2.967.680
Dette gir et budsjettert (negativt) driftsresultat på	- (kr 246 620)
Finansposter (renter på lån)	kr. 120.000.
Resultat etter finansposter	- (kr. 366.620)

Oslo, 28. januar 2025

STYRET I BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 20/22



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147684/ 86519653
Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/183

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

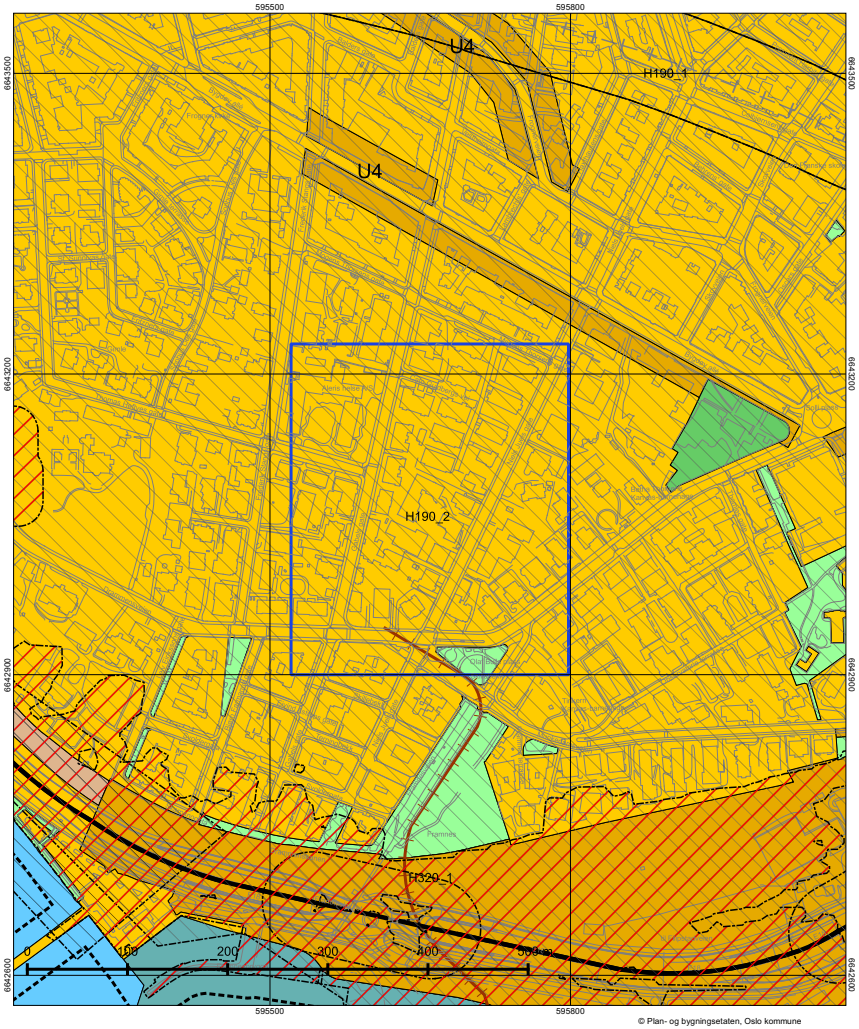
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147684/86519653
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
NIELS JUELS GATE 20

Dato: 23.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519653
8769805

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 183

Vi viser til bestilling av 20250923 for NIELS JUELS GATE 20.

GNR. 211 BNR. 183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.1890.

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

3349 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

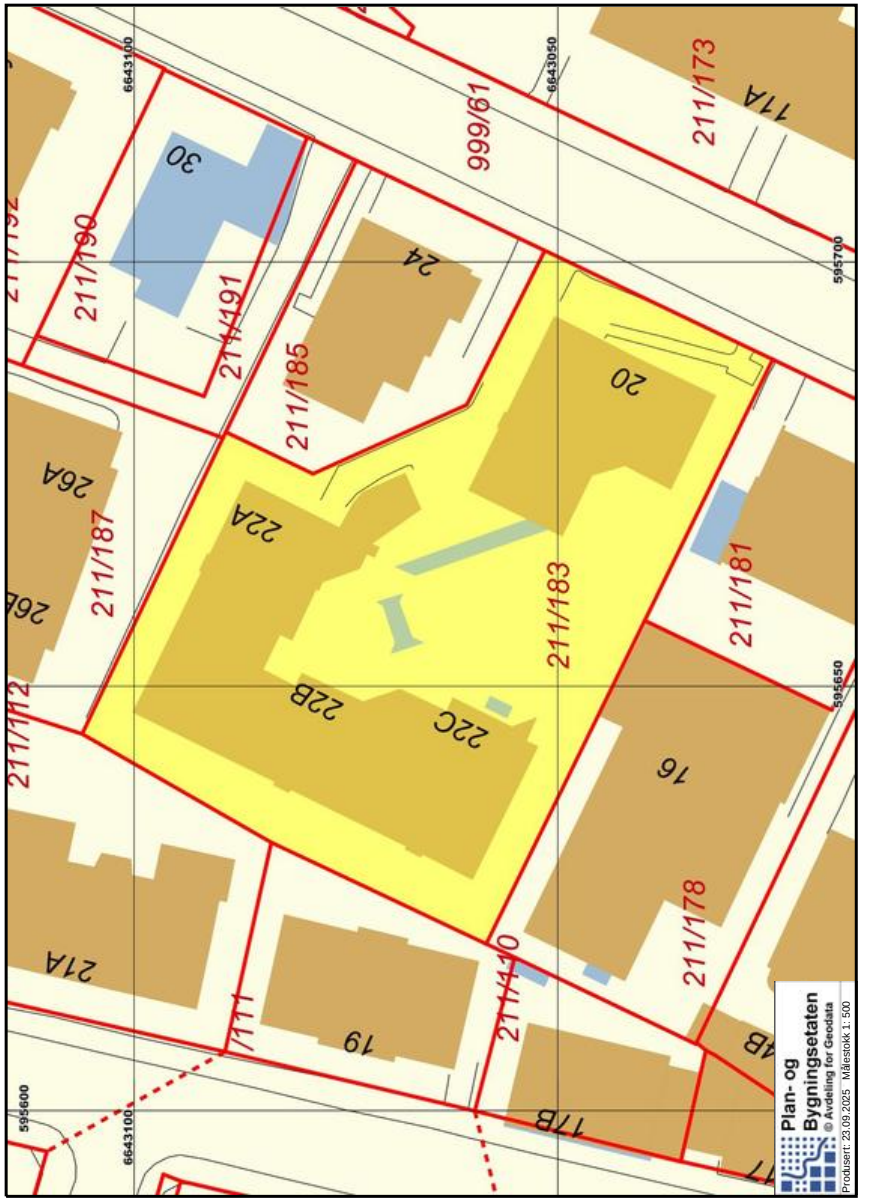
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

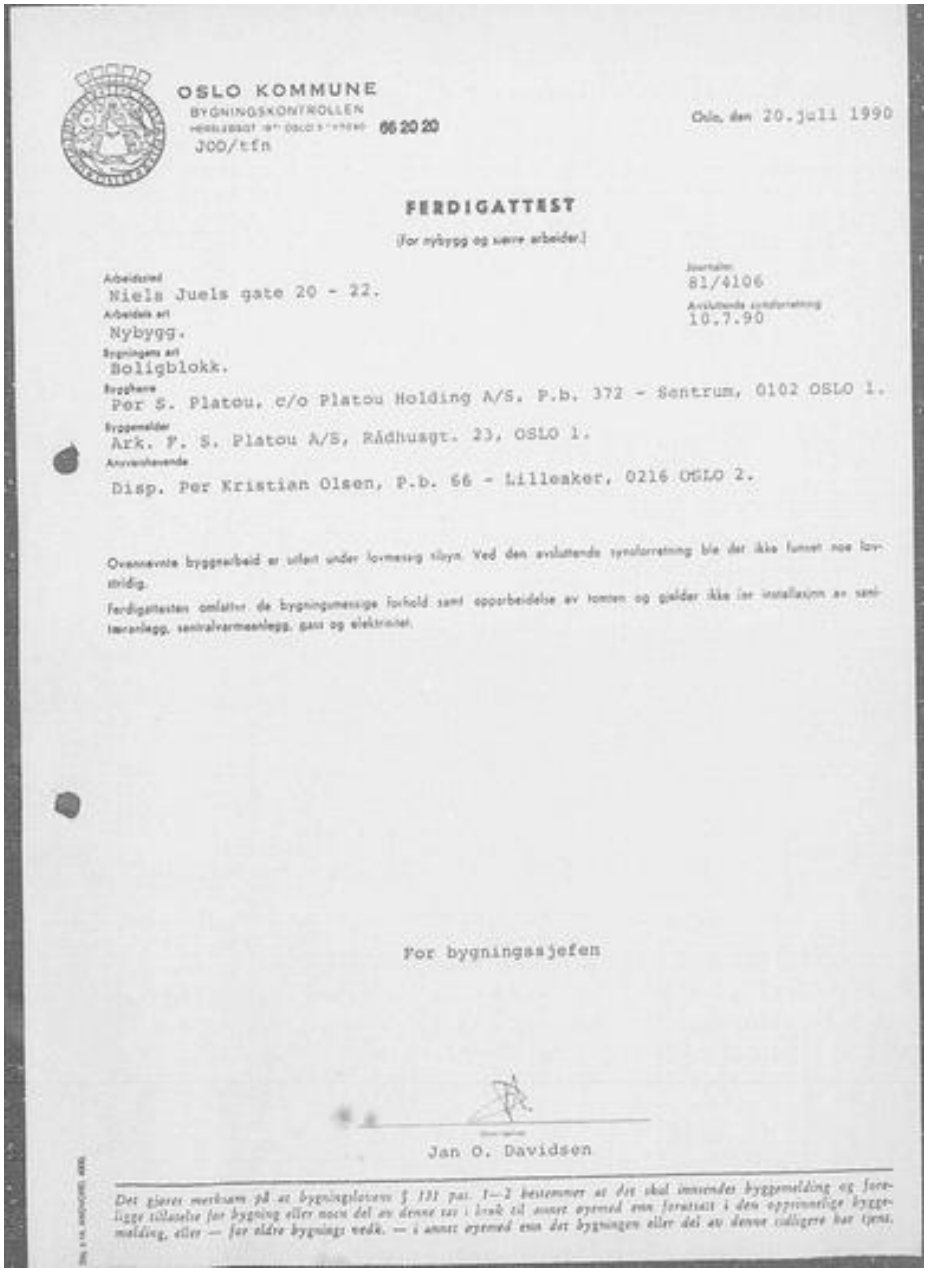
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HENSLEBRÅT 1 Pr. OSLO 3 - TELEFON 66 20 20
JOD/tfn

Oslo, den 20.juli 1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted: Niels Juels gate 20 - 22.
Arbeidets art: Nybygg.
Bygningens art: Boligblokk.
Journalnr: 81/4106
Avsluttende synsforretning: 10.7.90
Byggherre: Per S. Platou, c/o Platou Holding A/S, P.b. 372 - Sentrum, 0102 OSLO 1.
Byggemester: Ark. P. S. Platou A/S, Rådhusgt. 23, OSLO 1.
Ansvarshavende: Disp. Per Kristian Olsen, P.b. 66 - Lilleaker, 0216 OSLO 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble der ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pst. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne før i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRANNTEK AS
Hukenveien 7
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.12.2022
David Gulbrandsen	202209927 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse:	NIELS JUELS GATE 20 - 22	Eiendom:	211/183/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET NIELS JUELSGT 20-22	Søker:	BRANNTEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Niels Juels gate 20 - 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 13.11.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET NIELS JUELSGT 20-22, c/o NORIAN Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enebakk bygg DA
Holmegata 19 A
1608 FREDRIKSTAD

Dato: 31.05.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201102192-6 Saksbeh: Anne Karin Ørbeck Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 22	Eiendom:	211/183/0/27
Tiltakshaver:	Khamsin ASv. Marius Fredriksen	Adresse:	Sollerudveien 54, 0283Oslo
Søker:	Enebakk Bygg	Adresse:	Holmegata 19A, 1608 Fredrikstad
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Rehab baderom

FERDIGATTEST - NIELS JUELS GATE 22

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.05.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.05.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

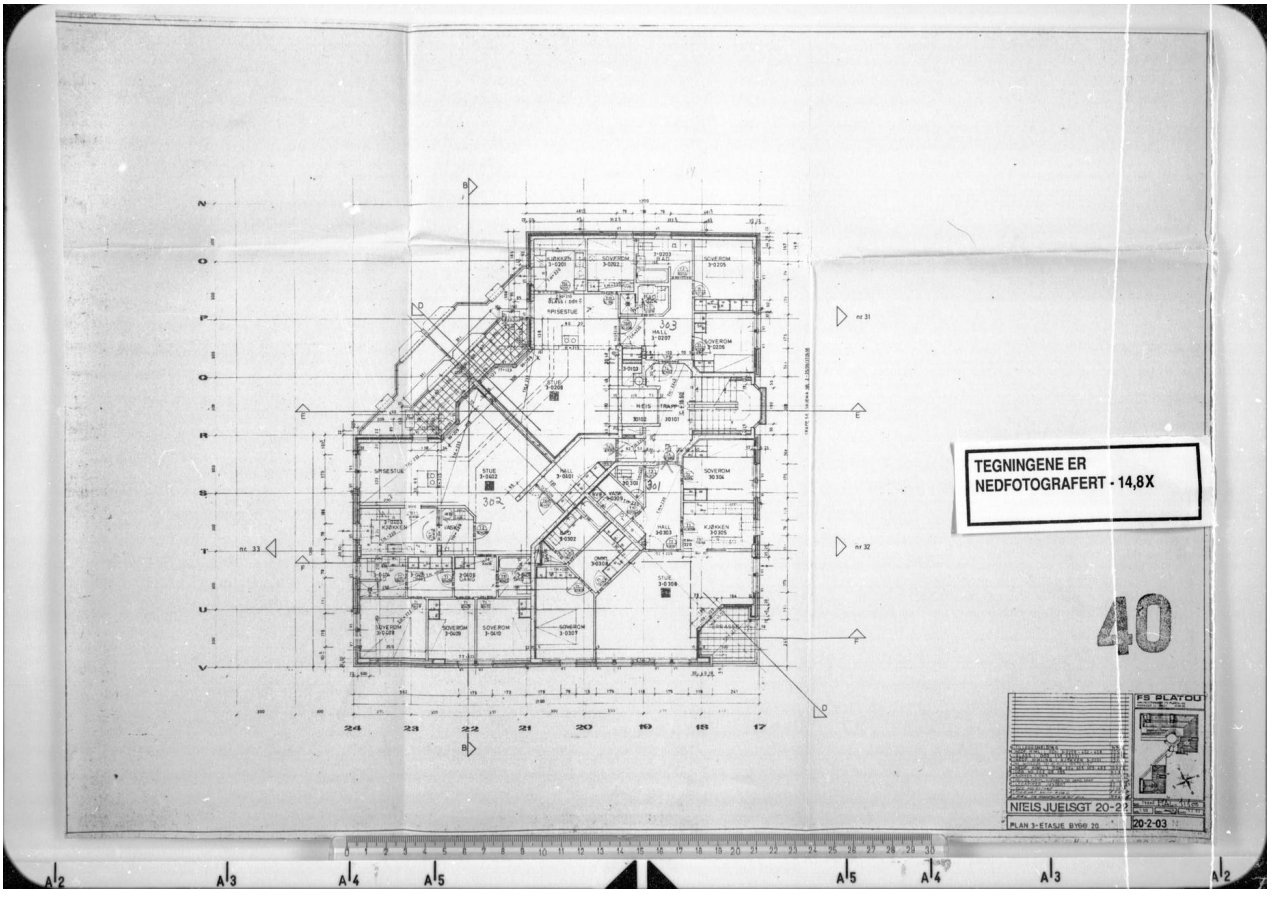
Kopi til:

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


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X
40
NIELS JUELSGT 20-22
PLAN 3-ETASJE BYGG 20
20-2-03
FS PLATOU

DAGBOKFØRT

BYSKRIVERIET OSLO 20. AUG. 86 051273

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Arff-Pettersen Eiendomsomsetning A/S	Drammensveien 10 0255 Oslo 2	44 20 89

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
211	183		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Niels Juels gate 20/22 A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Rett kopi kan attestes
JOHN ARE PETTERSEN
HØYESTERETTSADVOKAT
H. M. A.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5640	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5640	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5640	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	50	20	21		64	22 a	41	B	229	
2	B	50	20	22		66	22 a	42	G	1030	
3	B	54	20	23		121	22 c	43			
4	B	82	20	24		139	22 c	44			
5	B	62		25		123	22 b	45			
6	B	113	20	26		155	22 b	46			
7	B	112	20	27		155	22 a	47			
8	B	134	20	28		149	22 a	48			
9	B	112	20	29		119	22 c	49			
10	B	112	20	30		135	22 c	50			
11	B	133	20	31		116	22 b	51			
12	B	92	20	32		152	22 b	52			
13	B	182	20	33		152	22 a	53			
14	B	48	22 c	34		141	22 a	54			
15	B	49	22 c	35		190	22 c	55			
16	B	53	22 b	36		112	22 b	56			
17	B	51	22 b	37		148	22 b	57			
18	B	65	22 b	38		148	22 a	58			
19	B	65	22 a	39		132	22 a	59			
20	B	51	22 a	40		184	22 c	60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1680		Sum teller skal stemme m. nevner		4381		Sum teller skal stemme m. nevner		5640	

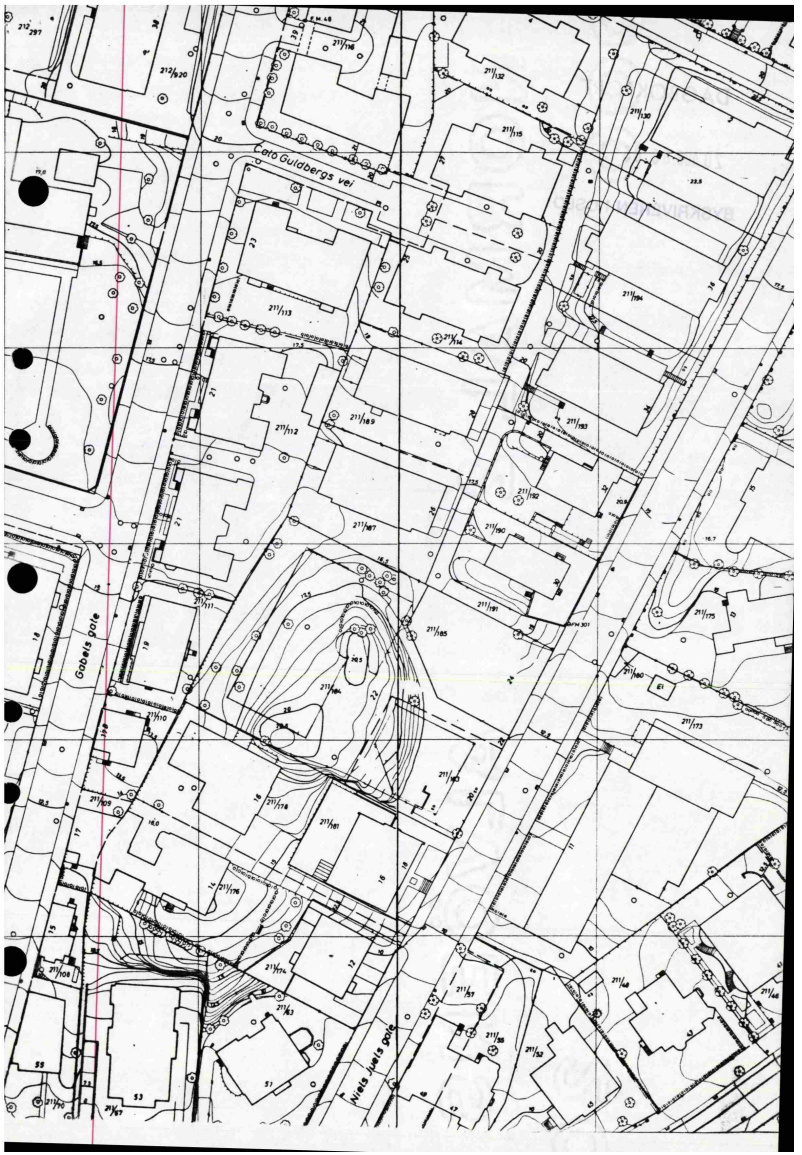
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: Niels Juels gate

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
8/8-86	Niels Juelsgate 20/22 A/S
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/51273/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:29

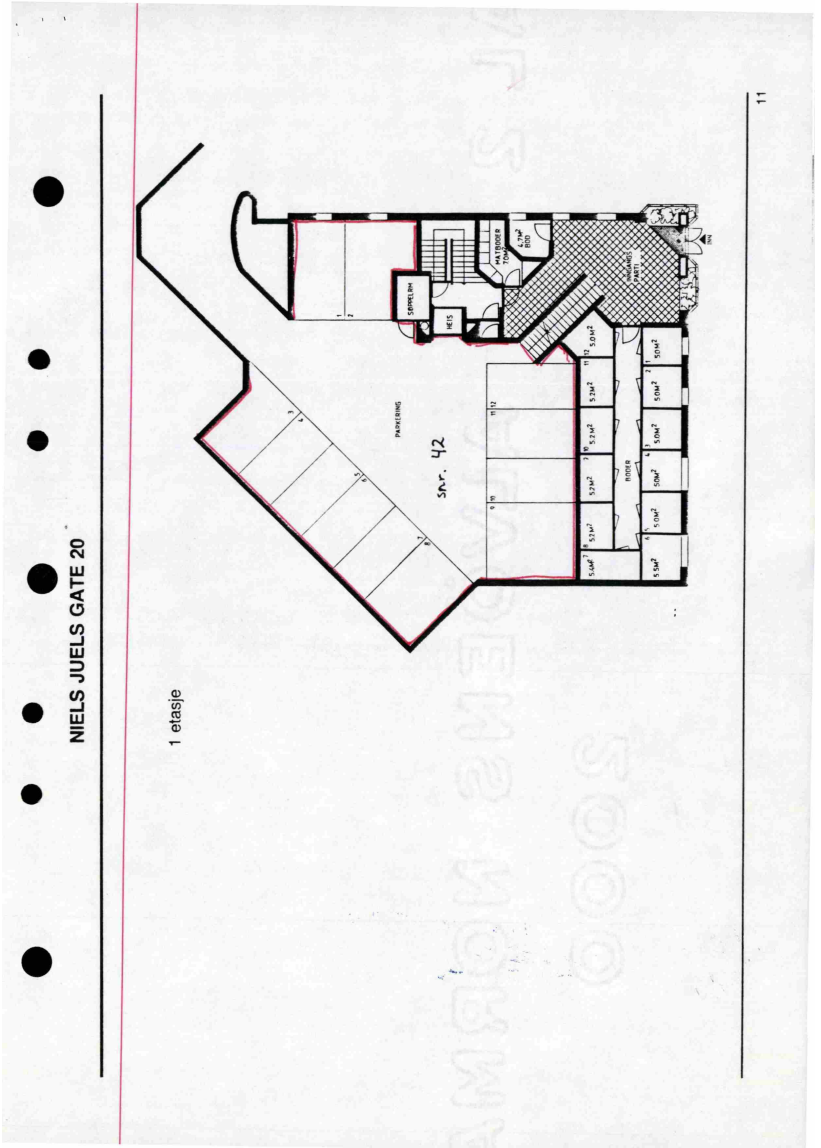


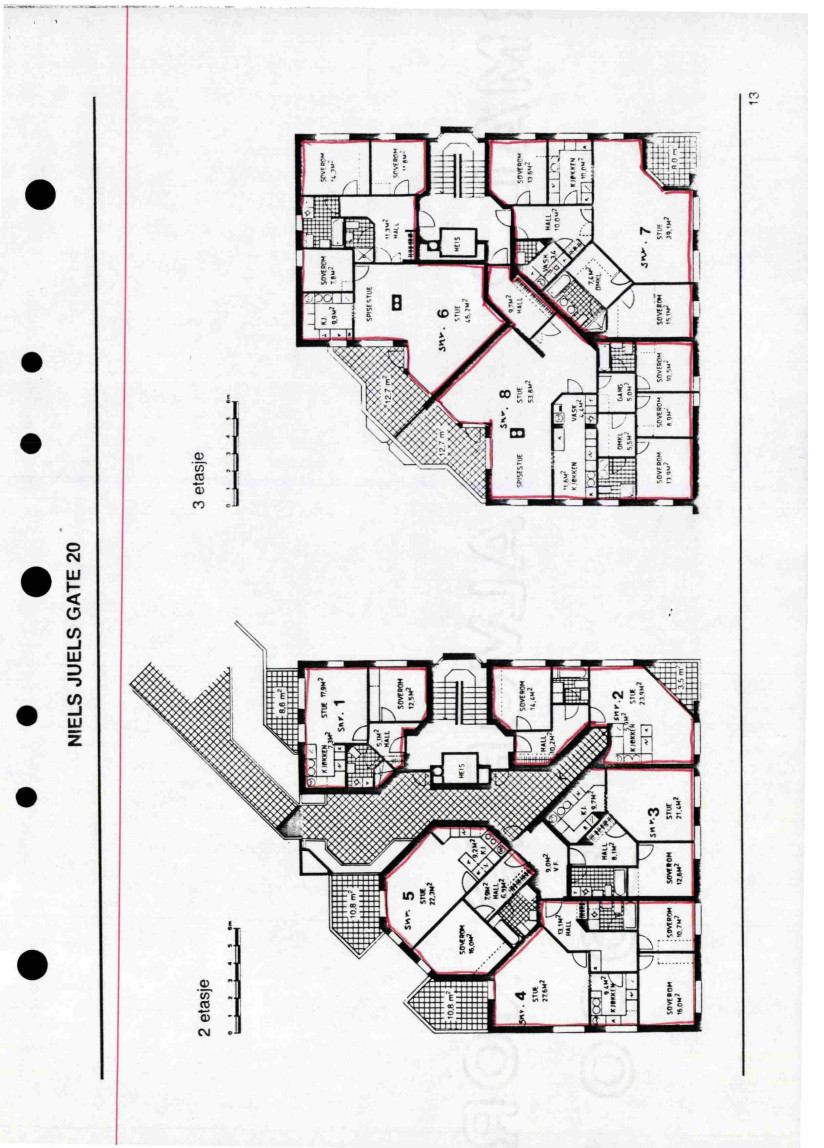
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/51273/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:29

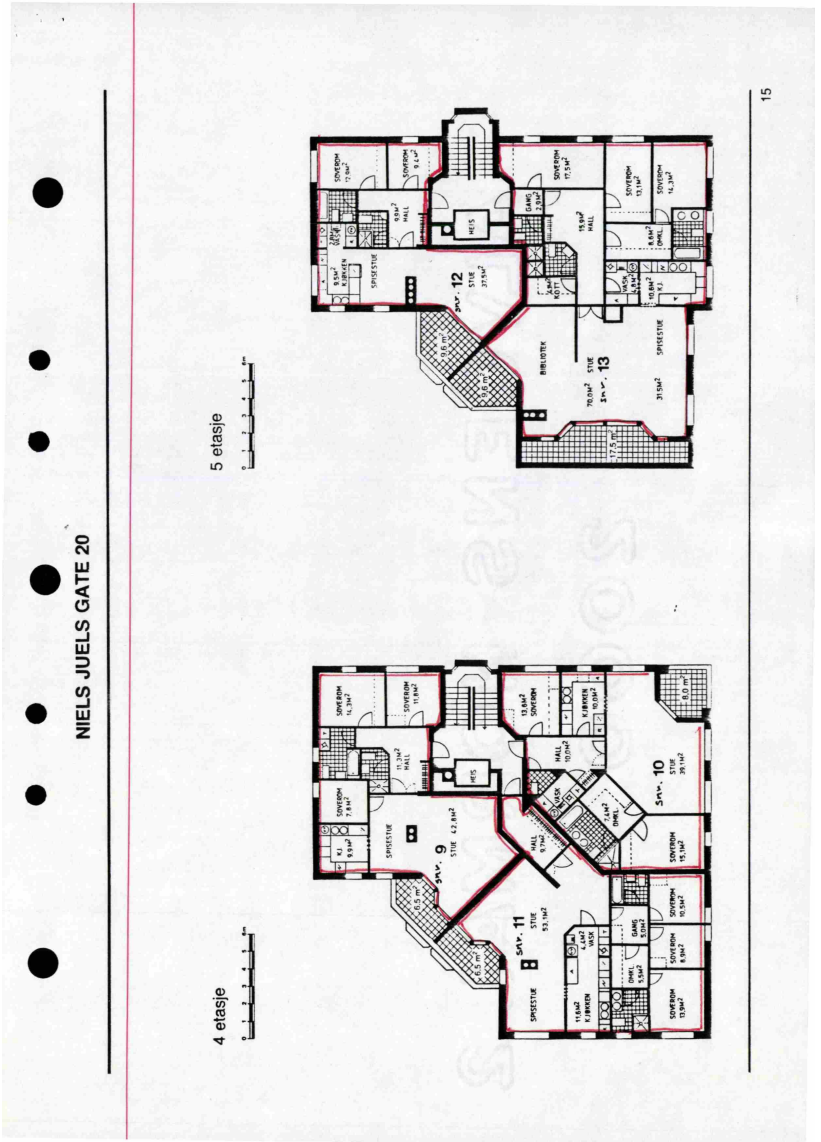
DAGBOKFØRT

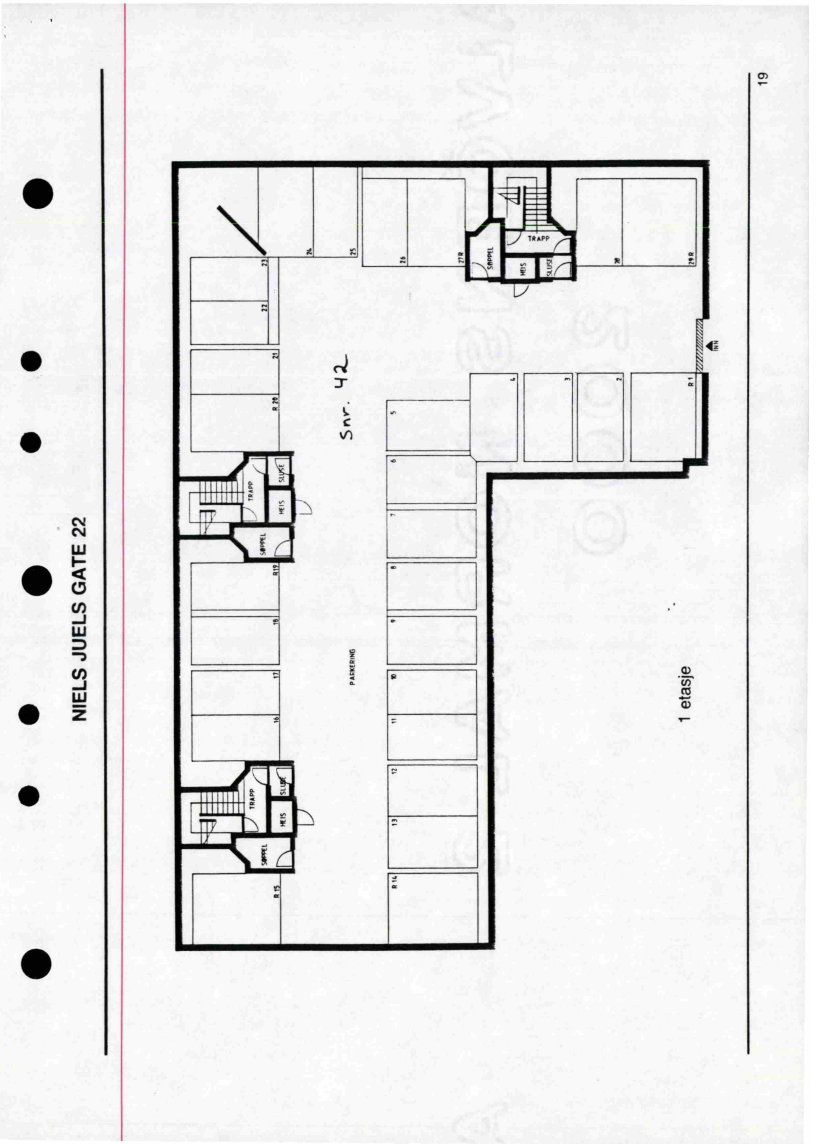
20.AUG.86 051273

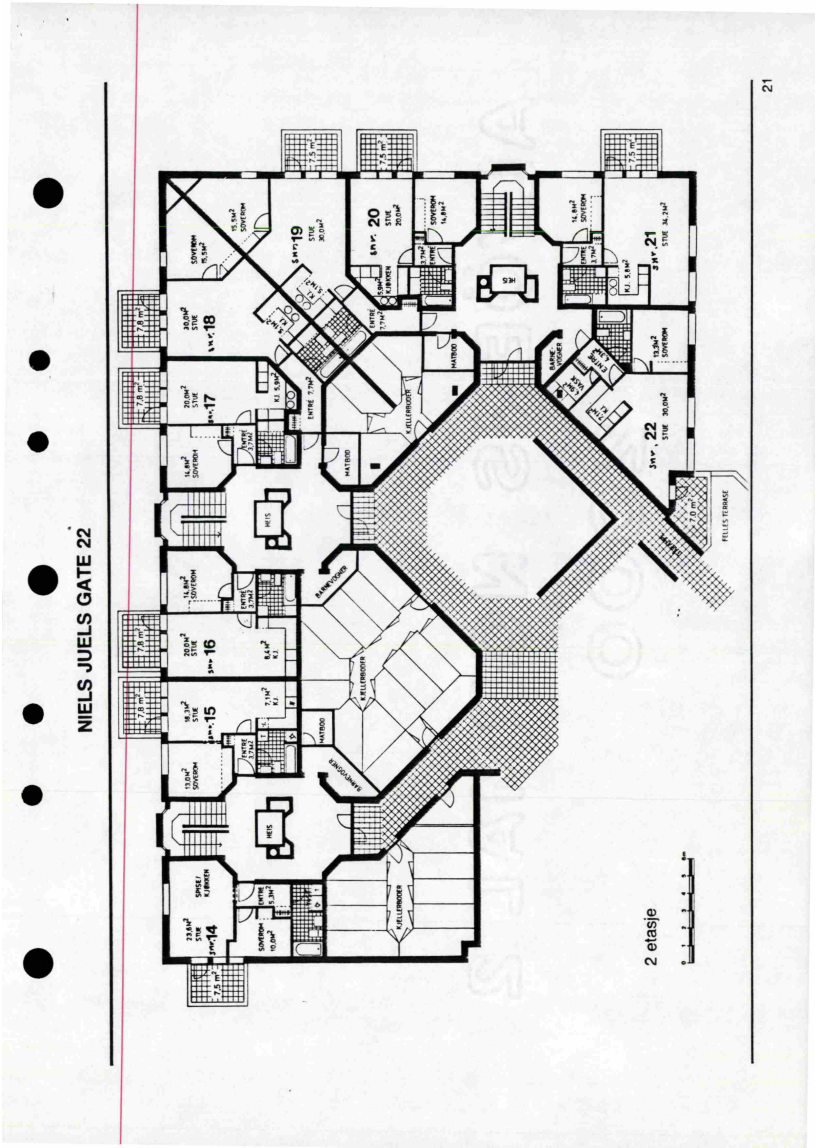
BYSKRIVEREN I OSLO

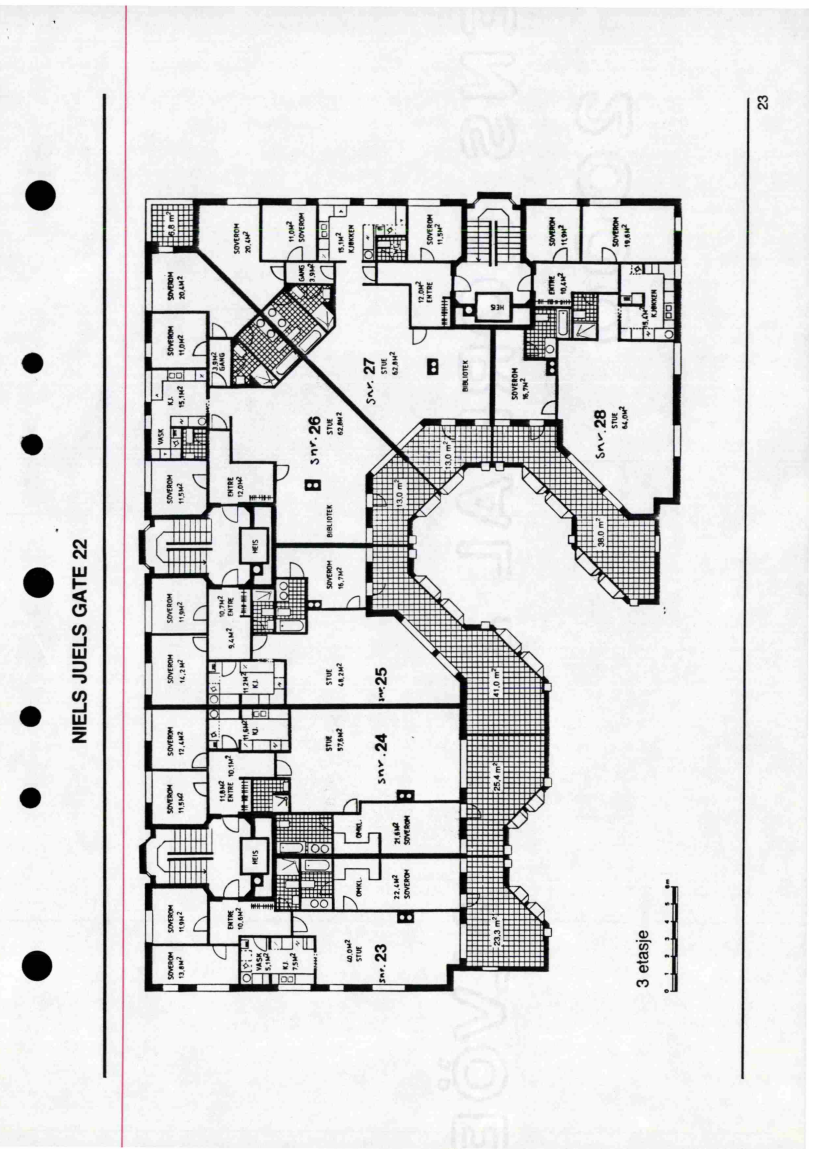

NIELS JUELS GATE 20
1 etasje
11
PARKERING
SNR. 42
RAMPE
SPRINKLERROM
HEIS
MATTEDOOR
TRANSFORMATOR

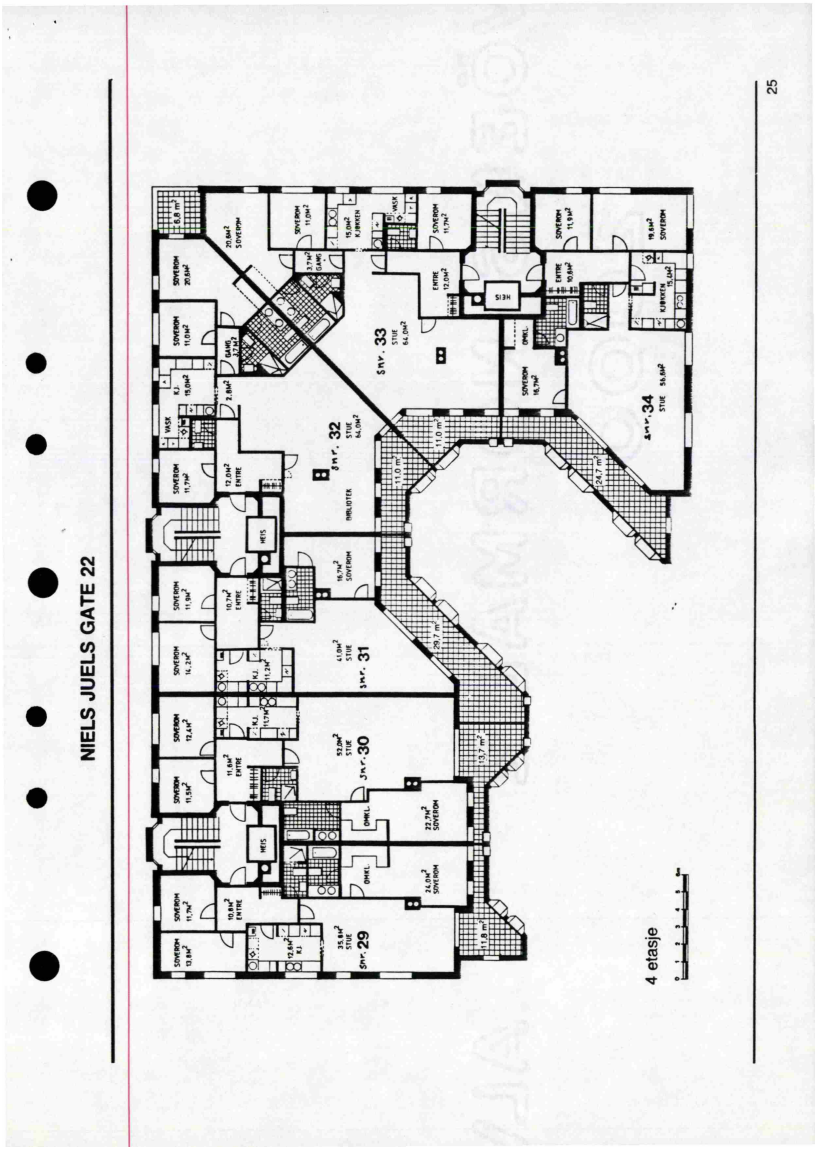

NIELS JUELS GATE 20
13
3 etasje
2 etasje
SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
SNR. 7
SNR. 8
HEIS

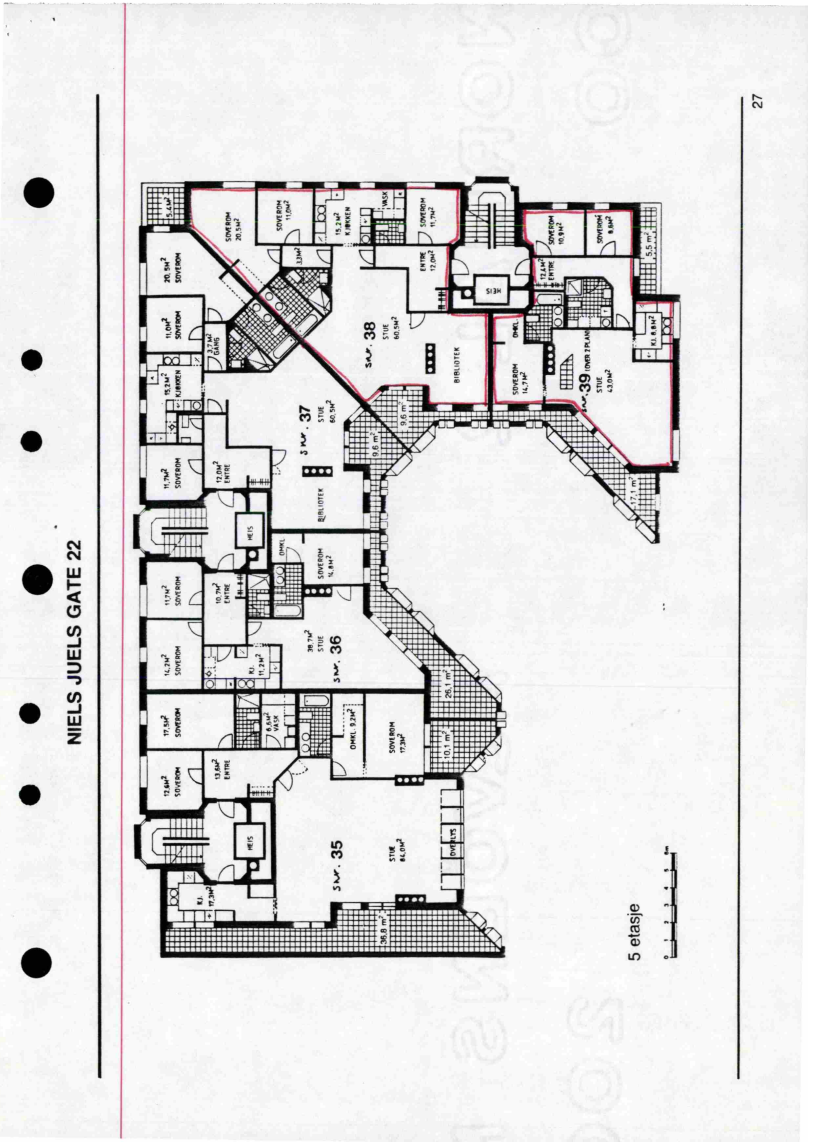

NIELS JUELS GATE 20
15
5 etasje
4 etasje
Snr. 12
Snr. 13
Snr. 9
Snr. 10
Snr. 11

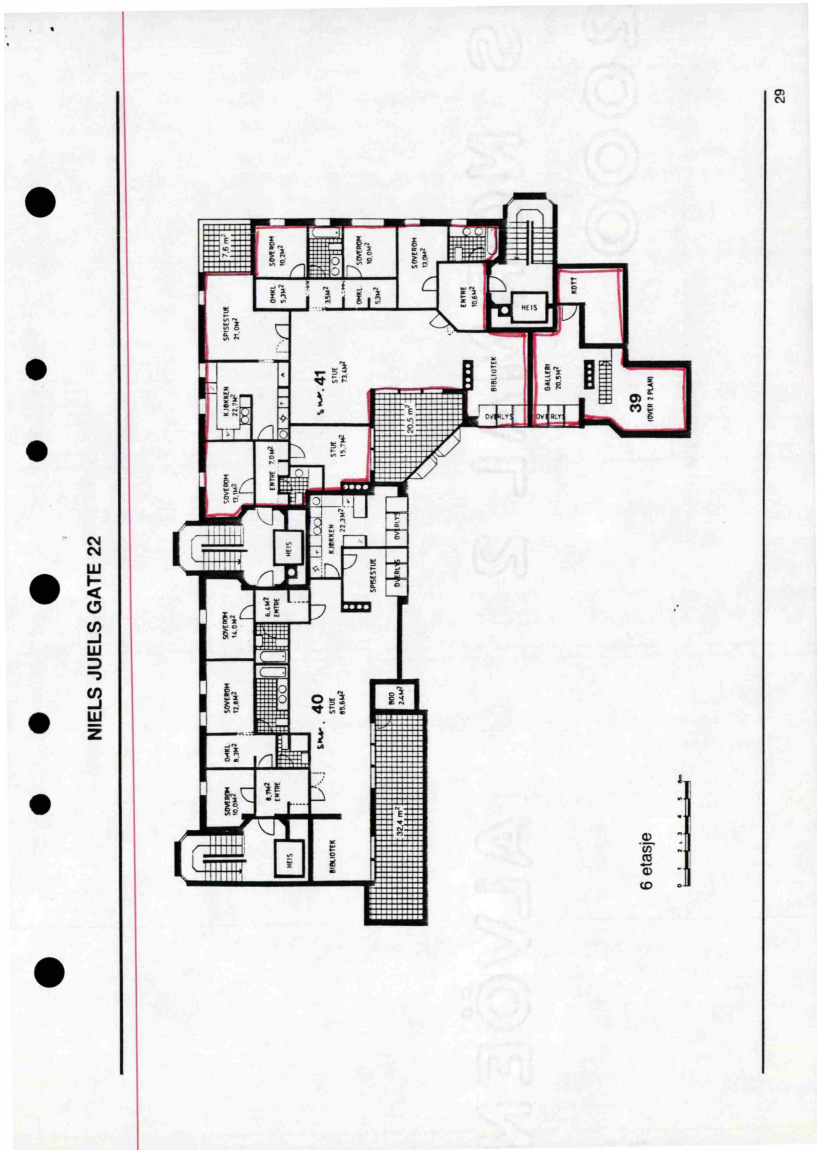

NIELS JUELS GATE 22
19
1 etasje
Snr. 42
PARKERING


NIELS JUELS GATE 22
21
2 etasje


NIELS JUELS GATE 22
23
3 etasje


NIELS JUELS GATE 22
25
4 etasje


NIELS JUELS GATE 22
27
5 etasje


NIELS JUELS GATE 22
29
6 etasje
40
41
39
HEIS
BIBLIOTEK
SPISESTUE
KJØKKEN
GANG
ENTRE
SOVEROM
OMKL
STUE
GALLERI
OVER 2 PLAN
BOD
32,4 m²

Nedre Slottsgt. 4
0157 OSLO

Reseksjonering - endring
Oppdeling tgl.20.08.86
dbnr. 051273

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	OSLO	211	183	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel [5]
	Samtlige hjemmelshavere v/styret i Sameiet Niels Juelsgate 20/22	

TINGLYST
10 AUG 1995
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 43137

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	50	11	B	133	21	B	64	31	B	116	41	B	229	51		
2	B	60	12	B	92	22	B	75	32	B	152	42	G	1030	52		
3	B	54	13	B	182	23	B	121	33	B	152	43			53		
4	B	82	14	B	48	24	B	139	34	B	141	44			54		
5	B	62	15	B	49	25	B	123	35	B	190	45			55		
6	B	113	16	B	53	26	B	155	36	B	112	46			56		
7	B	112	17	B	51	27	B	155	37	B	148	47			57		
8	B	134	18	B	65	28	B	149	38	B	148	48			58		
9	B	112	19	B	65	29	B	119	39	B	132	49			59		
10	B	112	20	B	51	30	B	135	40	B	184	50			60		

Sum tellere: 5649 = nevner: 5649

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Reseksjonering / endring av seksjon nr. 22 som utvides med 9 m2, sistnevnte areal ervervet fra barnevognareal i.h.t. tegning.

Doknr: 43137 Tinglyst: 10.08.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Advokat Georg Stølvig
Nedre Slottsgt. 4
0157 OSLO

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfyles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

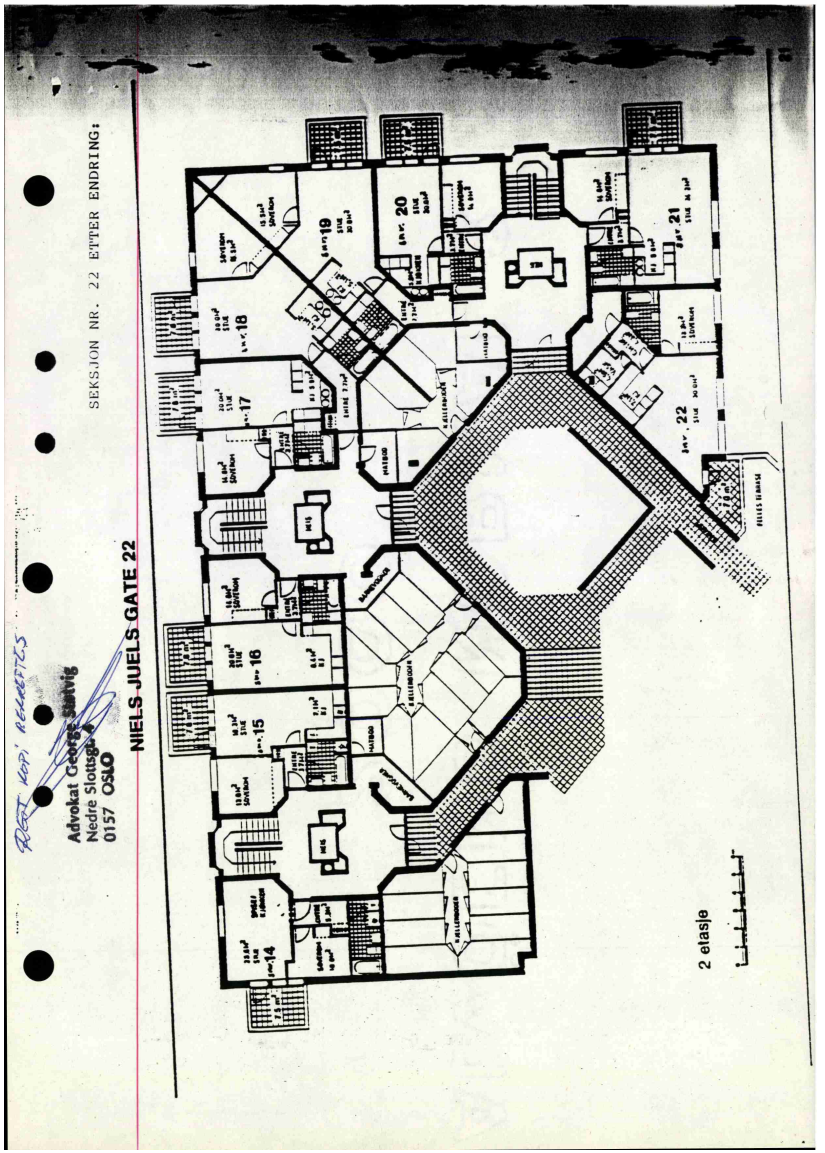
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 22/6/95	Samtlige hjemmelshavere v/ styret i.h.t. fullmakt

Noter:
7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/43137/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:28
Side 3 av 3



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0587/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Niels Juels gate 20 0272 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 183, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no