



Niels Juels gate 64

— Velkommen til

Niels Juels gate 64



Bygdøy – Frogner

Lys og gjennomgående 4-roms i meget høy 1. etasje – 2 bad og 3 soverom – Varmtvann/fyring inkl. – Populært boområde

Prisantydning	8 650 000,-
Omkostninger	217 600,-
Totalpris	8 867 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 191,-
BRA-i	84 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939
Ansvarlig megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Niels Juels gate 64 - En lys, gjennomgående og moderne 4-roms selveier i høy 1. etasje med heisadkomst. Leiligheten ligger i et meget populært, men rolig område på Frogner/Briskeby.

Høydepunkter:

- To flislagte bad, pusset opp 2015 og 2023
- 3 romslige soverom, hvor to av dem vender inn mot rolig bakgård
- Mulighet for leie av parkeringsplass etter venteliste
- HTH kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Varmtvann/fyring er inkludert i felleskostnadene
- To boder i kjelleren på til sammen 4 kvm
- Attraktiv og rolig beliggenhet i Niels Juels gate
- 1-stavs parkett
- Store vindusflater og gjennomgående planløsning
- Nymalt i 2023

Leiligheten har en fin planløsning med to bad og tre soverom, som også gjør den ypperlig for et kollektiv eller utleieobjekt.

Arealer og innhold

BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 88 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. To bad, entré/gang, tre soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 84 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. To eksterne boder i kjelleren.
Total BRA: 4 kvm.



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





























Informasjon

Niels Juels gate 64

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0370/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Niels Juels gate 64, 0259 OSLO

Gnr 213, bnr 280, snr 7 i Oslo kommune

Selger

Sarah Elisabeth Sørheim

Kjøpesum og omkostninger

8 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

216 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

217 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

230 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 867 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 880 300,- (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

1939

Etasje

1

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 84 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 88 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 84 kvm. To bad, entré/gang, tre soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 84 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm. To eksterne boder i kjelleren.

Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder to bad, entré/gang, tre soverom og stue/kjøkken.

Boligen disponerer to eksterne boder i kjelleren på totalt 4 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning:

HTH kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp og kjøøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom 1:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2015. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv med felt i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterner, servant, benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Baderom 2:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med benkeskap med glatte fronter, speil over servant, dusj på gulv med felt i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterner, servant og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig gulv:

Parkett og fliser.

Innvendig vegger:

Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendig himling:

Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,5 meter.

Innvendige vann- og avløpsrør TG 1

- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerskap er lokalisert i to bad.
- Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i begge badet.
- Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør på deler av anlegget skjult i vegg.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og i kasse mot kjøkken, bak luke.
- Automatisk vannstopper i kjøkken.

Vannbåren varme:

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

Ventilasjon:

- Oppdriftsventilasjon med ventil i et bad og el-avtrekk fra et annet bad.
- Kullfilterventilator i kjøkken.
- Spalteventiler i vinduer.
- Luftespalte under dør mot et våtrom.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Innvendige dører: Avvik i lukkemekanisme og svelling på en baderomsdør.
- Vannbåren varme: Alder og slitasje.
- Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 1: Alder og slitasje.
- Sanitær - bad 1: Manglende drengspalte under klosett.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2: Avvik på høydeforskjell.
- Sanitær - bad 2: Manglende drengspalte under klosett.

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

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i gårdsrom. Disse leies ut etter nærmere leieavtale, og kan ikke benyttes uten slik leieavtale. I følge styreleder er det pr. 27.08.2025 fullt og flere på venteliste.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:

- Alle vegger ble malt desember 2023.
- Nye hvitevare (kjøleskap og oppvaskmaskin 2025).
- Baderommet ble pusset opp i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Nytt bad ble bygget i 2023, utført av sertifisert håndverker.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk ble laget nytt i forbindelse med at bad nr 2 ble bygget i 2023.

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? Takstrapport og tidligere salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen.

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt betong.
- Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp.
- Entrédør i brann- og lydklasse.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 2001.

Innvendige bygningsdeler

- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Innbo og løsøre

Kjøleskap (kjøpt nytt i august 2025), oppvaskmaskin (byttet ut i juni 2025) og vaskemaskin medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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

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

Adgang til utleie

Ved utleie av seksjonen skal dette meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle dersom det foreligger saklig grunn til det. Melding om ny leietaker meldes av seksjonseier på særskilt skjema som fås hos styret, og inneholder bekreftelse på at vedtekter og husordensregler er lest og forstått av leietaker. Ved skifte av leietaker påløper et flyttegebyr til sameiet. Gebyrets størrelse fastsettes av styret. Unnlattelse av å melde leietakere er et vesentlig brudd på seksjonseiers plikter, fordi styret plikter til enhver tid å ha oversikt over beboere i gården. Det er ikke tillatt med kortidsutleie av seksjonen som overstiger 60 dager per kalenderår. Med kortidsutleie menes utleie av seksjon med overnatting, der utleieforholdet har en varighet på 31 dager eller mindre.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i to bad og flislagt gang.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 191,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, trappevask, diverse honorarer, varmtvann/fyring, drift og vedlikehold, bygningsforsikring og strøm i fellesarealer.

Felleskostnader: 4 856,-

Bredbånd: 335,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Eiendomsskatt.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- TV.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 601,- pr. 01.01.2025

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 073 909,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 295 637,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Niels Juels gate 64, orgnr. 971 531 320

Om sameiet

Informasjon fra styreleder pr. 27.08.2025:

I følge styreleder er det muligens planlagt oppussing av vinduer i løpet av 2026.

Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene/fellesgjelden i nærmeste fremtid.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjenning. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 27 034,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten forhåndsgodkjenning fra styret. Godkjenning kan oppnås ved søknad til styret med opplysninger om dyret. Godkjenning betinger at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke forlates uten tilsyn på fellesarealet. Det er enhver dyreeiers plikt å se til at ekskrementer ikke blir liggende på fellesområdet. Gjeldende regler for båndtvang, støy, lufting, renslighet etc. skal overholdes. Styret kan trekke godkjenning tilbake dersom gjeldende regler ikke overholdes.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP6239177

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 799 kvm (Eiertomt)

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

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

Skoler og barnehager

Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 forekomme avvik mellom dagens rominndeling og -benevnelser og det som fremgår av de byggemeldte og godkjente tegningene. Originale byggemeldte tegninger foreligger, men rombenevnelserne i disse er noe vanskelige å tyde. Det kan se ut til at kjøkken er flyttet ut i stuen, og at det er etablert

soverom der hvor kjøkkenet var tidligere. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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>

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. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det er pågående arbeider på Hartvig Nissen skole som har gått over 2-3 år, og som snart er ferdig.

- Det ble den 28.01.2025 gitt rammetillatelse til Bruksendring av lokale fra kontor til hudklinikk i Nils Juels gate 70A. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202460509.

- Det ble den 14.05.2025 gitt igangsettingstillatelse til oppføring av 15 balkonger i Nils Juels gate 70. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202551504.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/280/7:

16.09.1859 - Dokumentnr: 900191 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1861 - Dokumentnr: 919887 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1863 - Dokumentnr: 900150 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1898 - Dokumentnr: 903342 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1915 - Dokumentnr: 913941 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1915 - Dokumentnr: 913942 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1931 - Dokumentnr: 990928 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1938 - Dokumentnr: 302980 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1984 - Dokumentnr: 53762 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET

ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESPRIS

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1984 - Dokumentnr: 53762 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 750/18600

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 42 SEKSJONER

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet Niels Juels gate 64 består av 42 boliger.
- Bruk av kullgrill og engangsgriller er forbudt på balkonger/terrasser.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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 dekningsalg 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

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 010,- 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 15. september 2025

Ansvarlig megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Niels Juels gate 64

Niels Juels gate 64

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	3 min ⚡ 0,2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	12 min ⚡ 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	19 min ⚡ 1,5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min ⚡ 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	23 min ⚡ 2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	11 min ⚡ 0,9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min ⚡ 0,9 km

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	4 min ⚡
Inkognito terrasse balløkke	7 min ⚡
SATS Solli plass	8 min ⚡
EVO Oscarsgate	10 min ⚡

«Et fantastisk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud»

— Sitat fra en lokal kjent

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

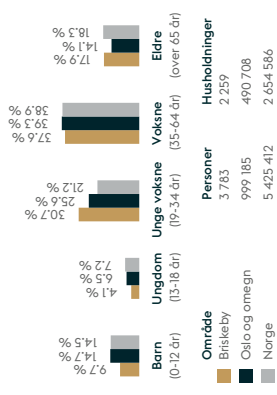
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	2 min ⚡ 0,2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min ⚡ 0,2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min ⚡ 1,2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min ⚡ 1,2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚆 4,2 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos...	4 min ⚡ 0,3 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	5 min ⚡ 0,4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	6 min ⚡ 0,5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100



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

Tilstandsrapport

Niels Juels gate 64, 0259 OSLO
Selveierleilighet (i blokk);
301-213/280/0/7

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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



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

OPPDRAKSINFORMASJON

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



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

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



Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

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

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato 27. aug. 2025

Til stede Selger/eier
Sarah Elisabeth Sorheim

Takstingeniør
Martin Sjønnesen

Tilgjengelighet Boligen var møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avstørt i denne rapporten.

Egenerklæring Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og kan ha behov for modernisering på sikt

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Innvendige dører	Avvik i lukkemekanisme og svelling på en baderomsdør.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 1	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad 1	Manglende drengsspalte under klosett.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2	Avvik på høydeforskjell.
TG 2	Sanitær - bad 2	Manglende drengsspalte under klosett.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

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

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1939. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	<p>Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt betong. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.</p> <p>Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Døralling. Personheis.</p> <p>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.</p>
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmelegg. Varmekabler i to bad og flislagt gang.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller.
Tortteareal	798 m ²
Hjemmelshaver	Sarah Elisabeth Sorheim

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Pusset opp bad.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGER

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

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

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

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

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

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

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

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

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

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brann- og lydklasse.

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

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

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

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

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2001.

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

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

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

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

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering. Svelling på baderomsdør.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor.

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

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Parkett og fliser.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

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

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje.

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

Himling TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,5 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i to bad.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i begge badet.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør på deler av anlegget skjult i veggen.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og i kasse mot kjøkken, bak luke.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

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

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

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

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

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

Vannbåren varme TG 2

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

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

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

Ventilasjon TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i et bad og el-avtrekk fra et annet bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot et våtrom.

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

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

Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot et bad, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fukt påkjenninger.

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

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

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og kjølfrys er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2013.
Produsent: HTH.

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

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker.

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

Bad - 1

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i 2015.

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

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

Kontroll i tiliggende konstruksjoner - Hulltaking

TG IU

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

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

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?
Det vannrette sjiktet er fra badets oppussingsår.

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

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

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

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

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

Er det ved tilfeldig stikktaking registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

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

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i doråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i doråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsol?
Nei.

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

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

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med felt i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget susterne.
Servant.

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

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

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

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad - 2

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

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

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning

TG IU -

Er det utført hulltakning med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltakning i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 2 -

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?

Det vannrette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser mot dør. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Det er registrert noe svakt fall mot sluket og ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av bom i flis og høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved dør. Det vannrette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

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

Sanitær

TG 2 -

Dusj på gulv med felt i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisteer.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringspalte under veggfestet klosett?

Nei. Det er ikke synlig drencspalte under klosettet, og heller ingen dokumentasjon på innebygd sisteer, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drencspalte bør etableres.

Vurdering

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

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

Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i to bad og entré.

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

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

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

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

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

Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilopp eller varmgang i anlegget?

Nei.

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

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Ukjent.

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

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

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

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

Nei.

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

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		4		
1. etasje	84			
Sum	84	4		
Totalt bruksareal	88			

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

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	To eksterne boder.		
1. etasje	To bad, entré/gang, tre soverom og stue/kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	84		To bad, entré/gang, tre soverom og stue/kjøkken.	

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

FORUTSETNINGER

Omfang

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

Undersøkelsene

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

Tilstandsgradene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

Gyldighet

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Sørheim, Sarah Elisabeth	9578-5995-4-120671	2025-09-10 09:22:51
--------------------------	--------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Utstyrt dato
10. sep. 2025
Oppdragsnummer
13-0370/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Niels Juels gate 64, 0259 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Sarah Elisabeth Sørheim	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. desember 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 1690176 Forsikret i: lf	

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: Nytt bad ble bygget i 2023, utført av sertifisert håndverker

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk ble laget nytt i forbindelse med at bad nr 2 ble bygget i 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader 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, varmpumpe, 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 salgsopp-gave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappport og tidligere salgsopp-gave

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0370/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn: **Sørheim, Sarah Elisabeth** Dato: **2025-09-10**

Identifikasjon

 **bankID** Sørheim, Sarah Elisabeth

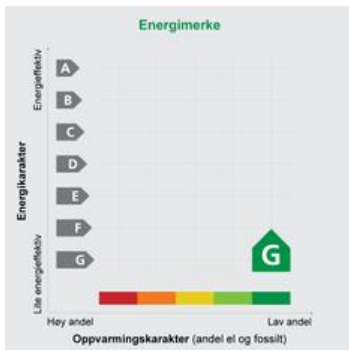


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENNOVA

Adresse	Niels Juels gate 64
Postnr	0259
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	280
Seksjonsnr.	7
Festnr.	
Bygn. nr.	80511493
Bolignr.	H0107
Merkenr.	A2019-1041309
Dato	22.08.2019



Innmeldt av	Preben Sørensen
-------------	-----------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Niels Juels gate 64
Postnr/Sted: 0259 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0107
Dato: 22.08.2019 12:37:07
Energimerkenummer: A2019-1041309
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Preben Sørensen

Gnr: 213
Bnr: 280
Seksjonsnr: 7
Festnr:
Bygnnr: 80511493

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 20.08.25 Side 1 av 2

Sameiet Niels Juels gate 64	Vår ref.: 1623/7	Fødselsdato eier: 25.07.1979
Niels Juels gate 64	Type: Boligsameie	
0259 OSLO	Eiere: Sarah Elisabeth Sørheim	
Organisasjonsnr: 971 531 320	Seksjonsnr: 7	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 5 191

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 856
Tilleggsytelser:	Bredbånd	335

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ingunn Økland
 Adresse: Niels Juels gate 64
 Postnr/-sted: 0259 OSLO
 Telefon: Mob.: 98203040
 E-post: ingunn.okland@aftenposten.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2025**Utestående saldo:** 5 191

Felleskostnader:	5 191	Restanse:	5 191
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 334
Annen formue:	27 034	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 7	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 213/280 - seksjon:7

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	798.3
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6239177
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	SSBnr:	H0107	
Etasje:	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 20.08.25 Side 2 av 2

Sameiet Niels Juels gate 64	Vår ref.: 1623/7	Fødselsdato eier: 25.07.1979
Niels Juels gate 64	Type: Boligsameie	
0259 OSLO	Eiere: Sarah Elisabeth Sørheim	
Organisasjonsnr: 971 531 320		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

P-plasser i gårdsrom leies ut til beboerne etter nærmere leieavtale. Tildeling skjer etter egen instruks. Se § 14 i vedtektene. Ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.570,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjeleig:

- **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.



INNKALLING 2025

Sameiet Niels Juels gate 64

Mandag 19.05.2025 kl. 17:00
Krypten - Uranienborg kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til ierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 64

Tid og sted: Mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - Krypten - Uranienborg kirke

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120.510 - godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingunn Økland (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Pål Hellesylt (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Peter Kolbeinsen Klingenberg (2024-2026)

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

Arsregnskap 2024 Sameiet Niels Juels gate 64

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	456 517	301 015
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	106 402	155 502
B. Endring arbeidskapital	106 402	155 502
C. Arbeidskapital	562 920	456 517
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	651 700	578 271
Kortsiktig gjeld	-88 780	-121 754
C Arbeidskapital	562 920	456 517

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Niels Juels gate 64

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Løleinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 604 622	1 593 304	1 597 000	1 677 276
Sum løleinntekt		1 604 622	1 593 304	1 597 000	1 677 276
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	22 042	24 185	20 000	20 000
Sum annen inntekt		22 042	24 185	20 000	20 000
Sum inntekt		1 626 664	1 617 489	1 617 000	1 697 276
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 497	16 544	16 500	16 500
Styrehonorar	3	117 000	117 336	117 000	120 510
Driftskostnad					
Energikostnad		437 206	487 880	440 000	400 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	100 202	76 356	96 000	95 000
Kommunale avgifter/renovasjon		297 328	249 553	296 000	339 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 012	9 038	4 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	94 386	85 782	90 000	85 500
Revisjonshonorar		6 226	5 948	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		77 105	73 155	77 000	80 000
Andre honorar	7	4 350	3 438	4 000	4 000
Kontorkostnad		180	320	0	500
TV/bredbånd		168 689	162 122	169 000	169 000
Kontingenter og gaver		2 296	1 982	2 000	2 500
Forsikringer		222 845	193 930	205 000	240 000
Andre kostnader	8	8 052	3 100	4 000	8 500
Sum kostnad		1 553 354	1 486 483	1 527 000	1 570 510
Driftsresultat		73 310	131 005	90 000	126 766
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 092	24 497	18 000	0
Netto finansposter		-33 092	-24 497	-18 000	0
Arsresultat		106 402	155 502	108 000	126 766
Overført sameiekapital		106 402	155 502	0	0
SUM OVERFØRINGER		106 402	155 502	0	0

Balanse 2024 Sameiet Niels Juels gate 64

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Resianser felleskostnader		6 496	3 605
Andre kortsiktige fordringer		4 453	99
Forskuddsbetalte kostnader		244 768	224 155
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		395 984	350 512
Sum omløpsmidler		651 700	578 271
SUM EIENDELER		651 700	578 271

Balanse 2024 Sameiet Niels Juels gate 64

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		562 920	456 517
Sum opptjent egenkapital		562 920	456 517
Sum egenkapital	9	562 920	456 517
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 931	5 003
Leverandørgjeld		17 874	29 203
Annen kortsiktig gjeld		67 976	87 549
Sum kortsiktig gjeld		88 780	121 754
Sum gjeld		88 780	121 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		651 700	578 271

Sted: _____ Dato: _____

Ingunn Økland
Styreleder_____
Peter Kolbeinsen Klingenberg
Styremedlem_____
Pål Hellesyt
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Niels Juels gate 64

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Borettslaget består av 42 boligseksjoner.

Eiendommer er oppført på gårdsnummer 213 og bruksnummer 280 i Oslo kommune. Eiertomt på 798,3 m2.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA, polisnr. 78602549.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Niels Juels gate 64

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 403 052	1 403 052
3609 Leie parkering	44 700	45 100
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	156 870	145 152
Sum	1 604 622	1 593 304

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	21 649	24 185
3990 Andre driftsinntekter	393	0
Sum	22 042	24 185

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 497	16 544
5330 Honorar tilknyttede fra lønssystemet	117 000	117 336
Sum	133 497	133 880

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	90 321	72 361
6341 Brannalarm	5 386	0
6392 Containerleie/tømming	4 495	3 995
Sum	100 202	76 356

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	362	0
6540 Inventar	600	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 410
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	6 628
6552 Driftsmateriell	50	0
Sum	1 012	9 038

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Niels Juels gate 64

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6611 Vedlikehold heiser	64 439	43 913
6619 Dugnadsutbetaling	6 500	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	7 469
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6644 Fasade/balkonger	3 438	4 400
6648 Vedlikehold dører og porter	19 990	0
Sum	94 366	85 782

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 350	3 438
Sum	4 350	3 438

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 351	0
7720 Generalforsamling/Arsmøte	2 310	1 600
7770 Betalingskostnader	1 008	991
7772 Omkostninger inkasso	929	0
7773 Omkostninger innkreving	2 334	510
7790 Andre kostnader	121	0
7795 Husleietap	1	0
Sum	8 052	3 100

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Niels Juels gate 64

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Arets resultat	456 517	106 403	562 920
Sum opptjent egenkapital	456 517	106 403	562 920
Sum egenkapital	456 517	106 403	562 920

Resultat og balanse med noter for Sameiet Niels Juels gate 64.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Niels Juels gate 64

Styreleder	Ingunn Økland (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Peter Kolbeinsen Klingenberg (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Pål Hellesylt (sign.)	31.03.2025



KPMG AS
Dr. Hønsleins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juels Gate 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Niels Juels Gate 64 som 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 rettviseende 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslø	Ehrenm	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnmark	Molde	Tvedestrand
Årstad	Hamar	Stord	Tysnes
Bergen	Haugaland	Stovner	Vaksdal
Bodø	Karvik	Stord	Voss
Drammen	Kvikne	Strøme	



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

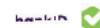
Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid-9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-03 10:53:39 UTC



Penneo Dokumentnummer: 4DZED-GDZSW-59SCM-BLWHE-04W8BLGSN

Penneo Dokumentnummer: 4DZED-GDZSW-59SCM-BLWHE-04W8BLGSN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et seriffikat og et tidstempel fra en kvalifisert tidsstempelserverand.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Niels Juels gate 64

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ingunn Økland
Styremedlem, Pål Hellesylt
Styremedlem, Peter Kolbeinsen Klingenberg

Styret i Sameiet Niels Juels gate 64 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Niels Juels gate 64 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Niels Juels gate 64 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971531320

Sameiet Niels Juels gate 64 består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Niels Juels gate 64 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6239177. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

I år har vi hatt særskilt fokus på brannsikkerhet, se pkt under Styrets arbeid for utfyllende informasjon.

I den forbindelse vil vi presisere viktigheten av at samtlige leietakere (ikke bare eiere) skal være registrert med sin kontaktinformasjon i portalen. Da vil styret enkelt kunne varsle alle leietakere samtidig, i tilfelle brann og andre viktige forhold. Men NB! Her må alle eiere bidra. Foreløpig er bare ca halvparten av leietakerne registrert, til tross for sterke oppfordringer til alle eiere på mail. Gjør det i dag dersom du ikke allerede har gjort det!

Styrets arbeid

To styremedlemmer har fortsatt: Ingunn Økland (leder) og Pål Hellesylt (medlem). Peter Kolbeinsen Klingenberg valgt til nytt styremedlem i juni 2024. Vi har hatt 6 fysiske styremøter i løpet av året. Styreleder og styremedlemmer har hyppig kontakt utover dette.

Vi har hatt 4 større løp dette året:

1.Fibernet

De to forrige styrene hadde en grundig prosess om installering av fibernet i gården, inkludert avstemming på sameiermøte. Men leverandøren GlobalConnect har ikke vært i stand til å levere for nå. Vi signerte en avtale med GlobalConnect 22. januar 2024 og fibernet ble faktisk installert for avtalt tidspunkt. Dermed fikk vi noe krøll i overgangen fra betaling til gammel leverandør (Telia) og GC. Men det løste seg etter at styrets egen jurist, Pål, formulerte et brev som fikk GC til å erkjenne at de burde vente med å fakturere oss.

2.Parkeringsplassen

Tett kontakt med Veidekke om bruk av p-plassen, som de trengte tilgang til for å få levert materialer på nabotomten og oppussingen av Hartvig Nissen skole. Veidekke har lagt ny singel og malt porten etter at de var ferdige. Vi har fått ny nisje for søppeldunker. Våren/sommeren 2025 vil det opparbeides et nytt bed mellom eiendommene. P-plassen blir etter styrets mening mye penere enn før.

3.Brannsikring

Gården har ikke hatt kontroll av brannalarmanlegget på mange år, noe som er i strid med regelverket. Vi hadde i oktober besøk av en brannskiringstjeneste (Norsk Brannvern), som forklarte hva vi burde rette opp. Våren 2025 er det signert kontrakt med Elotec om årlig inspeksjon og installering av alarmsender til Securitas. Vi har også gjort avtale med elektriker fra Elektro Nettverk som skal rette opp avvik som ble påpekt av Elotec i inspeksjonsrunde.

4.Forsikring

Vår forsikring hos Gjensidige ble stadig dyrere, og vi har derfor fått hjelp fra Usbl til å undersøke alternativene. Det viste seg at If kunne gi oss en tilsvarende forsikring for et betydelig lavere beløp. Den nye kontrakten trådte i kraft i mars 2025, og vil sparegården for årlige utgifter på ca 40.000 kroner.

Generelt

Styret har sørget for generell drift av sameiet, tatt hånd om telefoner fra eiere og beboere gjennom året, håndtert vaskekortordningen, ført tilsyn med fellesvaskeriet, sørget for bortkjøring av hensatt søppel i fellesområdene, administrert befaringer og vedlikehold/ reparasjoner/arbeider i sameiet. All driftsrelatert informasjon har blitt kunngjort ved oppslag i oppgangen, og til sameiere på e-post. Styret vil understreke at styrets arbeidspråk er norsk. Utleiere har et selvstendig ansvar for at beboere forstår betingelsene og reglene for å bo i sameiet. Styreleder blir ofte kontaktet av leietakere som etterspør

rutinemessig informasjon (vaskeriordning, husordensregler, søppelsystem) som henger i oppgangen eller står i "Beboerheftet" som blir oppdatert med (u)jevne mellomrom og sendt til eiere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 19.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



INNKALLING 2024

Sameiet Niels Juels gate 64

Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00
Krypten under Uranienborg kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameiet på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 64

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Krypten under Uranienborg kirke

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering fra GlobalConnect om fibernett i gården

6 Valg

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 117 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering fra GlobalConnect om fibernett i gården

Vetle Krokstad fra GlobalConnect kommer for å informere og svare på spørsmål om den nye ordningen med fibernett til alle leilighetene. Nyttig å få med seg!

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingunn Økland
 Styremedlem, Pål Hellesylt
 Styremedlem, Cornelia Bredal Skeisvoll

Ingen styremedlemmer er på valg i 2024.

Årsregnskap 2023 Sameiet Niels Juels gate 64

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	301 015	571 220
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	155 502	-258 868
Endringer i andre langsiktige poster	0	-11 337
B. Endring arbeidskapital	155 502	-270 205
C. Arbeidskapital	456 517	301 015
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	578 271	463 799
Kortsiktig gjeld	-121 754	-162 784
C Arbeidskapital	456 517	301 015

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Niels Juels gate 64

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 593 304	1 362 668	1 593 000	1 597 000
Sum leieinntekt		1 593 304	1 362 668	1 593 000	1 597 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	24 185	24 569	19 000	20 000
Sum annen inntekt		24 185	24 569	19 000	20 000
Sum inntekt		1 617 489	1 387 237	1 612 000	1 617 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 544	10 810	11 000	16 500
Styreonorar	3	117 336	76 664	90 000	117 000
Driftskostnad					
Energikostnad		487 880	499 822	640 000	440 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	76 356	90 212	103 000	96 000
Kommunale avgifter/renovasjon		249 553	213 299	244 000	296 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	9 038	2 078	7 500	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	85 782	376 921	83 000	90 000
Revisjonshonorar		5 948	5 565	6 000	6 500
Forrettingsførerhonorar		73 155	71 093	73 000	77 000
Andre honorar		3 438	5 700	0	4 000
Kontorkostnad		320	210	0	0
TV/bredbånd		162 122	150 797	161 000	169 000
Kontingenter og gaver		1 982	1 857	1 500	2 000
Forsikringer		193 930	154 502	190 000	205 000
Andre kostnader		3 100	1 522	2 000	4 000
Sum kostnad		1 486 483	1 661 050	1 612 000	1 527 000
Driftsresultat		131 005	-273 814	0	90 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 497	14 946	0	18 000
Netto finansposter		-24 497	-14 946	0	-18 000
Årsresultat		155 502	-258 868	0	108 000
Overført sameiekapital		155 502	-258 868	0	0
SUM OVERFØRINGER		155 502	-258 868	0	0

Balanse 2023 Sameiet Niels Juels gate 64

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 505	0
Andre kortsiktige fordringer		99	144
Forskuddsbetalte kostnader		224 155	197 766
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		350 512	265 889
Sum omløpsmidler		578 271	463 799
SUM EIENDELER		578 271	463 799

Balanse 2023 Sameiet Niels Juels gate 64

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		456 517	301 015
Sum opptjent egenkapital		456 517	301 015
Sum egenkapital	7	456 517	301 015
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 003	0
Leverandørgjeld		29 203	75 208
Skyldig off. myndigheter		0	-1 880
Annen kortsiktig gjeld		87 549	89 456
Sum kortsiktig gjeld		121 754	162 784
Sum gjeld		121 754	162 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		578 271	463 799

Sted: _____ Dato: _____

Ingunn Økland
Styreleder

Cornelia Bredal Skeisvoll
Styremedlem

Pål Hellesylt
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Niels Juels gate 64

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppfølging. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etter hvert som de oppjøres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Borettslaget består av 42 boligseksjoner.

Eiendommer er oppført på gårdsnummer 213 og bruksnummer 280 i Oslo kommune. Eiertomt på 798,3 m2. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA, politenr. 78662549.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Niels Juels gate 64

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 403 052	1 175 966
3609 Leie parkering	45 100	45 750
3619 Dugnadstillegg	0	-4 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	145 152	145 152
Sum	1 593 304	1 362 668

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	24 185	22 069
3990 Andre driftsinntekter	0	2 500
Sum	24 185	24 569

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	16 544	10 810
5330 Honorar tilittsalgte fra lønssystemet	117 336	76 664
Sum	133 880	87 474

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	72 361	76 012
6340 Heisalarm	0	15 080
6362 Skadedyrtryddelse	0	-4 375
6392 Containerleie/tømming	3 995	3 495
Sum	76 356	90 212

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	219
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 410	744
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 628	440
6552 Driftsmateriell	0	675
Sum	9 038	2 078

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Niels Juels gate 64

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	327 136
6611 Vedlikehold heiser	43 913	36 816
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	2 969
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 469	0
6630 Egenandel forsikring	30 000	10 000
6644 Fasade/balkonger	4 400	0
Sum	85 782	376 921

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Niels Juels gate 64

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	301 015	155 502	456 517
Sum opptjent egenkapital	301 015	155 502	456 517
Sum egenkapital	301 015	155 502	456 517

Resultat og balanse med noter for Sameiet Niels Juels gate 64.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Niels Juels gate 64

Styreleder	Ingunn Økland (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Pål Hellesylt (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Cornelia Bredal Skeisvoll (sign.)	28.02.2024



KPMG AS
Dr. Hønsleins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juels Gate 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Niels Juels Gate 64 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 som

Offices in:

Oso Eiverum Mo i Rana Stord
Ålesund Fjellanger Sandnessjøen Trondheim
Alta Finnes Molde
Arendal Hamar Skien Tromsø
Bergen Haugesund Sandnessjøen Trondheim
Sola Kvernli Sandnessjøen Tysø
Drammen Kristiansand Slangerve Ålesund

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaten og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-19 22:29:23 UTC



Penneo document key: T85BQX33Q7-DDGK5-653XL-XBFZH-AUXMM

Penneo Dokumentnr/Key: T85BQX33Q7-DDGK5-653XL-XBFZH-AUXMM

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Niels Juels gate 64

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ingunn Økland
Styremedlem, Pål Hellesylt
Styremedlem, Cornelia Bredal Skeisvoll

Styret i Sameiet Niels Juels gate 64 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Niels Juels gate 64 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Niels Juels gate 64 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971531320. Sameiet Niels Juels gate 64 består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførelse og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Niels Juels gate 64 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78662549. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak: Vi er i gang med å digitalisere all kontaktinfo om eiere og leietakere, sånn at det blir enklere å få tak i folk i tilfelle brann, brannøvelse, lekkasjer, kontroll av el-anlegg osv. Se pkt Styrets arbeid under.

Styrets arbeid

Hele styret ble byttet ut i årsmøtet våren 2023. Ingunn Økland ble valgt til styreleder mens Cornelia Skeisvoll og Pål Hellesylt ble valgt til styremedlemmer. Vi har hatt 4 fysiske styremøter. Styreleder og styremedlemmer har hyppig kontakt utover dette.

Vi identifiserte raskt noen **utfordringer ved gårdsdriften**:

1. Styrearbeidet var lagret på tre forskjellige måter: Papirdokumenter, digitale dokumentmapper og Usbl-portalen. **Alt bør åpenbart samles i Usbl-portalen**, da blir det lett tilgjengelig for både styret og eiere. Vi lagrer derfor alle dokumenter der nå og har som mål at samtlige leietakere (ikke bare eiere) skal være registrert med sin kontaktinformasjon i portalen. Da vil styret enkelt kunne varsle alle leietakere samtidig, i tilfelle vannlekkasjer, brann og andre viktige forhold. Dette er dermed også et viktig HMS-tiltak. Men **NB! Her må alle eiere bidra. Foreløpig er bare ca halvparten av leietakerne registrert, til tross for sterke oppfordringer til alle eiere på mail. Gjør det i dag dersom du ikke allerede har gjort det.** Kanskje kan vi ha den fulle oversikten klar før årsmøtet?

2. Vi hadde en vannlekkasje i kjelleren på forsommeren, og skjønte da at det ikke fantes en oversikt over hvilke kjellerboder som tilhører de ulike leilighetene. Nå er dette systematisert.

Vannlekkasjer

I tillegg til vannlekkasjen i pkt 2 ovenfor har det vært lekkasje fra et takrør i vaskekjelleren.

Fibernet

De to forrige styrene hadde en grundig prosess om installering av fibernet i gården, inkludert avstemming på sameiermøte. Men leverandøren GlobalConnect har ikke vært i stand til å levere før nå. Vi signerte en avtale med GlobalConnect 22. januar 2024, og arbeidet vil starte i løpet av våren. Vår kontaktperson Vetle N. Krokstad kommer på årsmøtet for å svare på spørsmål. Møt fram om det er noe du lurer på!

Parkeringsplassen

Grunnet byggearbeidene på nabotomten har vi hatt dårligere kapasitet på parkeringsplassen. Veidekke kompensere oss for 1 plass fram til de demonterer byggegjerdet som nå står inne på vår tomt.

Graffiti og søppel

Vi har fått fjernet 1 tagg i løpet av året. Gården har hatt et søppelproblem i mange år, hovedsakelig fordi grinden til parkeringsplassen ofte har stått åpen. Folk utenfra har lempet saker og ting i våre to papircontainere. Og dessuten luftet hunder inne på området. Derfor gikk det ut en sterk oppfordring fra styret om å holde grinden lukket. Det virket! Takk til alle!

Generelt

Styret har sørget for generell drift av sameiet, tatt hånd om telefoner fra eiere og beboere gjennom året, håndtert vaskekortordningen, ført tilsyn med fellesvaskeriet,

sørget for bortkjøring av hensatt søppel i fellesområdene, administrert befaringer og vedlikehold/reparasjoner/arbeider i sameiet. All driftsrelatert informasjon har blitt kunngjort ved oppslag i oppgangen, og til sameiere på e-post. Styret vil understreke at styrets arbeidsspråk er norsk. Utleiere har et selvstendig ansvar for at beboere forstår betingelsene og reglene for å bo i sameiet. Styreleder blir ofte kontaktet av leietakere som etterspør rutinemessig informasjon (vaskeriordning, husordensregler, søppelsystem) som henger i oppgangen eller står i "Beboerheftet" som blir oppdatert med (u)jevne mellomrom og sendt til eiere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fyller ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Niels Juels gate 64

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Krypten under Uranienborg kirke

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 64

Vedtatt på årsmøte 21. mai 2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Niels Juels gate 64 (org.nr. 971 531 320), og har gårdsnummer 213 bruksnummer 280 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.10.1984. Sameiet består av 42 boligseksjoner.

§ 2 DISPOSISJONSRETT

Seksjonseierne er seksjonseiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet på eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

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. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner på fellesarealene skal godkjennes av styret.

Sameiet har parkeringsplasser i gårdsrom. Disse leies ut etter nærmere leieavtale, og kan ikke benyttes uten slik leieavtale. Tildeling skjer etter egen instruks. All parkering på disse plassene gjøres på eget ansvar.

§ 3 REGISTRERING AV NYE SEKSJONSEIERE

Ved avhending av seksjon skal avhender melde til styret og forretningsfører minst 14 dager før overdragelse. Ved eierskifte påløper gebyr til sameiet. Eierskiftegebyret belastes avhender av seksjonen og innkreves av forretningsfører.

§ 4 UTLEIE AV SEKSJONEN

Ved utleie av seksjonen skal dette meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle dersom det foreligger saklig grunn til det. Melding om ny leietaker meldes av seksjonseier på særskilt skjema som fås hos styret, og inneholder bekreftelse på at vedtekter og husordensregler er lest og forstått av leietaker. Ved skifte av leietaker påløper et flyttegebyr til sameiet. Gebyrets størrelse fastsettes av styret. Unnlattelse av å melde leietakere er et vesentlig brudd på seksjonseiers plikter, fordi styret plikter til enhver tid å ha oversikt over beboere i gården.

Det er ikke tillatt med kortidsutleie av seksjonen som overstiger 60 dager per kalenderår. Med kortidsutleie menes utleie av seksjon med overnatting, der utleieforholdet har en varighet på 31 dager eller mindre.

§ 5 HUSDYRHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten forhåndsgodkjenning fra styret. Godkjenning kan oppnås ved søknad til styret med opplysninger om dyret. Godkjenning betinger at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke forlates uten tilsyn på fellesarealet. Det er enhver dyreeiers plikt å se til at ekskrementer ikke blir liggende på fellesområdet. Gjeldende regler for båndtvang, støy, lufting, renslighet etc. skal overholdes. Styret kan trekke godkjenning tilbake dersom gjeldende regler ikke overholdes.

§ 6 HUSORDENSREGLER

Seksjonseierne og beboerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Unnlattelse av å følge sameiets vedtekter og husordensregler vil, etter advarsel, anses som grovt uaktsomt og vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Seksjonseierne er ansvarlig for at eventuelle leietakere overholder husordensreglene. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 7 FELLESGIFTER OG PANTERETT

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 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. Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter anses som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter.

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

Fullverdiforsikring for eiendommen tegnes under ett av sameiet og forsikringspremien inngår i felleskostnadene. Eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer av spesiell art i

enkelte seksjoner samt innboforsikring må tegnes av vedkommende seksjonseier. Forsikringserstatning som måtte bli utbetalt, skal benyttes av styret til å gjenopprette skaden. Egenandelen belastes den seksjonen der skaden oppstår.

For bruken av fellesareal og privat uttak av strøm fra fellesanlegg, kan det fastsettes et gebyr til dekning av disse utgiftene.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det 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.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del av felleskostnadene.

§ 8 VEDLIKEHOLD

§ 8.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikehold skal alltid være i samsvar med gjeldene lovverk og forskrifter.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong og terrasse
- k) boder som seksjonseieren har bruksrett til

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik

at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av etasjeskillere, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Styret kan gi seksjonseier pålegg om vedlikehold, reparasjonsarbeid og renhold som hører inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Etterkommes ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning. Skader på eiendommen/fellessareal som skyldes seksjonseier, seksjonseiers husstandsmedlem eller leietaker, eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen plikter seksjonseieren å erstatte eller utbedre snarest mulig. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere

Seksjonseier plikter å informere styret om ombygging og/eller rehabilitering av seksjonen som berører elektrisk anlegg, vann- og avløpsrør, sentralfyringsanlegg eller annen infrastruktur.

Ombygging og rehabilitering av bruksenheter som griper inn i fellesarealer som bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, ytterdør til seksjonen, gangarealer, felles tekniske installasjoner, innkassing av rør og kabler, og nedsenkning av tak kan kun foretas med styrets samtykke og på styrets vilkår. Slike vilkår kan være pålegg til seksjonseier om å besørge og bekoste at fellesarealet beholder sin funksjon og sitt utseende.

Seksjonseiere plikter å delta i vedlikehold og renhold av fellesarealer, herunder gårdsrommet. Styret innkaller seksjonseierne til årlig dugnad i sameiet. De seksjoner som er representert på dugnaden blir honorert med et beløp fastsatt av styret. Slikt honorar betinger reell utførelse av dugnadsoppgaver og full deltakelse.

Ved tap av systemnøkkel belastes seksjonseier for ny nøkkel som p.t. koster kroner 1000,- som dekker nøkkel fra leverandør samt fremtidig finansiering av utskifting av låssylinder. Prisen kan oppjusteres ved eventuell prisstigning fra leverandør.

§ 8.2 Sameiets vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 punkt 8.1. 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 bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å føre tilsyn med, vedlikeholde, installere og kontrollere nevnte installasjoner.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 9 MISLIGHOLD

§ 9.1 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9.2 Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheter etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 10 STYRET

§ 10.1 Styremedlemmer etc.

Styret skal bestå av 3-5 fysiske personer inkludert styreleder. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene. Styret fremmer forslag til vederlag til årsmøtet basert på påløpt arbeidsmengde foregående år.

§ 10.2 Styrets kompetanse og ansvar

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

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i dette avsnittet.

§ 10.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, 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, avgjøres saken av møteleder. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 11 ÅRSMØTET

§ 11.1 Tidspunkt, innkalling mv.

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.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

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

Styret innkaller samtlige seksjonseiere til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. 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. Med innkallingen skal også følge regnskap for foregående regnskapsår, hvilket også skal være tilgjengelig på årsmøtet.

§ 11.2 Saker til behandling, stemmerett mv.

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
- behandle styrets årsberetning dersom slik er utarbeidet
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. 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.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen, herunder den inhabiles fullmektig, kan delta i en avstemning om

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

§ 11.3 Særlige flertallskrav

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 slike tiltak 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.

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

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

§ 11.4 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 minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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.

§ 12 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP OG REVISJON

Styret ansetter og/eller tegner avtale med sameiets forretningsfører, herunder skifte ut forretningsfører.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer. Årsregnskap skal utformes i samsvar med regnskapsloven.

§ 13 VEDTEKTSENDRING OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 64 mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - Krypten - Uranienborg kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ivar Mørk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 120 510,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Ingunn Økland for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Pål Hellesylt for 2 år.

Protokoll for Sameiet Niels Juels gate 64

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	19.05.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Ivar Mørk (sign.)	19.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 64 tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Krypten under Uranienborg kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ivar Mørk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 117 000 ,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Orientering fra GlobalConnect om fibernett i gården

Vetle Krokstad fra GlobalConnect kommer for å informere og svare på spørsmål om den nye ordningen med fibernett til alle leilighetene. Nyttig å få med seg!

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingunn Økland
Styremedlem, Pål Hellesylt
Styremedlem, Cornelia Bredal Skeisvoll

Ingen styremedlemmer er på valg i 2024.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Niels Juels gate 64

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	24.04.2024
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Ivar Mørk (sign.)	23.04.2024

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 64

Vedtatt på ordinært sameiermøtet 25.april 2006. Sist endret på årsmøtet 21. mai 2019.

Husordensreglene pålegger seksjonseierne og beboere visse plikter og en viss regulering av deres bruk av leilighetene og boligsameiets fellesområder. For å oppnå et trygt og godt bomiljø, samt ivareta en kostnadseffektiv drift er vi avhengig av at alle følger husordensreglene. Husordensreglene er å oppfatte som en del av vedtektene og skal strengt overholdes.

Bruk av leilighetene

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Banking, bruk av bor eller annen støyende redskap er ikke tillatt etter kl. 21.00.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero.

Banking og risting av tepper og lignende må ikke foregå fra vinduer/balkonger. Sjøppel, sigaretter og lignende skal ikke kastes fra vinduer/balkonger.

Det er ikke tillatt å mate fugler på grunn av rotteplage.

Bruk av kullgrill og engangsgriller er forbudt på fellesområdet samt på egne balkonger/terrasser. Forutsatt at grillen holdes under oppsikt mens den er varm og røyken ikke er til sjenanse for andre beboere, kan gass- eller elektrisk grill benyttes

Det er ikke tillatt å montere parabolantennor og annet utstyr utvendig.

Radiatorer må luftes ved oppstart av fyringssesongen, normalt oktober måned.

Seksjonseiere plikter å besørge at respektive postkasser er påført korrekt navneskilt som samsvarer med seksjonens beboere.

Leilighetene skal være utstyrt med påbudt brannvernustyr som skal fungere og være i forskriftsmessig stand.

Inngangsdørene til sameiet skal holdes låst. Beboere skal være oppmerksom på at det kan forekomme innbrudd fra kjellerboder. Vinduer må ikke stå oppe i regn og blåst. Står de til stadighet oppe, kan de lett bli ødelagt av råte. Beboere er selv ansvarlig for skade som måtte oppstå.

Gjeldende bruks- og vedlikeholdsinstruksjoner skal til enhver tid følges.

Bruk av fellesområdene

Husholdningsavfall skal kildesorteres før det kastes i søppelbeholderne. Papir og papp kastes i egen beholder. Annet avfall er ikke tillatt å kaste eller hensette i

avfallsbeholderne. Husholdningsavfall skal aldri plasseres i gangen/ trappen, selv ikke for kortere perioder.

Sykler, barnevogner o.l. skal kun plasseres i sameiets sykkelparkering innerst i bakgården eller i sykkelbod i kjeller.

Møbler, pappesker, skrot, sykler, barnevogner skal ikke plasseres i trappeoppgangene eller fellesarealer i kjeller.

Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

Vaskeriet

Instruks for bruk av vaskeriet skal følges til enhver tid. Denne finnes oppslått i vaskeriet, samt står i beboerappen.

Husdyrhold

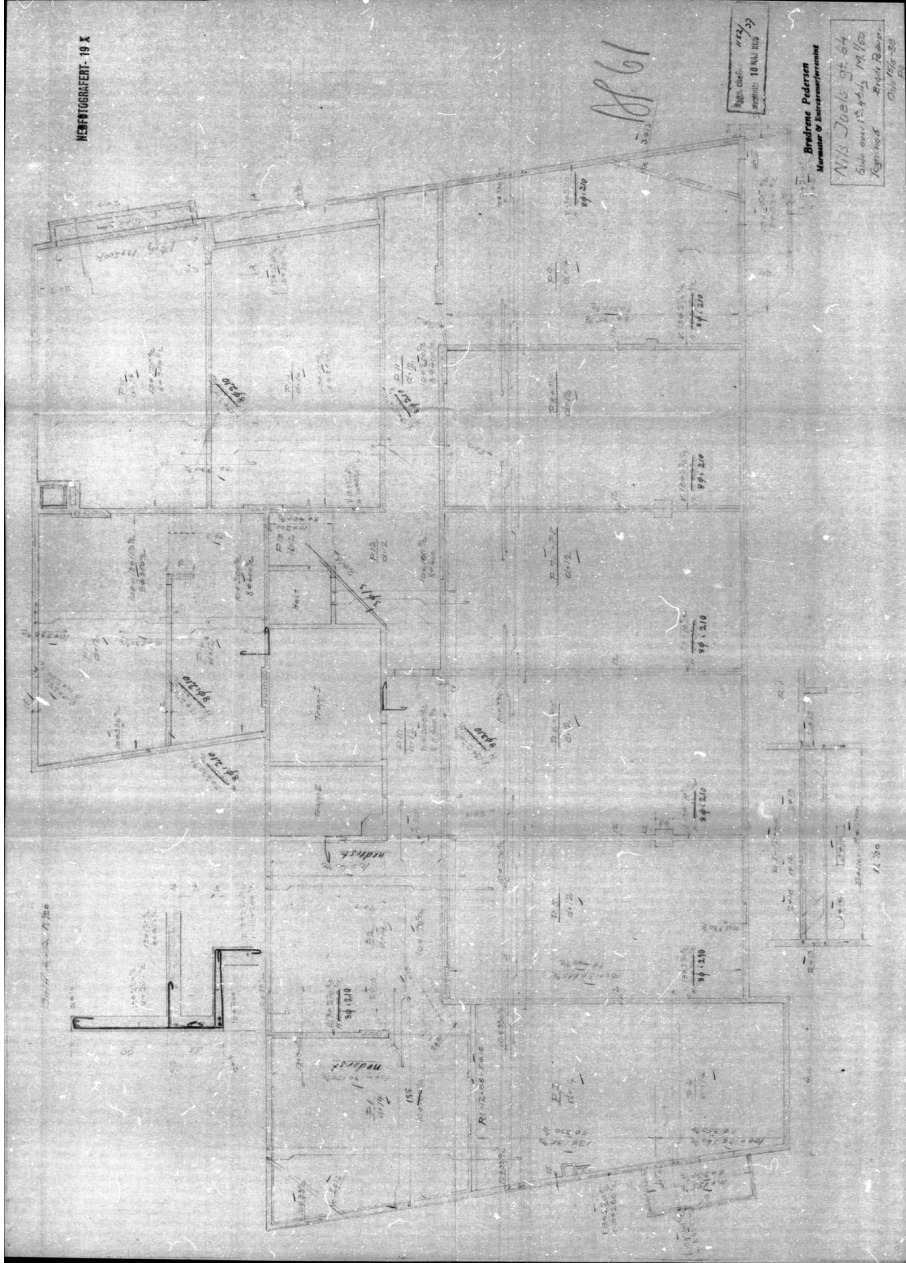
Det er ikke tillatt å holde dyr uten godkjenning fra styret. Styret vil som gjeldende regel alltid gi tillatelse til husdyrhold, såfremt regler for båndtvang, lufting, renslighet, støy o.l. blir overholdt. Styret kan trekke godkjenning tilbake dersom gjeldende regler ikke overholdes. Utover dette gjelder vanlige lover for husdyrhold.

Klager/ brudd på husordensreglene

Sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen/den det gjelder. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

Unnlattelse i å følge disse husordensreglene eller grove overtredelser av samme, ansees som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser ovenfor sameiet.



A. H. M. E. L. D. E. L. S. E.

p. 11. tegninger

V. D. No. 1182/37

OSLO

Duplikat sendt Brændsvefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 64 Nils Jacobs gate

Innlevert 28. Juni 1937

Attestert

19/10-39

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påtvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29. Juni 1937

opmålingschefen

Mott. 30. JUNI 1937

Sendes hr. reguleringschefen grunnens grenser, er vist med grønt på situasjonsplanen. Det planlagte bygg forutsettes, at grunnens områdelinje i 2 parceller. Reklamasjon på dette er ikke innkommet.

Reg. chefen jr. nr.

mott. 1. JUL 1937

Oslo 30/6-1937

Reguleringschefen

E. Sand



Skatteetaten

Dato
22.08.2025

U.off. offl. § 13, sctfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 213 Bnr 280 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Niels Juels gate 64, 0259 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 2 073 909
Som sekundærbolig: kr 8 295 637

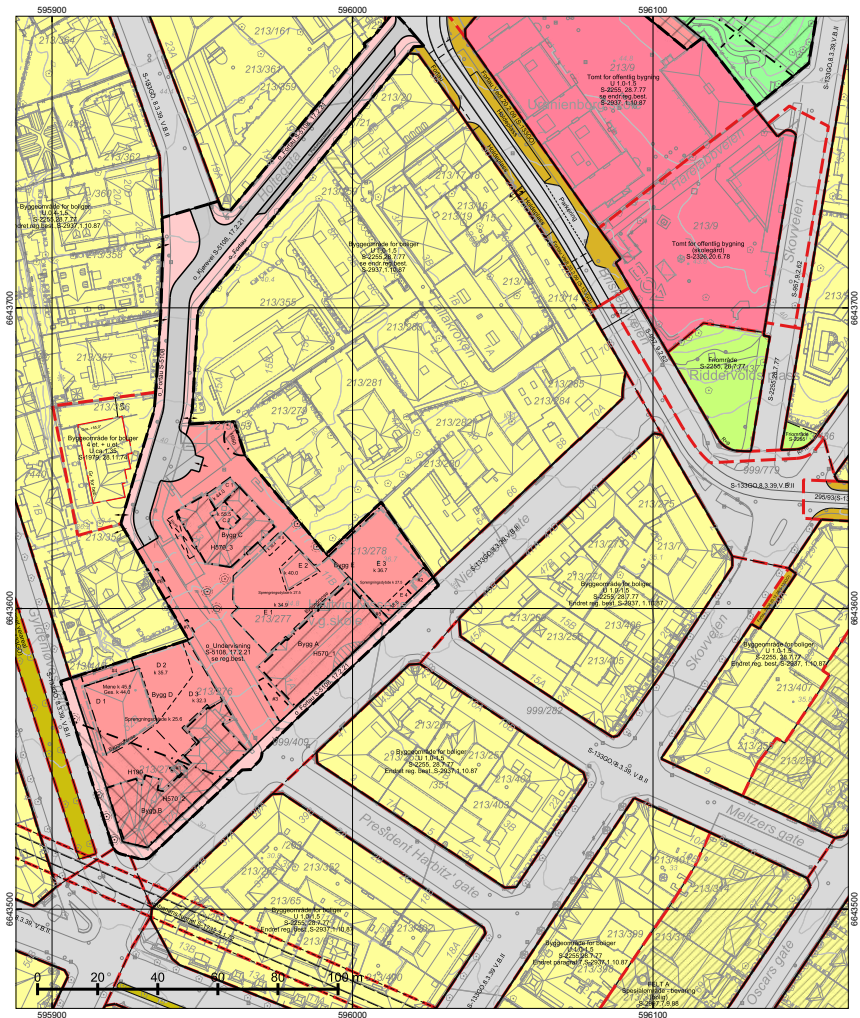
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 21.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p align="center">Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifield innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 330422/ 86517463</p> <p>Adresse: NIELS JUELS GATE 64</p> <p>Gnr/Bnr: 213/280</p>	<p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	

<p>Oslo</p> <p>Dato: 21.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p align="center">Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifield innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 330422/ 86517463</p> <p>Adresse: NIELS JUELS GATE 64</p> <p>Gnr/Bnr: 213/280</p>	<p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	

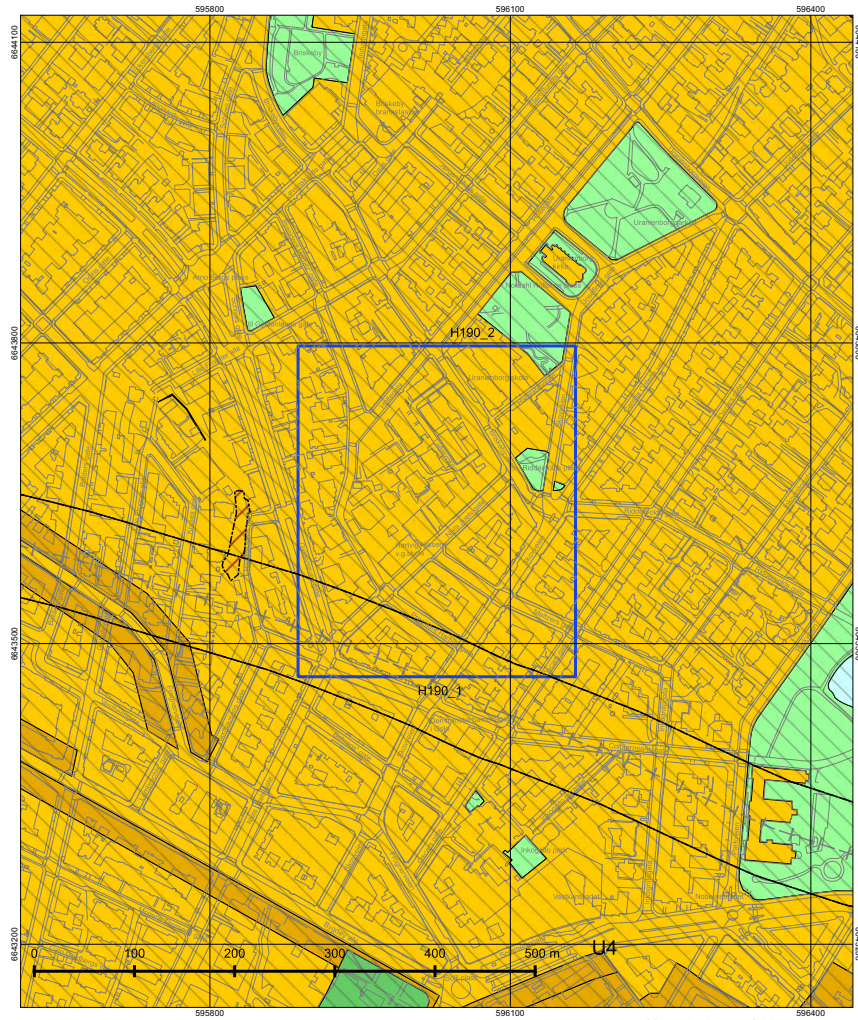
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
 - 162 - Skole m.tilh.anlegg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 330 - Parkering/utfartsparkering
 - 1162 - Undervisning
 - 1400 - Idrettsanlegg
 - 2010 - Veg
 - 2012 - Fortau
 - 2082 - Parkeringsplasser
 - 3050 - Park
 - 660 - Spesialområde bevaring bolig
-
- Grense for bebyggelse
 - Beregnet senterlinje veg
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
 - Inn-/utkjøring
 - Veistengning/fysisk kjørespærre
 - Avkjørsel
 - Innkjøring
 - Utkjøring
 - Eksisterende tre som skal bevares
-
- RbBevaringGrense
 - RpBestemmelseOmråde
 - RpBestemmelseGrense
 - RpAngittHensynSone
 - RpAngittHensynGrense
 - RpSikringSone
 - RpSikringGrense
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 325 - Veigrunn i tunnel
 - 913 - Formålgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - 932 - Regulert kant kjørebane
 - 934 - Regulert trikkespor
 - 935 - Regulert parkeringsfelt
 - 936 - Regulert fotgjengerovergang
 - Formålgrense
 - Pliangrense (gammel lov)
 - Pliangrense (ny lov)
 - RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 21.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p style="text-align: center;">Naturmangfold</p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>Oprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
<p>PlottID/Best.nr: 330422/ 86517463</p> <p>Adresse: NIELS JUELS GATE 64</p> <p>Gnr/Bnr: 213/280</p>	<p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Oslo

Dato: 21.08.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 330422/86517463
 Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer

Deres ref: Bestillingnr.: 86517463 41464/ IAB@MSNOP
Vår ref (Saknr):
Date: 21.08.2025
Sakbehandler: Ahmed, Noshen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 280

Vi viser til bestilling av 20250820 for NIELS JUELS GATE 64.

GNR. 213 BNR. 280

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.1902.

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

799 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:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 21.08.2025 Målestokk 1: 500



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, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen 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 bygningrådets 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/frområde 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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 bevaringssspørsmålet.

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 bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Utskriftsdato: 20.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter bli fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.



Utskriftsdato: 20.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/280	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 322 350,38
Eiendomsadresse:	Niels Juels gate 64 0259 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Niels Juels Gate 64 c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO		
Eiernavn:	1623 - Sameiet Niels Juels gate 64	Totalt	NOK 322 350,38

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	78 523,8 2	0,00	25060000062183029	11680643	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			78 523,82					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	10 449,00
Renovasjonsgebyr	95 032,50
Vann- og avløpsgebyr	216 868,88
Totale avgifter	322 350,38

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Utskriftsdato: 20.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/280/0/7	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Niels Juels gate 64 0259 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 601,00
Fakturamottaker:	Sørheim Sarah Elisabeth Niels Juels Gate 64 0259 OSLO		
Eiernavn:	Sørheim Sarah Elisabeth	Totalt	NOK 2 601,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	650,25	0,00	25060000170575033	11679455	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			650,25					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	2 601,00
Totale avgifter	2 601,00

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

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.

22049898



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

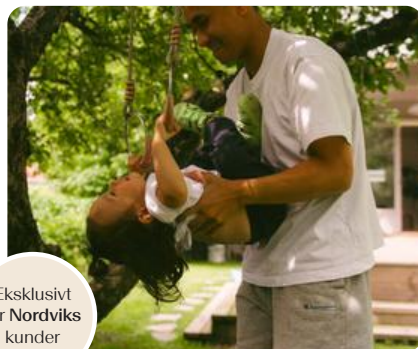
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Niels Juels gate 64 0259 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 280, snr 7 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

