NORDVIK

Niels Juels gate 4B

3 soverom | 122 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Niels Juels gate 4B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
21	Om boligen
31	Vedlegg
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026









Nøkkelinformasjon

Flott og eksklusiv toppleilighet med balkong og privat takterrasse - Gode solforhold og flott utsikt over Oslofjorden

Prisantydning	**12 000 000,-**
Omkostninger	**305 500,-**
Totalpris	**12 470 727,-**
Fellesgjeld	**165 227,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 302,-**
BRA-i	**122 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1904**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

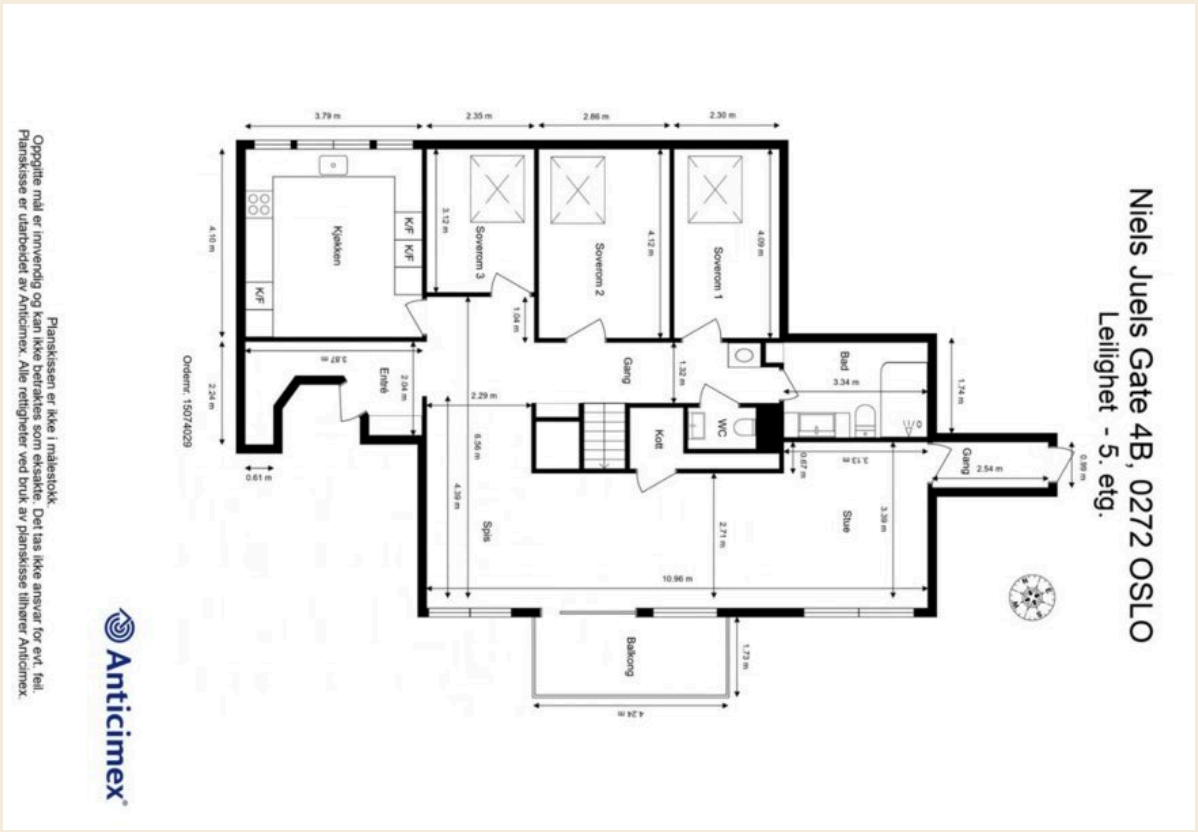
Velkommen til Niels Juels gate 4B - En eksklusiv og innbydende toppleilighet over to plan som virkelig skiller seg ut.

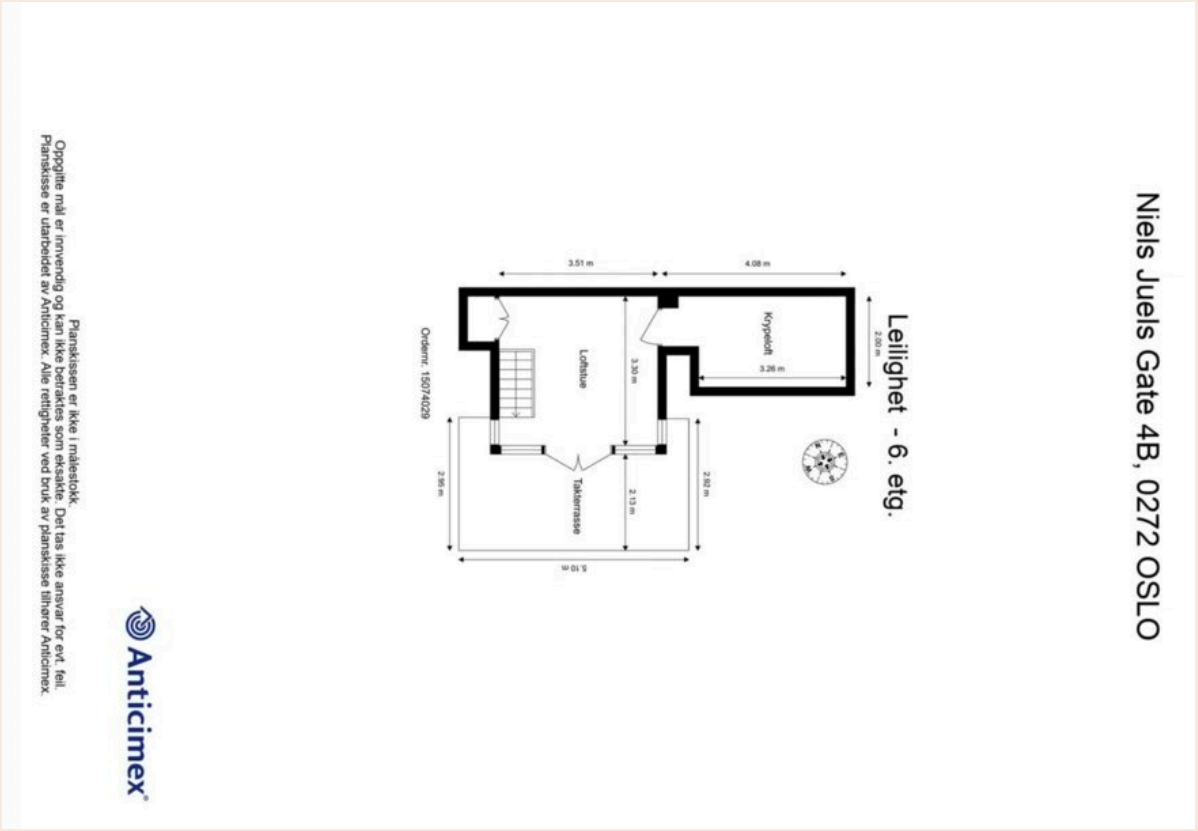
Her får du en stilfull og moderne bolig med gjennomgående høy kvalitet, gode planløsninger og en herlig romfølelse. Leiligheten byr på to flotte uteplasser med utsikt, peis som skaper varme og stemning, samt generøs takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Resultatet er en lys, luftig og harmonisk atmosfære som må oppleves. Beliggenheten på attraktive Skillebekk kombinerer det beste av urbant byliv med rolige omgivelser og kort vei til både servicetilbud, grøntområder og offentlig kommunikasjon.

Kvaliteter:
Balkong og privat takterrasse med utsikt mot Oslofjorden
Gulvareal på over 140kvm
Takhøyde på over 3,5m
Lite innsyn
Peis

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 111 kvm





6. Etasje
BRA-i: 11 kvm
Total BRA: 11 kvm

















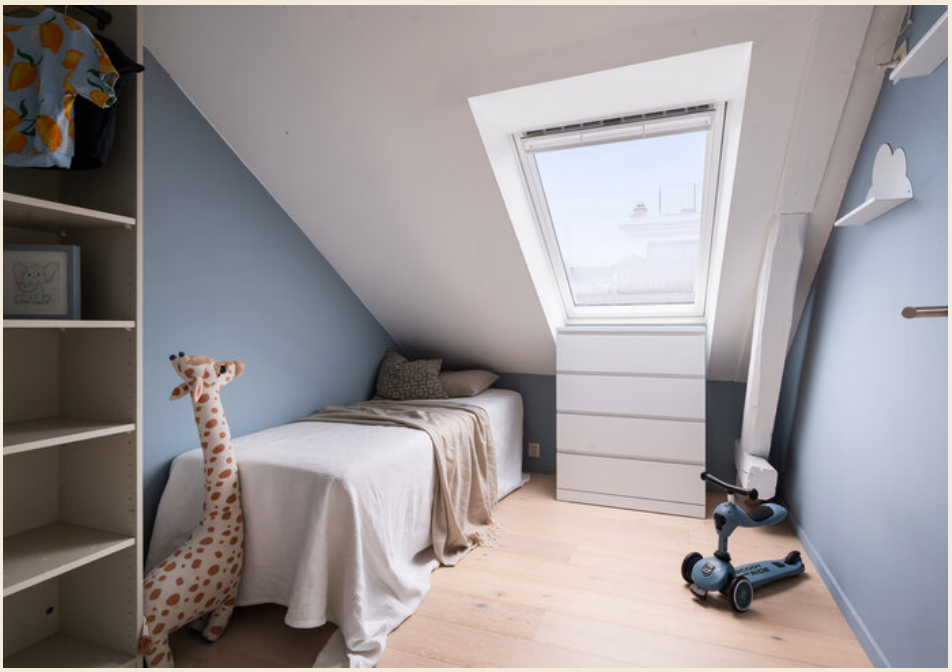
Soverom 1





Soverom 2

Soverom 3





















Niels Juels gate 4B

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**15 min**
812 elever, 47 klasser	1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**14 min**
611 elever, 35 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**24 min**
412 elever, 30 klasser	1.9 km
Oslo Handelsgymnasium	**11 min**
816 elever, 33 klasser	0.9 km
Hartvig Nissens skole	**12 min**
630 elever	0.9 km

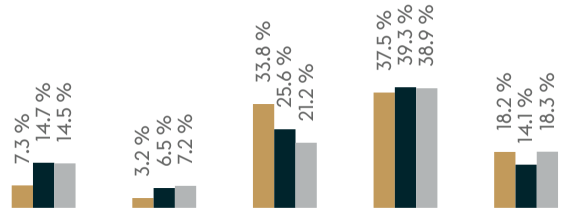
Offentlig transport

Skillebekk	**3 min**
Linje 13	0.2 km
Filipstad	**7 min**
Linje VY66, NW192	0.5 km
Nationaltheatret stasjon	**19 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km
Nationaltheatret	**19 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.6 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.7 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	**4 min**
27 barn	0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	**4 min**
122 barn	0.3 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	**6 min**
108 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0003/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 4B, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 166, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Audun Lillestølen

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)
165 227,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 165 227,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
304 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
305 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
318 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 470 727,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 483 427,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 111 kvm.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder:

5. etasje 111 kvm: Entré, gang, mellomgang, kjøkken, toalettrom, bad, stue/spisestue, tre soverom og kott.
6. etasje 11 kvm: Loftstue.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm.

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

Standard
Entré:
Romslig og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko. I gangen er det plassbygd garderobe med speildører. Herfra fører trapp opp til leilighetens loftstue. Leiligheten har adkomst via felles trapperom.

Stue/spisestue:
Leiligheten har en romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en lys og luftig

romfølelse. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold. Peisovn bidrar til lun stemning og behagelig varme på kjølige dager. Det er god plass til flere sittegrupper, og rommet lar seg enkelt dele inn i naturlige soner med egen spiseplass.

Balkong:
Romslig sydvestvendt balkong på 7 kvm med god plass til ønsket møblering. Balkongen har svært gode solforhold og flott utsikt, og vender inn mot en rolig bakgård. Et ideelt sted å nyte lange sommerdager og lune kvelder.

Kjøkken:
Leiligheten har et moderne kjøkken levert av kvalitetsleverandøren Strai. Kjøkkenet er romslig og har gode oppbevaringsløsninger i både skuffer og skap, og ble pusset opp i 2016 iht tidligere selger. Innredningen har slette fronter og benkeplate i treverk som gir et stilrent uttrykk. Kjøkkenet er fullt utstyrt med kombinert kjøle og fryseskap, kjøleskap, fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. Det er også plass til en mindre spisegruppe som passer perfekt til hverdagsmåltider.

Bad:
Delikat flislagt bad som ble pusset opp i 2016 i regi av tidligere eiere. Badet har servant fra HTH med gode oppbevaringsløsninger og et stort speil med integrert belysning som gir både god funksjon og økt romfølelse. Dusjhjørnet er nedsenket og utstyrt med både håndusj og regndusj for et moderne uttrykk. Vegghengt toalett, praktisk opplegg for vaskemaskin og gode oppbevaringsmuligheter. Varmekabler i gulv gir ekstra komfort.

Hovedsoverom:
Leiligheten har et romslig hovedsoverom med takvindu som slipper inn godt med naturlig lys. Soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.

Soverom 2:
Det andre soverommet er også av god størrelse og har plass til seng med tilhørende møblement. Her har man også plass til garderobeløsning.

Soverom 3:
Det tredje soverommet er i dag brukt som garderobe / kontor, men egner seg like godt som gjesterom eller barnerom. Her har man plass til garderobeløsning.

Toalettrom:
Pent toalettrom med flislagt gulv med varmekabler og malte vegger. Toalettrommet ble fornyet i 2016 iht selger og har vegghengt servant med ettgreps armatur samt vegghengt toalett med innebygget sisterne. Rommet egner seg godt som praktisk og delikat gjestetoalett.

Loftsstue:
Trivelig loftstue som passer utmerket som tv stue, med god plass til både sittegruppe og tv benk. Herfra er det utgang til en romslig, privat takterrasse. I tillegg er det tilgang til krypeloft med rikelig oppbevaringsplass.

Takterrasse:
Stor, privat og sydvestvendt takterrasse på 12 kvm med rikelig plass til både sittegruppe og spiseplass. Takterrassen byr på strålende solforhold og flott utsikt, med sol fra omtrent soloppgang til solnedgang iht selger.

Diverse:
- Varmekabler i alle rom unntatt ett soverom
- Gulv: Gulvflater belagt med parkett og fliser.
- Vegger: Vegger i malte, slette flater. Veggflater belagt med malte strietapeter i gang.
- Tak: Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 0,68 og 3,65 meter takhøyde i 5. etg. Det er målt mellom 1,15 og 2,46 meter takhøyde i 6. etg. Himlinger i malte, slette flater.
- Vinduer og dører: Slett entrédør. Skyvedør med tre-lags glass fra 2023. Terrassedør på loft med to-lags glass fra 2017. Vinduer med tre-lags glass fra 2023. Takvinduer med tre-lags glass fra ca. 2020. Vinduer og takvinduer på loft med to-lags glass fra mellom 1986 og 2019.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra tidligere eier: Bytte av vinduer og balkongdør i stue i 2023 utført av Kambygg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra tidligere eier: Byttet alle automatsikringer i sikringsskap, installert ny 2+6 punkt stikkontakt i stuen. Utført av Boligelektrikeren.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra tidligere eier: Christiania rørleggerbedrift har i 2024 ryddet opp i rør under vask på kjøkkenet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Beskriv: I følge egenerklæring fra tidligere eier: Jordfeilbryter slo ikke ut på enkelte av automatiskringene i sikringsskap. Feilen ble utbedret som beskrevet ovenfor.

Bygningssakkyndig
Magnus Langvik

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Boligbygg over seks etasjer samt kjeller.
- Gulv av betong mot grunn. Grunnmur og bærende elementer i hovedsak av betong/murkonstruksjoner.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med slemmet teglstein og fasadeplater, samt fasader i pussede, malte flater.
- Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takplater av metall (båndtekking) og takstein.
- Leiligheten har slett entrédør. Skyvedør med tre- lags glass fra 2023. Terrassedør med to-lags glass fra 2017.
- Vinduer med tre-lags glass fra 2023. Takvinduer med tre-lags glass fra ca. 2020.
- Vinduer og takvinduer med to-lags glass fra mellom 1986 og 2019. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Elektriske varmekabler i gulv i begge etasjer.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring:
- Slukristen er ikke sentrert over sluket. Undertegnede lyktes ikke med å ta ut vannlåsen av sluket på befaringsdagen. Vannlåsen bør kunne tas ut for tilstrekkelig rengjøring. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kjøkken - 5.etg:
- Gulvflaten har noe bruksslitasje.
- Det er registrert knirk i gulvflaten. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom:
- Rommet har naturlig ventilasjon. Dette gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Øvrige rom:
- Det er stedvis registrert knirk i etasjen. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Gulvflater i etasjen har generell bruksslitasje.
- Deler av gulvflater i etasjen var tildekket av løsøre på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon av overflatene ble derfor ikke utført.

Loft - 6 etg:
- Gulvet var hovedsakelig tildekket av tepper og møbler på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon ble derfor ikke utført.
- Det er registrert noe knirk i gulvflaten.

Innvendige trapper:
- Trappen har ingen håndløpere.
- Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
- Trappen vurderes som smal.
- Rekkverk på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad er satt iht. NS3600.

Etasjeskillere 5 - etg:
- Det er registrert relativt store skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm i stue, og ca, 30 mm i gang.

Elektrisk anlegg:
- Det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Dører og vinduer:
- TG2 Gjelder vinduer i loftsetasjen. Disse er av eldre dato og har generell slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
- Takvinduer i loftsetasjen er av eldre dato. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
- Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
- Terrassedør i loftsetasjen har høy utvendig slitasje.

Balkong:
- 5. etg: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm.
- 6. etg: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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.

Adgang til utleie
Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Ihht til sameiets husordensregler må seksjonseiere som selger eller leier ut sin seksjon plikter å melde dette til sameiets styre og forretningsfører. Seksjonseier plikter å erstatte eventuelle skader som påføres fellesarealer i forbindelse med inn- eller fraflytting av leilighet, samt å dekke utgifter til ekstraordinær opprydding og rengjøring. Dette ansvaret gjelder også for seksjonseier når skader/oppryddingsarbeid skyldes leietager. Seksjonseier er ansvarlig for at leietager får utlevert sameiets vedtekter og husordensregler og blir gjort kjent med innholdet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Varmekabler i alle rom unntatt ett soverom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 302,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, samt renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger mm.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 331 139,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 187 342,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet GlobalConnect som leverandør av fibernett og kabel-tv. Hver seksjon betaler selv for ønsket hastighet og eventuell TV-pakke. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Niels Juels Gate 4, orgnr. 987894903

Om sameiet
Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Boligsameiet Niels Juels gate 4, med sameiebrøk 134/1948.

Sameiet består av 18 leiligheter.
Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS, tlf. 22 86 55 00.
Dugnad samt trappevask må påregnes.
Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere.

Foretatt påkostninger de senere år:
- Oppgradering av oppgang / elektrisk anlegg. Dette var en videreføring av prosjekt påstartet i 2023. Dette ble fullført våren/vinteren 2024.
- Utskiftning av system for porttelefonen. Installasjon og kostnad tatt i 2024, men dette bygger videre på tidligere vedtak.
- Reparasjon/oppgradering av fasaden mot bakgården. Det vises til utsendelse fra sameiet kontaktperson i OBOS, Andreas Flataker, den 19.09.2024. I august 2024 falt noe betong/murpuss ned fra fasaden mot bakgården som følger av en sprekkdannelse. Det ble avdekket at det var flere steder på fasaden med behov for utbedring, og gitt fare at ytterligere betong/murpuss kunne falle ned, så igangsatte styret umiddelbart utbedring. Dette ble gjort raskt og med gode resultater.
- Installering av fiber. I 2024 inngikk sameiet avtale om fiber med Global Connect. Gjennom høsten 2024 og vinteren 2025 har dette blitt installert i flere etapper. Fra 1. mars 2025 har alle seksjoner i sameiet fiber. I avtalen med GlobalConnect vil betaler kr 9 per seksjon per måned.
- Installering av vannmåler. Sameiet bestilte installasjonen av vannmåler i 2024, men det har tatt tid og ble først installert i 2025. Kommunale avgifter til Oslo kommune utgjør nærmere 20% av sameiets totale utgifter, hvorav vann og avløp igjen utgjør majoriteten av de kommunale avgiftene.

Planlagte påkostninger iht årsberetning med tentativ tidslinje og omtrentlige kostnader. Styreleder opplyser at det p.t ikke er planlagt noe låneopptak i forbindelse med følgende planer eller noe annet. Større planer i fremtiden må eventuelt stemmes over ved årsmøte og eventuelle uforutsette hendelser kan kreve kapitalinnhenting eller opptak av lån:

2025: Utskiftning farlige brannbalkonger. Estimert kostnad: kr 225 000,-.
2025: Innkjøp materiell til videre oppgradering av oppgang - utføres på dugnad. Estimert kostnad: kr 25 000,-.
2026: Oppgradere sikringsskap med tilknytning mellom oppgang A og B. Estimert kostnad: kr 50 000,-.
2026: Håndtverkere til oppgradering (fjerning av ledninger overflatebehandling) 1. etasje oppgang B. Estimert kostnad: kr 50 000,-.

Innen 2- 5 år: Ny belysning fellesoppgangene. Estimert kostnad: kr 150 000,-.
Innen 1-3 år: Nye lemmer rist/fylle igjen hull på utsiden av sameiet. Estimert kostnad: kr 20 000,-.
Innen 3-5 år: Oppgraderinger av utvendig fasade. Estimert kostnad: kr 500 000,-.
Ikke vurdert: Gjennomføre tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør, herunder bunnledning. Estimert kostnad: ukjent.
Ikke vurdert: Beholderskap til søppelcontainere. Estimert kostnad: kr 150 000,-
Ikke vurdert: Oppgradering av ventilasjon i kjelleren. Estimert kostnad: ukjent.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 165 227,-pr. 13.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207870692
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo 2 271 190,00
Innfrielsesdato: 30.04.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207870692
Restsaldo: 165 226,70
Kapitalkostnader: 1 152,13
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 998,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 268 202,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 200 747,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver seksjon forutsettes å være med på dugnad når det inviteres til dette.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Det er båndtvang på sameiets område hele året og hundepose er en selvfølge.

Foring av fugler (dyr) på takterrasse og balkonger kan tiltrekke seg skadedyr og er derfor ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 80653352

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 517 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv og sentral beliggenhet på en av Skillebekks mest ettertraktede adresser - et rolig, klassisk og ærverdig område med historiske røtter helt tilbake til slutten av 1800-tallet. Her bor du i et av Oslos mest sjarmerende strøk, med umiddelbar nærhet til alt fra kulturelle opplevelser og hyggelige spisesteder til grønne parker og byliv.

Bygdøy Allé og Solli plass ligger kun en kort spasertur unna og byr på et rikt utvalg av populære kaféer, restauranter, spesialforretninger og dagligvarebutikker. Gimle kino, en av byens mest tradisjonsrike kinoer, ligger like i nærheten og er kjent for sitt fokus på kvalitetsfilm og høy komfort - med både øl- og vinservering i foajeen.

Frognerparken og Slottsparken ligger innen gangavstand og gir deg flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her kan du gå turer, spille tennis om sommeren, gå på skøyter eller til og med nyte en skitur blant Vigelandsparkens unike skulpturer når snøen faller. Frognerparken huser også Herregårdskroa – et hyggelig

serveringssted midt i Oslos grønne kulturarv.

Fra området har du kort vei til både Majorstuen, Skøyen, Aker Brygge og sentrum. Bygdøy med sine idylliske badestrender som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad er lett tilgjengelig – perfekt for varme sommerdager.

Her bor du med alt du trenger i hverdagen rett i nærheten - et område som kombinerer historie, natur og byliv på en sjeldent god måte.

For den treningsglade er treningsstudioet Summit Skillebekk der du blant annet kan booke privat treningsrom kun 150 meter unna, og Sats Solli er bare en liten spasertur unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 1905, som ifølge kommunen anses som datidens ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. Brukstillatelse for loft ble gitt i 1986 og ferdigattest i 1993. I tillegg foreligger det attestert ekspedisjonsdokument for sanitæranlegg fra 1929, ferdigattest for to kjellerleiligheter datert 2012, ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2018, ferdigattest for utvidelse av leilighet datert 2019, ferdigattest for innvendig døråpning i bærevegg på bad datert 2023, ferdigattest for oppføring av en balkong datert 2024, samt ferdigattest for utskiftning av balkongrekkverk datert 2024.

Sammenlignet med godkjente byggetegninger er det funnet følgende avvik:
- Etablert WC-rom og kott i tidligere gang i hovedetasje, loftstuen er betegnet som hems/vinterhage i originale tegninger. Mellomgang mot oppgang A er innlemmet og entréen mot hovedgang er utvidet i tegning fra 2017 og ferdigattest på dette foreligger fra 2019.

Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/211/166/16:
13.01.1987 - Dokumentnr: 2120 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TGL.
OVERDRAG.SUM
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2025 - Dokumentnr: 775844 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Krogsveen AS
Org.nr: 950 007 613
Elektronisk innsendt

13.01.1987 - Dokumentnr: 2120 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/1948
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/1948
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 134/1948
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

23.06.2016 - Dokumentnr: 568002 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 293/1654

23.06.2016 - Dokumentnr: 568002 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/1654
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1654
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/1654

13.03.2019 - Dokumentnr: 307837 - Reseksjonering
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/1654
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Seksjon 15 får areal fra seksjon 16

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum - estimert til kr. 63 326,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 143 726,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Niels Juels Gate 4B
0272 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/166
Seksjonsnr. : 16
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 125 m²

Totalt bruksareal (BRA): 125 m²

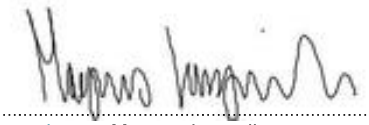
Befaring

Befaringsdato: 31.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Anticimex

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	31.07.2025
Referansenummer	15074029
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-0164/25
Hjemmelshaver/selger	Freddy Holt/Vigdis Wiull Roggen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Freddy Holt.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	04.08.2025 12:07

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Niels Juels Gate 4B
Postnummer/sted	0272 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/166
Seksjonsnr.	16
Tomt	Eiet tomt: 517 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1904		1986

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Boligsameiet Niels Juels gate 4, beliggende på bydel Frogner i Oslo kommune. Sameiet består av 18 seksjoner. Felles steinlagt bakgård. Leiligheten ble innredet i 1986 og vesentlig modernisert i 2016-2018 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Boligbygg over seks etasjer samt kjeller. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur og bærende elementer i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med slemmet teglstein og fasadeplater, samt fasader i pussede, malte flater. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takplater av metall (båndtekking) og takstein. Leiligheten har slett entrédør. Skyvedør med tre-lags glass fra 2023. Terrassedør med to-lags glass fra 2017. Vinduer med tre-lags glass fra 2023. Takvinduer med tre-lags glass fra ca. 2020. Vinduer og takvinduer med to-lags glass fra mellom 1986 og 2019. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Elektriske varmekabler i gulv i begge etasjer.

Leilighet beliggende i byggets femte og sjette etasje. Adkomst via felles trapperom. Femte etasje består av entré, gang, mellomgang, kjøkken, bad, toalettrom, stue/spisestue, tre soverom og kott. Utgang fra stue/spisestue til sydvestvendt balkong. Sjette etasje består av loftstue og krypeloft/oppbevaringsrom. Utgang fra loftstue til sydvestvendt takterrasse.

I tillegg disponerer leiligheten en bod beliggende i kjelleretasjen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 5. etg.		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
Kjøkken - 5.etg.		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 5. etg.		Ventilasjon	9	
Øvrige rom - 5. etg.		Overflater gulv	10	
Loft - innredet - 6. etg.		Overflater gulv	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 5. etg.		Skjevhetsmåling	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Takvinduer	12	
		Dører	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6. etg.	11			11	12
	Loftstue.				Takterrasse.
5. etg.	111			111	7
	Entré, gang, mellomgang, kjøkken, toalettrom, bad, stue/spisestue, tre soverom og kott.				Balkong.
Kjeller		3		3	
		Bod.			
SUM	122	3		125	19
	Total bruksareal: 125 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 121 m2 P-ROM og 1 m2 S-ROM. S-ROM omfatter kott.

Femte etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 121 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 111 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m2.

Sjette etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 20 m2 inkludert krypeloft/oppbevaringsrom, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 11 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m2.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad 5. etg.

Baderom fornyet i 2016 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Opplegg for vaskemaskin.
Servant med ett-greps armatur.
Nedsenket dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Overflater gulv	Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i eksisterende hull i vegg i tilstøtende rom til våtsone (stue). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 45,9 %, temperatur 26,1 grader C og duggpunkt 13,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 33 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 11 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfall er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig basert på en helhetlig vurdering av fallforhold/nivåforskjeller.
TG 2 Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Slukristen er ikke sentrert over sluket. Undertegnede lyktes ikke med å ta ut vannlåsen av sluket på befaringsdagen. Vannlåsen bør kunne tas ut for tilstrekkelig rengjøring. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kjøkken - 5.etg.

Kjøkken fornyet i 2016 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene.
Gulvflate belagt med parkett.
Vegger og himling i malte, slette flater.
Innfelte downlights.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av kompositttmateriale.
Ett-greps armatur.
Kombinert kjøle/fryseskap, kjøleskap, fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
TG 2	Overflater gulv	Gulvflaten har noe bruksslitasje. Det er registrert knirk i gulvflaten. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Innredningen har generell slitasje.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 5. etg.

Toalettrom fornyet i 2016 i følge opplysninger fra eier. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene.
Flislagt gulv med varme.
Vegger og himling i malte, slette flater.
Innfelte downlights.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Avtrekksventil med naturlig avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

TG 2	Ventilasjon	Rommet har naturlig ventilasjon. Dette gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Øvrige rom - 5. etg.

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Vegger i malte, slette flater. Veggflater belagt med malte strietapeter i gang.
Himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i entré, stue og mellomgang.
Slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken, samt naturlig avtrekk i toalettrom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner		
TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis registrert knirk i etasjen. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvflater i etasjen har generell bruksslitasje. Deler av gulvflater i etasjen var tildekket av løsøre på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon av overflatene ble derfor ikke utført.	

Loft - innredet - 6. etg.

Gulvflate belagt med parkett. Vinylbelegg i krypeloft.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Ventilasjon basert på tilluftsventil i takvindu.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Ventilasjon		
TG 2	Overflater gulv	Gulvet var hovedsakelig tildekket av tepper og møbler på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon ble derfor ikke utført. Det er registrert noe knirk i gulvflaten.	
TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er hovedsakelig lukket og ikke inspisert.	

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Leiligheten har to skorsteiner. Kun en av de er tilknyttet ildsted. I følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave ble skorsteinen som er i bruk rehabilitert i 2013.
Peis plassert i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Ildsteder inne i boligen		
TGIU	Skorsteiner inne i boligen	Skorsteinen ble rehabilitert i 2013 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Kun en av skorsteinene i leiligheten er tilknyttet ildsted. Om den andre skorsteinen kan tas i bruk er ikke tatt stilling til i denne rapporten.	

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ingen håndløpere. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen vurderes som smal. Rekkverk på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad er satt iht. NS3600.

Etasjeskiller - 5. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert relativt store skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm i stue, og ca, 30 mm i gang. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 6. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm i loftstue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen plastrør og kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2016, automatisk lekkasjesikring, hovedstoppekran og fordelerskap for vannrør plassert i krypeloft i 6. etg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke. Alle automatsikringer ble skiftet i 2023.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang/stue.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i mur og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med fasadeplater og slemmet teglstein, samt fasader i pussede, malte flater.

TGIU	Fasader ink. kledning	Fasader er kun delvis besiktiget grunnet begrenset tilkomst.

Dører og vinduer

Slett entrédør. Skyvedør med tre-lags glass fra 2023. Terrassedør med to-lags glass fra 2017. Vinduer med tre-lags glass fra 2023. Takvinduer med tre-lags glass fra ca. 2020. Vinduer og takvinduer med to-lags glass fra mellom 1986 og 2019.

TG 2	Vinduer	TG2 Gjelder vinduer i loftsetasjen. Disse er av eldre dato og har generell slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Takvinduer	Takvinduer i loftsetasjen er av eldre dato. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
	Dører	Terrassedør i loftsetasjen har høy utvendig slitasje.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takplater av metall (båndtekking) og takstein. Alder på taktekkingen er ikke kjent.

TGIU	Helhetsvurdering	Kun deler av taket er besiktiget grunnet høyde/sikkerhet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i 5. etasje til sydvestvendt balkong. Synlig konstruksjon i treverk. Rekkverk av metall. Dekke belagt med terrassebord.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra loftstue til sydvestvendt takterrasse. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 107 cm.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm.
TGIU	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet over innvendig rom er skjult og ikke inspisert. I følge opplysninger fra eier ble tettesjiktet byttet i 2020.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Apparatene er gått ut på dato. Ett av apparatene må skiftes eller vedlikeholdes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 0,68 og 3,65 meter takhøyde i 5. etg.
Det er målt mellom 1,15 og 2,46 meter takhøyde i 6. etg.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura, datert 23.09.2024, vedrørende utbedring av lekkasje fra vannlås i kjøkkenbenk. Fremlagt faktura, datert 21.11.2023, vedrørende bytte av vinduer.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring, datert 20.09.2023, vedrørende "Utbytting av alle forbrukersikringer i sikringsskap i stua: Montering av stikk 8-veis" Fremlagt samsvarserklæring, datert 15.05.2020, vedrørende diverse mindre arbeider på det elektriske anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 03.07.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 4B, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Audun Lillestølen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: ASA-49
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra tidligere eier: Bytte av vinduer og balkongdør i stue i 2023 utført av Kambygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra tidligere eier: Byttet alle automatsikringer i sikringsskap, installert ny 2+6 punkt stikkontakt i stuen. Utført av Boligelektrikeren

---

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

Eventuell kommentar: Dette er det ikke spurt om i egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra tidligere eier: Christiania rørleggerbedrift har i 2024 ryddet opp i rør under vask på kjøkkenet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Ja

Beskriv: I følge egenerklæring fra tidligere eier: Jordfeilbryter slo ikke ut på enkelte av automatiskringene i sikringsskap. Feilen ble utbedret som beskrevet ovenfor

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

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

Eventuell kommentar: Ikke spurt om i selgers egenerklæring. Jeg har ingen kunnskap siden jeg ikke har bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke spurt om i selgers egenerklæring. Jeg har ingen kunnskap siden jeg ikke har bodd der

---

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

Eventuell kommentar: Ikke spurt om i selgers egenerklæring. Jeg har ingen kunnskap siden jeg ikke har bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke spurt om i selgers egenerklæring. Jeg har ingen kunnskap siden jeg ikke har bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke spurt om i selgers egenerklæring. Jeg har ingen kunnskap siden jeg ikke har bodd der

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra tidligere eier

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0003/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lillestølen, Audun	**2026-01-12**

Identifikasjon

bankID Lillestølen, Audun

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

Husordensregler for

BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Vedtatt på årsmøte den 15. Juni 2021.

Niels Juels gate 4 skal være et attraktivt sted å bo. Dette inkluderer bygningene, utearealet, miljøet og at alle som bor her medvirker til å styrke trivselen. Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Boligsameiet Niels Juels gate 4, og er underordnet disse.

§1. GENERELT

1.1 Følgende husordensregler har til hensikt å skape gode boforhold i sameiet. Utover reglene henstilles alle beboere til å ta vare på hverandre, og ta ansvar for å bidra til et rent og ryddig sameie.
1.2 Beboere i sameiet er forpliktet til å følge disse husordensreglene, og opptre på en måte som ikke er til sjenanse ovenfor sameiets øvrige beboere og andre som oppholder seg i sameiet. Beboer er videre forpliktet til å sørge for at alle som gis adgang til gården følger husordensreglene. Beboer og personer som av den enkelte beboer gis adgang til gården, er i fellesskap ansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av brudd på disse reglene.
1.3 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.
1.4 Seksjonseier/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen

§2. FELLESAREAL

2.1 Med fellesareal menes alt areal i sameiet, med unntak av boenheter og tildelte boder, tydelig merket med leilighetsnummer.
2.2 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
2.3 Av hensyn til trappevask, generell adkomst i oppgangene og brannfare er det ikke adgang til å ha gjenstander (sykler, barnevogner, møbler, oppussingsavfall, kasser, søppel eller lignende) stående i fellesområdene. Alt av gjenstander som forlates i fellesområde kan kastes/fjernes av styret, eller den styret bemyndiger, uten forvarsel.
2.4 Dersom beboer eller beboers gjester flytter gjenstander som etterlater seg spor i fellesarealet (for eksempel barnåler etter juletrær og inn/utflytting) skal dette straks fjernes av beboer.

2.5 Rengjøring / støvsuging av seksjonens dørmatte inngår ikke i kontrakt med rengjøringsselskapet og er den enkelte seksjonseiers ansvar.
2.6 Ved bruk av fellesarealet i bakgården bes det om å utvise hensyn til de resterende beboerne og forlate plassen minst like pent som da man kom. Etterlatenskaper etter husdyr plukkes opp umiddelbart.
2.7 Dersom det oppdages istapper fra bygget skal styret varsles omgående.
2.8 Utgangsdørene skal alltid være låst.
2.9 Det er ikke tillatt å riste tøy, dørmatter, tepper og lignende fra vinduer eller terrasser.
2.10 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller parabol utenfor egen leilighet eller på taket. Gården har felles anlegg for TV, radio og internett.
2.11 Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene. Det bes generelt om at det unngås røyking utenfor inngangspartiene, ut fra vinduer eller på terrassene.
2.12 Dersom beboer eller beboers gjester gjør skade på fellesarealet, skal beboer straks kontakte styret. Utbedring av skaden bekostes av beboer.
2.13 Dersom beboer eller beboers gjester oppdager feil eller mangler i fellesarealene skal styret varsles omgående.

§3. AVFALLSHÅNDTERING

3.1 Husholdningsavfall skal kildesorteres etter de til enhver tid gjeldende anvisningene fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune, og legges i korrekt beholder. Beboere skal påse at det ikke søles utenfor avfallsbeholderne.
3.2 Større gjenstander, og annet avfall som ikke inngår i vanlig rest- eller papp/papiravfall, skal aldri i sameiets beholdere. Dersom dette likevel skjer vil styret viderefakturere den enkelte seksjonseier for fjerning.
3.3 Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes.
3.4 Avfall skal alltid kastes som søppel, aldri gjennom avløpsrør eller kloakk.

§4. SKILT PÅ POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

4.1 Seksjonseier skal merke postkasser med beboers navn. Det skal etterstrebes et enhetlig uttrykk på alle postkassene.
4.2 Ønske om endring av navn på ringeklokke på gårdens ytterdør meldes styret.

§5. BRUK AV EGET AREAL

5.1 Den enkelte seksjonseier er til enhver tid ansvarlig for bruk og vedlikehold av sin egen leilighet på en slik måte at ikke skjødesløshet eller manglende vedlikehold forårsaker skader på fellesareal eller andre seksjoner.
5.2 Den enkelt seksjonseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget, samt alle rør og våtrom i seksjonen til enhver tid holder en forsvarlig standard.
5.3 Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang, slik at lukt sjenerer andre beboere.
5.4 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Det er båndtvang på sameiets område hele året og hundepose er en selvfølge.
5.5 Foring av fugler (dyr) på takterrasse og balkonger kan tiltrekke seg skadedyr og er derfor ikke tillatt.

§6. BRANNVARSLING- OG BRANNSLUKNINGSUTSTYR

6.1 Seksjonseier er ansvarlig for at brannsikkerheten overholdes.
6.2 Seksjonseier er ansvarlig for at nødvendig brannsikkerhetsutstyr finnes, mens det er beboers ansvar at utstyret kontrolleres og fungerer til enhver tid.
6.3 Det skal settes opp tilstrekkelig antall røykvarslere og brannslukningsutstyr i hver seksjon og enhver beboer i seksjonen skal gjøre seg kjent med bruken av utstyret.
6.4 Det elektriske anlegget skal holde en forsvarlig standard, kontrollert av godkjent el-installatør (Det lokale eltilsyn DLE / Infratek) hvert 5 år. Skjøteledninger skal kun brukes midlertidig til apparater som bruker lite strøm, og aldri seriekobles.
6.5 Vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin, komfyr og lignende skal ikke brukes uten at beboer er våken og tilstede i leiligheten. Kjøkkenvifter skal rengjøres for fett minimum hvert kvartal
6.6 Seksjonseiere oppfordres til å installere komfyrvakt.
6.7 Beboere oppfordres til forsiktighet ved bruk av åpen flamme.
6.8 Sameiets brannvarslingsanlegg, brannslukningsutstyr og lufterør skal ikke hindres eller endres på.

Dersom det oppdages brann i sameiet skal man først varsle de andre i bygget og sørge for at alle kommer seg i sikkerhet. Punkt to er å varsle brannvesenet på nødnummer 110 og eventuelt slokke med tilgjengelig brannslukningsutstyr. Falsk alarm meldes først når man er 100% sikker på at det ikke er noen fare for sameiets beboere eller bygningsmasse, husk også at brannvesenet må kontaktes dersom brannalarmen er utløst.

§7. VANN OG AVLØP

7.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.
7.2 Seksjonens hovedkraner for kaldt og varmt vann skal stenges ved lengre fravær enn to uker.
7.3 Sameiet oppfordrer alle til å installere automatisk stoppekran/lekkasjestopper og rør-i-rør-systemer for vannforsyning. Førstnevnte er påbudt ved oppussing eller utskiftning etter byggeforskriftene fra 2010 (TEK10)
7.4 Beboere med takterrasse har ansvar for å holde avløpsslukene rene, slik at det er fritt avløp for vann. Sluket og rennen på terrassen skal rengjøres ved behov, og minimum én gang i året.

§8. FORSIKRINGER OG SKADER

8.1 Oppstår det skade i seksjonen, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Ved enhver lekkasje i eget boareal er det boenhetens ansvar straks å kontakte kvalifisert fagmann.
8.2 Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring, skal styret varsles uten ugrunnet opphold. Selv om sameiets forsikring benyttes kan seksjonseier belastes hele eller deler av sameiets egenandel, per tid kr. 10.000, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

8.3 Dersom skaden dekkes av beboers egen forsikring, er beboer selv ansvarlig for å melde skaden til eget forsikringsselskap.
8.4 Seksjonseier plikter å ha innboforsikring.

§9. RO OG ORDEN

9.1 Det skal være ro i gården mellom kl. 22:00 og kl. 07:00.
9.2 På dagtid, kl. 07:00-22:00, påhviler det enhver å sørge for at all støy blir redusert mest mulig. Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere.
9.3 Arbeid som forårsaker støy må ikke forekomme søndager eller helligdager.
9.4 Vis hensyn ved selskapeligheter. Fester skal varsles skriftlig til beboere i begge oppganger i god tid. Husordensreglene er gjeldende også i de tilfeller hvor nabovarsel er gitt.
9.5 Klage(r) på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle boenheten. Hvis ikke dette medfører reduksjon til et akseptabelt støynivå, kan klager rettes til styret og/eller politiet.
9.6 Både beboere og styret har rett og plikt til å varsle politiet ved støy eller oppførsel som er sjenerende for sameiets beboere.

§10. DUGNADSARBEID

10.1 Hver seksjon forutsettes å være med på dugnad når det inviteres til dette.

§11. EIERSKIFTE OG UTLEIE

11.1 Seksjonseiere som selger eller leier ut sin seksjon plikter å melde dette til sameiets styre og forretningsfører.
11.2 Seksjonseier plikter å erstatte eventuelle skader som påføres fellesarealer i forbindelse med inn- eller fraflytting av leilighet, samt å dekke utgifter til ekstraordinær opprydding og rengjøring. Dette ansvaret gjelder også for seksjonseier når skader/oppryddingsarbeid skyldes leietager.
11.3 Seksjonseier er ansvarlig for at leietager får utlevert sameiets vedtekter og husordensregler og blir gjort kjent med innholdet.

§12. ENDRINGER

12.1 Endringer i husordensreglene vedtas av årsmøte i sameiet.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Vedtatt i sameiermøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Niels Juels Gate 4, og har gårdsnummer 211og bruksnummer 166 i Oslo kommune.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[2]

[2] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[3] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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 sameiermøtet.

[3] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

7. 3 Styremøter

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til

igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for forestående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

(Eierseksjonsloven pålegger sameier med 21 eller flere seksjoner å ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor skal utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0003/26 . Vår ref.: 6599-1-16 Dato: 13.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Niels Juels Gate 4
Organisasjonsnr:	987894903
Seksjonseier:	Lillestølen, Audun
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Niels Juels gate 4 B, 0272 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	211
Bnr.	166

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80653352.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207870692
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	2 271 190,00
Innfrielsesdato:	30.04.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 112,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 103,00	6 293,00 fra 01.02.2026
TV/internett	9,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 205,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 876,-
Annen formue:	998,-
Gjeld:	167 565,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207870692
Restsaldo:	165 226,70
Kapitalkostnader:	1 152,13
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 165 226,69,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anette Sonja Thorendahl, e-post: njg4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6599
BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

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

Dato for årsmøtet:
28. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården i Niels Juels gate 4.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport 2024 og årsregnskap 2024
6. Felleskostnader og vedlikeholdsplan
7. JIB Eiendom AS som ansvarlig søker ved søknad om ferdigattest kjellerleiligheter
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 2024 og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved reduksjon av annen egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved reduksjon av annen egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - korrigert budsjett 2025.pdf

Sak 6

Felleskostnader og vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har videreutviklet sameiets vedlikeholdsplan, og har bestemt at følgende plan skal fremmes for årsmøte. Se vedlegg.

I budsjettet er det satt av kr 50.000 til vedlikehold. Dette vil dermed ikke være tilstrekkelig til å gjennomføre førsteprioriteten «Utskiftning farlige brannbalkonger».

Av HMS-hensyn mener styret at denne utskiftning av de tre brannbalkongene fra seksjon 5, 8 og 11 mot bakgården må gjennomføres så fort som mulig, men av hensyn til søknadsprosess, bestilling av balkonger og installasjon er det svært usikkert om dette lar seg gjøre i 2025.

Samtidig viser foreløpige estimater etter installasjon av vannmåler at sameiet vil spare over kr 100 000 inneværende år på kommunale avgifter knyttet til vann og avløp. Dette er ikke tatt inn i budsjettet og vil i så måte være en betydelig bidragsyter til å dekke inn kostnadene for utskiftning av de tre brannbalkongene.

1. Prioritering av vedlikeholdsoppgaver.

Styret ønsker at listen over vedlikeholdsoppgaver diskuteres i årsmøte, og at sameiet gir et signal til nytt styre om videre prioriteringer.

2. Eventuelle endringer i felleskostnader

Styret har i sitt forslag lagt opp til at felleskostnadene holdes uendret. Styret mener besparelsen knyttet til reduserte kommunale utgifter gir handlingsrom til å holde de ordinære felleskostnadene uendret.

3. Eventuelle ekstraordinære innbetalinger

Styret hentet i mai 2025 inn en runde med ekstraordinære felleskostnader for å styre sameiets likviditet.

Dersom utskiftning de farlige brannbalkongene lar seg gjennomføre i 2025, så mener styret at manglende kapital bør finansieres gjennom en ekstraordinær innbetaling. Dersom prosjektet ikke lar seg gjennomføre i 2025, og de ikke oppstår noen uforutsette større kostnader, så mener styret det ikke vil være behov for ytterligere innbetalinger i 2025.

4. Eventuell ekstraordinær nedbetaling av gjeld.

Kostnaden tilknyttet til sameiet lån er en betydelig andel av de totale kostnadene. Det betales på nåværende tidspunkt kun omtrent kr 30 000 i årlig avdrag, noe som innebærer at lånet nedbetales svært langsomt. I 2024 var sameiet enige om at det ikke var tid for å gjøre noen ytterligere ekstraordinære nedbetalinger etter nedbetalingen på 550.000 ekstra i 2023. Styret ønsker at sameiet diskuterer om det bør gjøres ytterligere ekstraordinære nedbetalinger de kommende årene.

Styret ønsker at årsmøte tar diskusjonen videre og treffer en beslutning.

Forslag til vedtak 1

1. Sameiet vedtar vedlikeholdsplanen i tråd med styrets forslag.

Forslag til vedtak 2

2. De månedlige felleskostnadene holdes uendret.

Forslag til vedtak 3

3. Styret gis fullmakt til å innhente ekstraordinære felleskostnader dersom prosjektet med utbedring av farlige brannbalkonger blir gjennomført i 2025.

Forslag til vedtak 4

4. Det gjøres/gjøres ikke en ekstraordinær nedbetaling på kr kkk.000 på sameiet lån. (Legges til ved vedtak om nedbetaling: Dette finansieres ved en ekstraordinær innbetaling av felleskostnader av tilsvarende sum den dd. måned 2025.)

Vedlegg

2. Vedlikeholdplan.pdf

Sak 7

JIB Eiendom AS som ansvarlig søker ved søknad om ferdigattest kjellerleiligheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreligger ikke ferdigattest på de to seksjon i kjelleren i sameiet (seksjon 17 og 18). Eier av leiligheten, JIB Eiendom AS (JIB) representert ved Ivar Bjørtomt, er nå i prosess med å innhente ferdigattest. Av historiske grunner står sameiet som tiltakshaver for utbygging av kjelleren. JIB har derfor sendt forespørsel til sameiet om at selskapet kan stå som ansvarlig søker ved innsending av søknad om ferdigattest.

Styret har innhentet opplysninger angående prosjektet, og dokumentasjon på opprinnelig prosjekt om å omgjøre fellesareal i kjelleretasjen til seksjonerte leiligheter. Prosjektet daterer seg tilbake til 2007. Saken knyttet til kjellerleilighetene har dermed vært en lang prosess med omfattende dokumentasjon, og mange ulike styrer har vært involvert i saken.

Et viktig punkt for styret har vært å avklare sikkerhet og rømningsveier. JIB har oversendt dokumentasjon på at dette skal være ivaretatt. Fra JIBs side understrekes det at ut ifra «brannprosjekteringen/branntegningene er ikke vinduene ut mot gaten rømningsvei. Det er fri rømning internt i de to leiligheter for å oppnå prosjektert, forskriftsmessig funksjon». Ivar Bjørtomt har også oversendt følgende bekreftelser (utdrag fra mail den 25. september 2024):

Jeg kan på det grunnlag, bekrefte

- *at bygningsarbeidene er lovlig og forskriftsmessig, herunder at gjeldende krav til brannsikkerhet er oppfylt, og utført i samsvar med de tillatelser og føringer som er gitt av Plan og bygningsetaten.*
- *at eventuelle mangler eller avvik utbedres..... - er sjekket ut ved avholdt tilsyn fra PBE.*
- *at styret holdes løpende orientert om enhver utvikling i byggesaken.. - så har vært tilfelle i hele saken og opprettholdes*
- *Det garanteres herved at det ikke har funnet sted søknadspliktige arbeider eller endringer i brannkonsept etter godkjennelse i seksjon 17 og 18.*
- *JIB Eiendom as dekker kostnadene til ferdigattest.*

Styret ønsker at sameiet skal bestemme om JIB skal få stå som ansvarlig søker for ferdigattest til Oslo kommune. Nåværende styret består av personer som ikke har vært en del av sameiet fra denne saken kom opp, og har begrenset kjennskap til historikken. Samtidig vil styret understreke at det ved en søknad om ferdigattest er Oslo kommune som vil ta stilling til om det gis de nødvendige godkjenningene.

Dersom sameiet bestemmer at JIB Eiendom AS ikke får stå som ansvarlig søker, medfører dette at sameiet selv må drive prosessen knyttet til kjellerleiligheter fremover. Dette vil medføre at betydelig arbeidsmengde og potensielt kostnader for sameiet, samtidig som det er uklart om det vil gi noe annet utfall. Det vil også kunne medføre et økonomisk ansvar overfor eier av seksjon 17 og 18 dersom de kan dokumentere et økonomisk tap som skyldes sameiets håndtering av saken.

Forslag til vedtak
Sameiet gir / gir ikke JIB Eiendom AS tillatelse til å stå som ansvarlig søker for en ferdigattest.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Det utbetales ikke godtgjørelse til styret.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte i oktober 2024 har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Anders Albert Sandström

Styremedlem Ingolf Gillesdal

Styremedlem Anette Sonja Thorendahl

Styremedlem Marius Ørbeck Vegheim

Varamedlem Sarah Natasha Zaborowski-Melbye

Vibbo

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

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 18 seksjoner. Boligsameiet Niels Juels Gate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 987 894 903, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 211/166.

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

Boligsameiet Niels Juels Gate 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter. Under en kort beskrivelse av viktigste saker:

Oppdatering av eierbrøk. For bakgrunn se beskrivelse i «Sak 5 Reseksjonering av eierbrøk» i innkallingen til ekstraordinært årsmøte 9. oktober 2024. Årsmøte vedtok enstemmig til å oppdatere eierbrøken, noe som innebar endringer for seksjon 1, 3, 6, 9, 12 og 16. Det ble videre vedtatt med 10 mot 1 stemme at sameiet ikke ønsker å gå videre med noe krav om kompensasjon eller følge opp videre knyttet til kottet på 1,4 kvm som er en del av seksjon 12. I etterkant er «Søknad om reseksjonering» signert av alle berørte seksjoner og sendt inn til rette myndigheter av OBOS.

Oppgradering av oppgang / elektrisk anlegg. Dette var en videreføring av prosjekt påstartet i 2023. Dette ble fullført våren/vinteren 2024, og beskrivelse fremkommer av årsrapport 2023.

Oppgradering av oppgang på dugnad. Etter at mange viste stor interesse for å delta videre oppgraderinger av fellesoppgangene på årsmøte 2024, her det blitt gjort betydelig arbeid på dugnad. Dette har gitt et vesentlig løft,

og virker å være starten på en veldig positiv utvikling for sameiet der mange velger å bidra til å heve bomiljøet og spare sameiet for kostnader.

Utskiftning av system for porttelefonen. Installasjon og kostnad tatt i 2024, men dette bygger videre på tidligere vedtak. Se bekrivelse i årsrapport 2023.

Reparasjon/oppgradering av fasaden mot bakgården. Det vises til utsendelse fra sameiet kontaktperson i OBOS, Andreas Flataker, den 19.09.2024. I august 2024 falt noe betong/murpuss ned fra fasaden mot bakgården som følger av en sprekkdannelse. Det ble avdekket at det var flere steder på fasaden med behov for utbedring, og gitt fare at ytterligere betong/murpuss kunne falle ned, så igangsatte styret umiddelbart utbedring. Dette ble gjort raskt og med gode resultater. Fasaden fremstår nå i betydelig bedre stand.

Installering av fiber. I 2024 inngikk sameiet avtale om fiber med GlobalConnect. Gjennom høsten 2024 og vinteren 2025 har dette blitt installert i flere etapper. Fra 1. mars 2025 har alle seksjoner i sameiet fiber. I avtalen med GlobalConnect vil betaler kr 9 per seksjon per måned. Hver seksjon betaler for ønsket hastighet og eventuell TV-pakke. Styret oppfatter at resultatet er i tråd med ønsket og at avtalen senker kostnadene for den sameiet og gir den enkelte eier mer fleksibilitet.

Installering av vannmåler. Sameiet bestilte installasjonen av vannmåler i 2024, men det har tatt tid og ble først installert i 2025. Kommunale avgifter til Oslo kommune utgjør nærmere 20% av sameiets totale utgifter, hvorav vann og avløp igjen utgjør majoriteten av de kommunale avgiftene. Med vannmåleren går sameiet fra en avgift basert på areal og over til faktisk forbruk. Styret forventer at dette vil redusere kostnadene til sameiet betydelig da det bor relativt få personer i sameiet på tross av et ganske stort areal.

Tanker om videre arbeid:

Styret vil presentere en oppdatert vedlikeholdsplan på årsmøte 2025. Her vil seksjonseierne kunne ta stilling til hvilke vedlikeholdsoppgaver som skal prioriteres i den kommende perioden.

For 2025 har styret prioritert følgende 2 prosjekt:

1. Innkjøp av materiale (sparkel, maling osv) til bruk på dugnader for å oppgradere oppgangene.

2. Utbedring av farlige brannbalkonger. Det har blitt avdekket av en ekstern takstmann at brannbalkongene ut ifra tre av seksjonene er i svært dårlig stand og av en utforming som ikke følger dagens regelverk. Dette utgjør fare for liv og helse, og styret ser det som nødvendig at dette utbedres raskt. Det knytter seg usikkerhet til om det vil være mulig å gjennomføre i 2025 av hensyn til både søknad til Oslo kommune og produksjon.

KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 viser et negativt årsresultat på kr - 268 202. Dette er betydelig lavere enn budsjettert resultat på kr -37 522. Dette er drevet av at posten «Drift og vedlikehold» ble doblet fra budsjettet på kr 437 977 til et faktisk tall på kr 874 610. Samtidig har bare omtrent halvparten av dette blitt finansiert gjennom innhenting av ekstraordinære felleskostnader. Dette var delvis et ønske fra sameiets side etter møte i bakgården og senere ekstraordinært årsmøte høsten 2025.

Bakgrunnen for de økte kostnadene til drift og vedlikehold fremkommer av beskrivelsen om styrets arbeid tidligere i årsrapporten. Samtidig vil styret understreke at alt av prosjekter som har blitt gjennomført i 2024 har vært med å heve standarden i sameiet, og styret opplever at det er et godt samarbeidsklima og felles forståelse for at sameiet nå gjør mange viktigste oppgraderinger.

Styret mener regnskapet, og årsrapporten, gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. I budsjettet har styret satt opp kommunale avgifter slik de ville blitt uten installasjon av vannmåler. Styret forventer at denne posten vil bli betydelig redusert. I tillegg knytter det seg usikkerhet til om det er mulig å gjennomføre prosjektet med oppgradering av brannbalkonger (se punktet om styrets tanker om videre arbeid). Sistnevnte er ikke en del av budsjettet, men er ønsket gjennomført dersom det lar seg gjøre.

Oslo, den 16.04.2025

Styret i Boligsameiet Niels Juels gate 4

BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4
ORG.NR. 987 894 903, KUNDENR. 6599

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 085 310	1 908 595	1 314 190	1 090 583
Andre inntekter	3	480 034	0	0	22 356
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 565 344**	**1 908 595**	**1 314 190**	**1 112 939**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 901	-16 016	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-61 926	-59 091	-61 926	-64 405
Konsulenthonorar	5	-71 820	-4 408	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-874 610	-299 826	-437 977	-72 246
Forsikringer		-157 851	-142 951	-156 320	-165 505
Kommunale avgifter	7	-290 259	-246 646	-289 729	-322 845
Energi/fyring		-15 391	-22 345	-20 000	-15 391
TV-anlegg/bredbånd		-129 531	-123 587	-129 528	-23 770
Andre driftskostnader	8	-63 821	-45 016	-75 232	-64 468
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 673 111**	**-959 886**	**-1 193 712**	**-752 630**
DRIFTSRESULTAT		**-107 767**	**948 709**	**120 478**	**360 309**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	16 562	17 467	15 000	15 000
Finanskostnader	10	-176 997	-185 861	-173 000	-174 562
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-160 435**	**-168 394**	**-158 000**	**-159 562**
ÅRSRESULTAT		**-268 202**	**780 315**	**-37 522**	**200 747**
Overføringer:					
Udekket tap		-268 202	0		
Reduksjon udekket tap		0	780 315		

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4
ORG.NR. 987 894 903, KUNDENR. 6599

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		193	158
Forskuddsbetalte kostnader		27 508	23 821
Andre kortsiktige fordringer	11	5 328	0
Driftskonto OBOS-banken		32 262	354 015
Sparekonto OBOS-banken		15 894	0
SUM OMLØPSMIDLER		**81 185**	**377 994**
SUM EIENDELER		**81 185**	**377 994**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	780 315
Udekket tap	12	-2 285 246	-2 797 359
SUM EGENKAPITAL		**-2 285 246**	**-2 017 044**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 303 337	2 334 917
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 303 337**	**2 334 917**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 609	28 171
Leverandørgjeld		38 527	15 003
Påløpte renter		957	15 249
Annen kortsiktig gjeld		0	1 698
SUM KORTSIKTIG GJELD		**63 093**	**60 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 185**	**377 994**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Anders Albert Sandström Marius Ørbeck Vegheim Ingolf Gillesdal

Anette Sonja Thorendahl

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	880 205
TV/Internett	124 416
Felleskostnader 2	80 689
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 085 310**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	480 034
SUM ANDRE INNTEKTER	**480 034**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 901.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 445
Kappland Arkitekter AS	-40 375
Uproxo AS	-12 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-71 820**

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-643 583
Drift/vedlikehold VVS	-13 306
Drift/vedlikehold elektro	-146 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 089
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 329
Kostnader dugnader	-10 210
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-874 610**

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-188 114
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-96 977
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-290 259**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-4 375
Annet driftsmateriale	-818
Lyspærer og sikringer	-4 045
Renhold ved firmaer	-36 582
Andre fremmede tjenester	-12 227
Andre kontorkostnader	-1 339
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 296
Øreavrunding	-8
Tap på fordringer,	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-63 821**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 739
Renter bank	717
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	106
SUM FINANSINNTEKTER	**16 562**

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån	-176 601
Renter på leverandørgjeld	-396
SUM FINANSKOSTNADER	**-176 997**

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Felleskostnader for desember 2024	5 328
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 328**

Den er fakturert i januar 2025

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 919 725	
Nedbetalt tidligere	584 808	
Nedbetalt i år	31 580	
		-2 303 337
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 303 337**

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

Verification

Transaction 09222115557544085545

Document

Årsregnskap 2024 - korrigert budsjett 2025
Main document
5 pages
Initiated on 2025-04-11 15:55:57 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2025-05-11 21:19:18 CEST (+0200)

Initiator

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no

Signatories

Anders Sandström (AS)
anders_a_sandstrom@hotmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Anders Albert Sandström"
BankID issued by "Eika Gruppen AS"
2024-10-29 10:17:10 CET (+0100)
Signed 2025-04-11 21:21:10 CEST (+0200)

Marius Ø. Vegheim (MØV)
mariusvegheim@outlook.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Marius Vegheim"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-07-01 08:58:00 CEST (+0200)
Signed 2025-04-12 07:32:33 CEST (+0200)

Ingolf Gillesdal (IG)
igillesdal@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Ingolf Gillesdal"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-08-18 08:35:03 CEST (+0200)
Signed 2025-05-11 21:19:18 CEST (+0200)

Anette Thorendahl (AT)
anettethorendahl@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Anette Sonja Thorendahl"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-09-16 07:17:54 CEST (+0200)
Signed 2025-04-12 07:39:23 CEST (+0200)

Verification

Transaction 09222115557544085545

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Vedlegg til sak om felleskostnader og vedlikeholdsplan

Prioritering	Oppgave	Estimert kostnad	Tentativt år for gjennomføring
1	Utskiftning farlige brannbalkonger	kr 225 000,00	2025
2	Innkjøp materiell til videre oppgradering av oppgang - utføres på dugnad	kr 25 000,00	2025
3	Oppgradere sikringsskap med tilknytning mellom oppgang A og B.	kr 50 000,00	2026
4	Håndtverkere til oppgradering (fjerning av ledninger overflatebehandling) 1. etasje oppgang B.	kr 50 000,00	2026
5	Ny belysning fellesoppgangene	kr 150 000,00	2-5 år
6	Nye lemmer rist/fylle igjen hull på utsiden av sameiet	kr 20 000,00	1-3 år
7	Oppgraderinger av utvendig fasade	kr 500 000,00	3-5 år
8	Gjennomføre tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør, herunder bunnledning		Ikke vurdert
9	Beholderskap til søppelcontainere	kr 150 000,00	Ikke vurdert
10	Oppgradering av ventilasjon i kjelleren	ukjent	Ikke vurdert

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25
Selskapsnummer: 6599 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Organisasjonsnummer: 987894903
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Bakgården i Niels Juels gate 4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Marius Ørbeck Vegheim

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Marius Ørbeck Vegheim foreslått. Som protokollvitner ble Anette Sonja Thorendahl og Anders Albert Sandström foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Transaction 09222115557548177813 Signed AS, MØV, AT

5. Årsrapport 2024 og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved reduksjon av annen egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved reduksjon av annen egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Felleskostnader og vedlikeholdsplan

Styret har videreutviklet sameiets vedlikeholdsplan, og har bestemt at følgende plan skal fremmes for årsmøte. Se vedlegg.

I budsjettet er det satt av kr 50.000 til vedlikehold. Dette vil dermed ikke være tilstrekkelig til å gjennomføre førsteprioriteten «Utskiftning farlige brannbalkonger».

Av HMS-hensyn mener styret at denne utskiftning av de tre brannbalkongene fra seksjon 5, 8 og 11 mot bakgården må gjennomføres så fort som mulig, men av hensyn til søknadsprosess, bestilling av balkonger og installasjon er det svært usikkert om dette lar seg gjøre i 2025.

Samtidig viser foreløpige estimater etter installasjon av vannmåler at sameiet vil spare over kr 100 000 inneværende år på kommunale avgifter knyttet til vann og avløp. Dette er ikke tatt inn i budsjettet og vil i så måte være en betydelig bidragsyter til å dekke inn kostnadene for utskiftning av de tre brannbalkongene.

1. Prioritering av vedlikeholdsoppgaver.

Styret ønsker at listen over vedlikeholdsoppgaver diskuteres i årsmøte, og at sameiet gir et signal til nytt styre om videre prioriteringer.

2. Eventuelle endringer i felleskostnader

Styret har i sitt forslag lagt opp til at felleskostnadene holdes uendret. Styret mener besparelsen knyttet til reduserte kommunale utgifter gir handlingsrom til å holde de ordinære felleskostnadene uendret.

3. Eventuelle ekstraordinære innbetalinger

Styret hentet i mai 2025 inn en runde med ekstraordinære felleskostnader for å styre sameiets likviditet.

Dersom utskiftning de farlige brannbalkongene lar seg gjennomføre i 2025, så mener styret at manglende kapital bør finansieres gjennom en ekstraordinær innbetaling. Dersom prosjektet ikke lar seg gjennomføre i 2025, og de ikke oppstår noen uforutsette større kostnader, så mener styret det ikke vil være behov for ytterligere innbetalinger i 2025.

4. Eventuell ekstraordinær nedbetaling av gjeld.

Kostnaden tilknyttet til sameiet lån er en betydelig andel av de totale kostnadene. Det betales på nåværende tidspunkt kun omtrent kr 30 000 i årlig avdrag, noe som innebærer at lånet nedbetales svært langsomt. I 2024 var sameiet enige om at det ikke var tid for å gjøre noen ytterligere ekstraordinære nedbetalinger etter nedbetalingen på 550.000 ekstra i 2023. Styret ønsker at sameiet diskuterer om det bør gjøres ytterligere ekstraordinære nedbetalinger de kommende årene.

Styret ønsker at årsmøte tar diskusjonen videre og treffer en beslutning.

> **Forslag til vedtak:**

Transaction 09222115557548177813 Signed AS, MØV, AT

1. Sameiet vedtar vedlikeholdsplanen i tråd med styrets forslag. 2. De månedlige felleskostnadene holdes uendret. 3. Styret gis fullmakt til å innhente ekstraordinære felleskostnader dersom prosjektet med utbedring av farlige brannbalkonger blir gjennomført i 2025. 4. Det gjøres ikke en ekstraordinær nedbetaling på sameiet lån. Nytt styre skal gjøre et forsøk på å forhandle på renten og undersøke mulighetene og konsekvensene for kortere nedbetaling.

✓ **Vedtatt.**

7. JIB Eiendom AS som ansvarlig søker ved søknad om ferdigattest kjellerleiligheter

Det foreligger ikke ferdigattest på de to seksjon i kjelleren i sameiet (seksjon 17 og 18). Eier av leiligheten, JIB Eiendom AS (JIB) representert ved Ivar Bjørtomt, er nå i prosess med å innhente ferdigattest. Av historiske grunner står sameiet som tiltakshaver for utbygging av kjelleren. JIB har derfor sendt forespørsel til sameiet om at selskapet kan stå som ansvarlig søker ved innsending av søknad om ferdigattest.

Styret har innhentet opplysninger angående prosjektet, og dokumentasjon på opprinnelig prosjekt om å omgjøre fellesareal i kjelleretasjen til seksjonerte leiligheter. Prosjektet daterer seg tilbake til 2007. Saken knyttet til kjellerleilighetene har dermed vært en lang prosess med omfattende dokumentasjon, og mange ulike styrer har vært involvert i saken.

Et viktig punkt for styret har vært å avklare sikkerhet og rømningsveier. JIB har oversendt dokumentasjon på at dette skal være ivaretatt. Fra JIBs side understrekes det at ut ifra «brannprosjekteringen/branntegningene er ikke vinduene ut mot gaten rømningsvei. Det er fri rømning internt i de to leiligheter for å oppnå prosjektert, forskriftsmessig funksjon». Ivar Bjørtomt har også oversendt følgende bekreftelser (utdrag fra mail den 25. september 2024):

Jeg kan på det grunnlag, bekrefte

- *at bygningsarbeidene er lovlig og forskriftsmessig, herunder at gjeldende krav til brannsikkerhet er oppfylt, og utført i samsvar med de tillatelser og føringer som er gitt av Plan og bygningsetaten.*
- *at eventuelle mangler eller avvik utbedres..... - er sjekket ut ved avholdt tilsyn fra PBE.*
- *at styret holdes løpende orientert om enhver utvikling i byggesaken.. - så har vært tilfelle i hele saken og opprettholdes*
- *Det garanteres herved at det ikke har funnet sted søknadspliktige arbeider eller endringer i brannkonsept etter godkjennelse i seksjon 17 og 18.*
- *JIB Eiendom as dekker kostnadene til ferdigattest.*

Styret ønsker at sameiet skal bestemme om JIB skal få stå som ansvarlig søker for ferdigattest til Oslo kommune. Nåværende styret består av personer som ikke har vært en del av sameiet fra denne saken kom opp, og har begrenset kjennskap til historikken. Samtidig vil styret understreke at det ved en søknad om ferdigattest er Oslo kommune som vil ta stilling til om det gis de nødvendige godkjenningene.

Dersom sameiet bestemmer at JIB Eiendom AS ikke får stå som ansvarlig søker, medfører dette at sameiet selv må drive prosessen knyttet til kjellerleiligheter fremover. Dette vil medføre at betydelig arbeidsmengde og potensielt kostnader for sameiet, samtidig som det er uklart om det vil gi noe annet utfall. Det vil også kunne medføre et økonomisk ansvar overfor eier av seksjon 17 og 18 dersom de kan dokumentere et økonomisk tap som skyldes sameiets håndtering av saken.

Forslag til vedtak:
Sameiet gir JIB Eiendom AS tillatelse til å stå som ansvarlig søker for ferdigattest for seksjon 17 og 18.

✓ **Vedtatt.**

Transaction 09222115557548177813 Signed AS, MØV, AT

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak:
Det utbetales ikke godtgjørelse til styret.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anette Sonja Thorendahl

Følgende stilte til valg:
Anette Sonja Thorendahl

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Cecilie Schanke Monsen
Maja Zofia Rudel

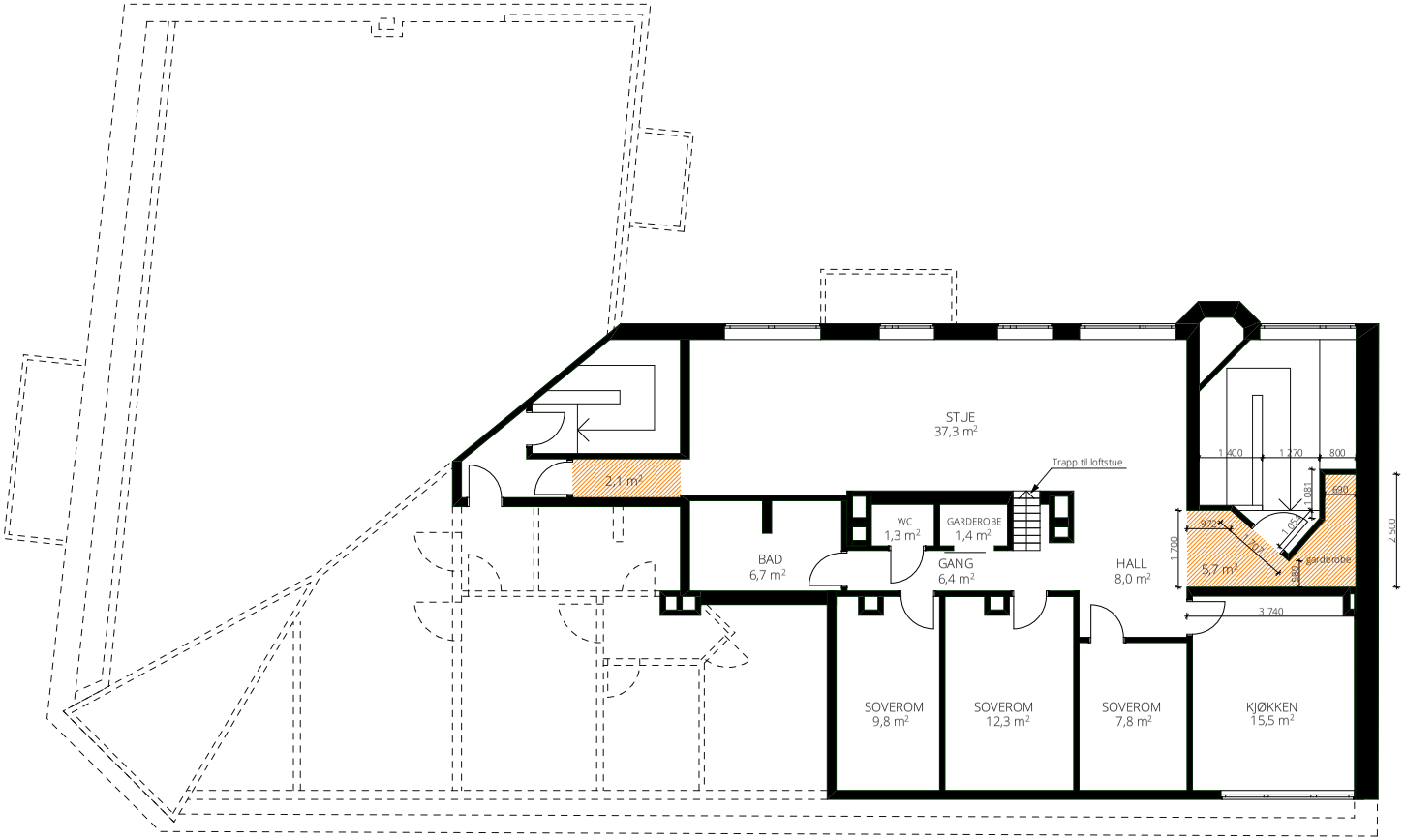
Følgende stilte til valg:
Caroline Cecilie Schanke Monsen
Maja Zofia Rudel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Elisabeth Kvan Ekblad
Kirsten Sand

Følgende stilte til valg:
Nina Elisabeth Kvan Ekblad
Kirsten Sand

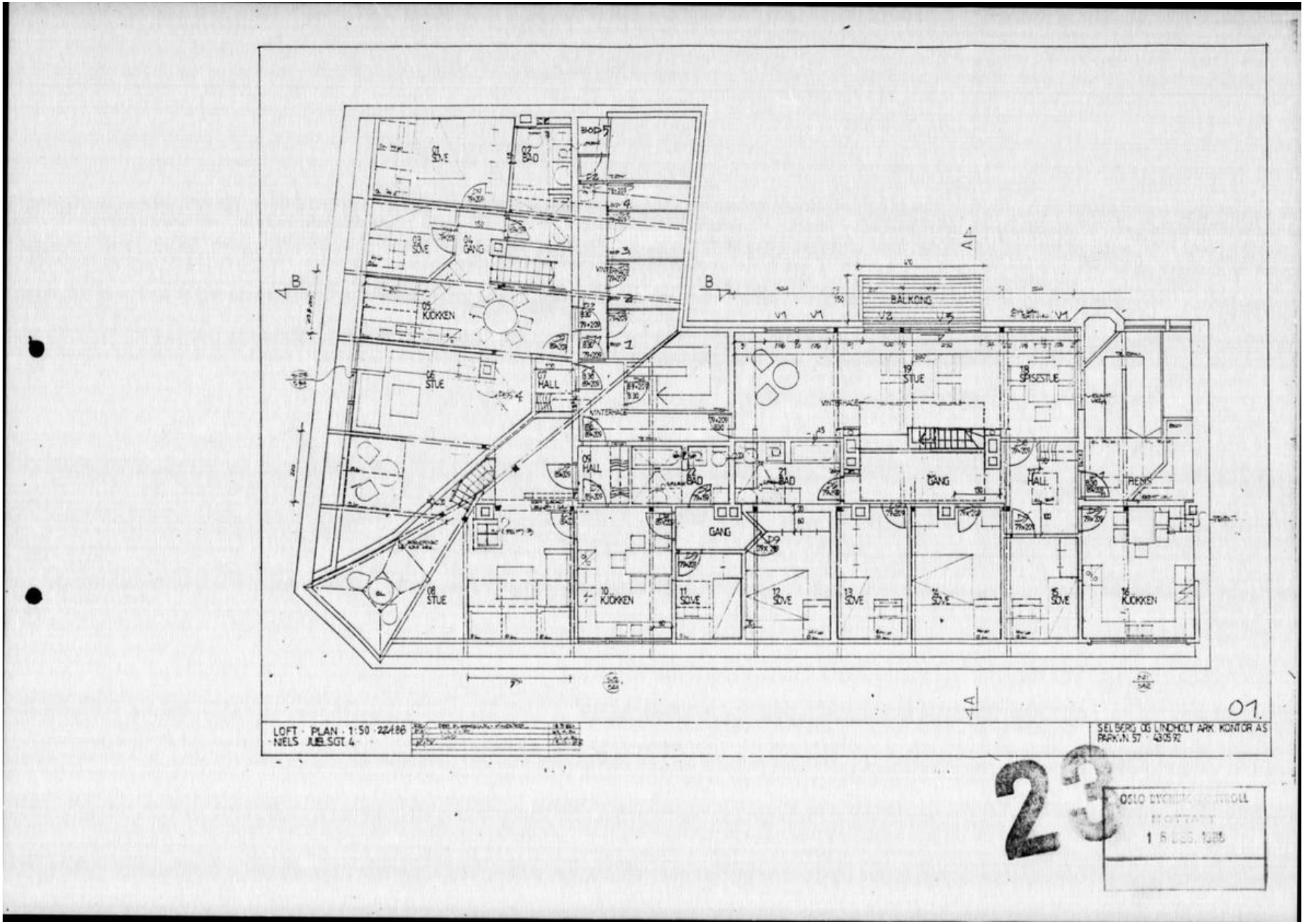
Transaction 09222115557548177813 Signed AS, MØV, AT

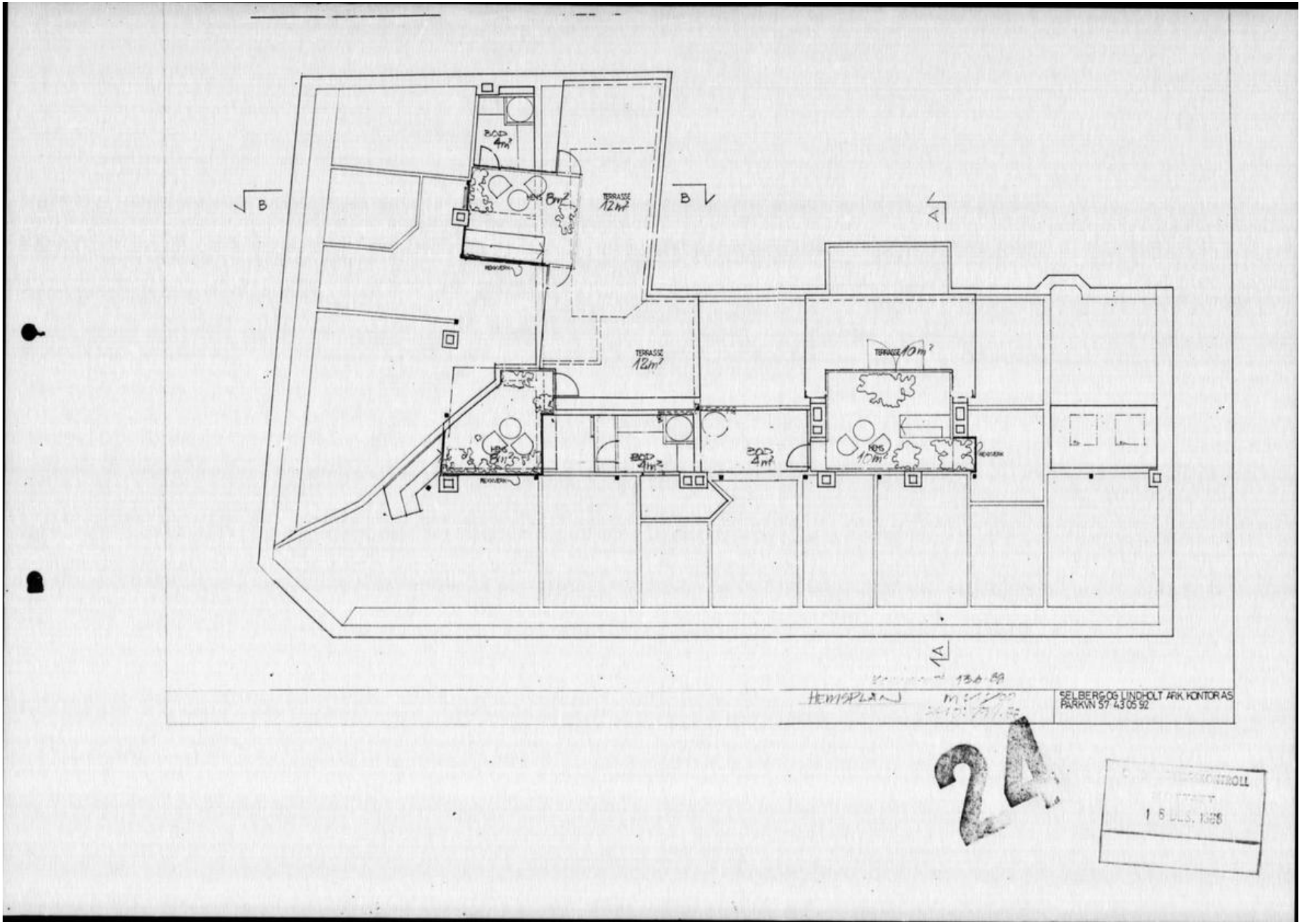


EKSIST. BRA - 112.5 m²
NY BRA - 120.5 m²

Nils Juels gt. 4
5etg / Seksjon 16

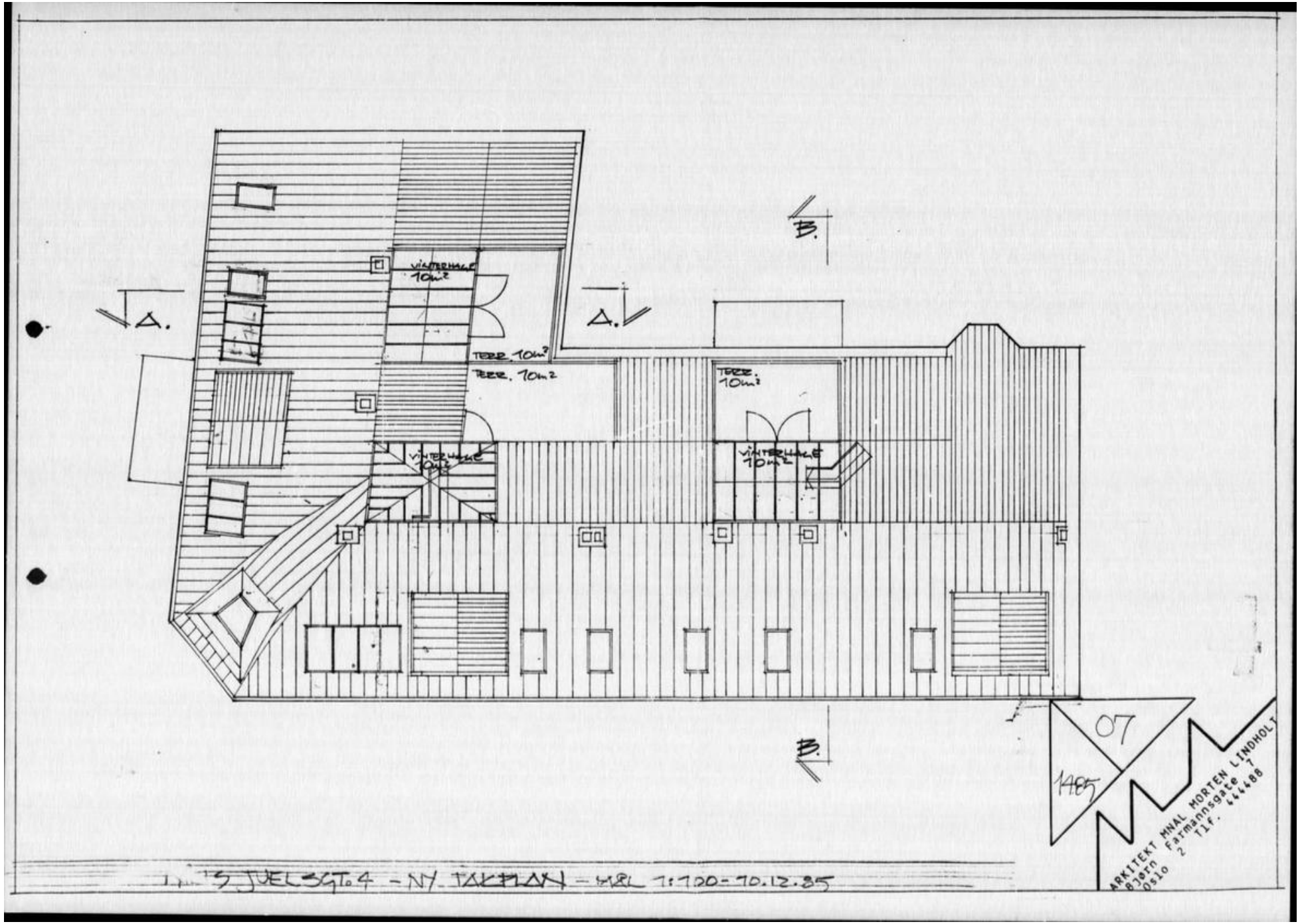
PEP Arkitekter OÜ Reg.14109634 E-mail: firmapost@mtshus.no	MTS Engineering AS Tlf: 97043301 E-mail: firmapost@mtshus.no	Projekt navn: BYGÅRD, NILS JUELS GT. 4, OSLO		Tiltakshaver: **Eivind Berge Hofland**	Kontrollerende: **MTS Engineering AS**	Revidering: -	Tegning: **Plan 5. etg**	Mål: **1:100**
		Adresse: **Nils Juels gt. 4, Oslo, 5.etg/Seksjon 16**	Gnr./Bnr. 211/166		Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Dato: **2017. 02. 28**		Prosjektnr.: **468**


LOFT · PLAN · 1:50 · 22/1-86
NIELS JUELSGT 4
SELBERG OG LINDHOLT ARK KONTOR A/S
PARK.N. 57 · 430592
01.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 8 DES. 1986
23



24

1 8 DES. 1989


A.
A.
B.
B.
VINTERHAGE 10m²
TERR. 10m²
TERR. 10m²
TERR. 10m²
VINTERHAGE 10m²
VINTERHAGE 10m²
07
1485
ARKITEKT MNAL MORTEN LINDHOLT
Farmannsgate 7
Tlf. 444488
0slo 2
J. "S JUELSGT. 4 - NY TAKTERAS - MÅL 1:100 - 10.12.85

BYGNINGSCHEFEN
B.I.-No. 750
1927
OSLO

Anmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Pumpehuslegg
på matr.-nr. 4 Nils Juelsgate

Innlevert 11 juli 1927. Attestert 15/3-29

Undertegnede Oslo Helseråd v/ ass. Klaakvesen

Oslo den 12 juli 1927.

H. T. Sparre

750/27

Dersom kapasiteten ligger som nevnt med rådet bl. a. forårsrig må de gjeldende regler for innredning av W.C. rum iakttages.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JK 002724 20 JUL 1927
RØRLEGGERAVD. H

Oslo Helseråd 19-Juli 1927.

Sigurd Bay

Sameiet Niels Juels gate 4
Niels Juels gate 4

0272 OSLO 0000

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	850106198	93/24307

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øivind Rooth	18. juni 1993

Arbeidssted : 211/0166 Nils Juels Gate 4
Byggherre : Morten Lindholt, Bjørn Farmanns gt 7, 0271 OSLO
Arbeidets art: - INNREDN.LEIL.PÅ LOFT

F E R D I G A T T E S T

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av
tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-
anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Fung. Seksjonsleder

Øivind Rooth
Overingeniør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MTS ENGINEERING AS
Sætreskogveien 4
1415 OPPEGÅRD

Dato: 12.06.2019

Deres ref.: KRISTOFFER ULVEDALEN | Vår ref.: 201705498-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 4B	Eiendom:	211/166/0/0
Tiltakshaver:	EIVIND BERGE HOFLAND	Adresse:	NIELS JUELS GATE 4 B, 0272 OSLO
Søker:	MTS ENGINEERING AS	Adresse:	Sætreskogveien 4, 1415 OPPEGÅRD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

Ferdigattest – Niels Juels gate 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av leilighet, mottatt 06.06.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705498			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		28.02.2017	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2019 av:

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
EIVIND BERGE HOFLAND, NIELS JUELS GATE 4 B, 0272 OSLO, eivind.hofland@abgsc.no

V. D. J.-No. 102. 02.
9. Bilag.

Anmeldes
Bergmester
T. Tegninger

OPMAALINGSCHEFEN
D. J.-No. 520
02
KRISTIANIA

BYGNINGS-KONTORET
207
02
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument I

angaaende Terningehus.

paa Matr.-No. 4 Nils Juels Gate

Indleveret 10 Mai 02 Attesteret 18 Juli 1905.

BYGNINGS-KONTORET
795-02-I
KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. ogsaa ang. Lund-brandcommission.

Kristiania den 13 Mai 02.

Chr. Linthoe

OPMAALINGSCHEFEN
139
03.
KRISTIANIA

Maalbrev er ikke tilsendt. Forøvrigt intet at bemerke
13 Mai 1902.
— Gjemarksen.

H. N. Wang

128
02

Nils Juels Gade har en Bredde af 15,70 m. Terningbakken af 12,50 m. Ingen af dem er forskriftsmæssig opparbeidede eller overtagne af Byen. De paa Situationsplanen indskrevne Høiden er de for Gadernes Opparbeidelse bestemte. Forbigaaende indskr. Høiden.

Kristiania 14de Mai 2.
Theodor Gallus.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av hybelleilighet i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Niels Juelsgt. 4.		69/898

Byggherre	Ansvarshavende
B. RINGVOLD Gabelsgt. 37 OSLO 2.	Tømmermester ASBJØRN LANGLIEN Josefinesgt. 26 OSLO 3.

Dato 27. oktober 1969.
KR/KL

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

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

SK C-15. 5000. ANDVORD. 20944/69. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 16-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 199101249 - 15**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Niels Juels gate 4 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år
X	Tiltaket foreldet, men utført

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 · 68 30 40

Brukstillatelse.

Innr. Leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr	Jnr
Niels Juels gate 4		85/6198

Byggherre

Bjørn Lindholt
Leiv Eirikssons gate 5

0271 OSLO 2

Ansvarshavende

Ing. Rolf Thorstensen
Carl Grønlands vei 16

0871 OSLO 8

AH/tfn
Dato 19.des.1986

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse gis for leil. A. B. og C.

1. Korrigerte fasadetegninger må innsendes.
2. Eksisterende trapperomsdører i bitrapp må utbedres til minst B-30.
3. Trappeløp av tre kles på undersiden med tennvernende kledning A-20 (gjelder bitrapp).
4. Vannlekkasje ved terrassedør må utbedres.
5. Ansvarshavende må innsende egenerklæring på konstruksjon samt isolasjon.

For bygning med trafikkrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbefaringen være innkommet.
Ved ferdigbefaringen kan ytterligere mangler bli påbudt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Sk. 02 500 Anvers

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[A] • 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Innr. leilighet på loft

Arbeidssted	Matr. nr.	Løp. nr.
Niels Juels gate 4		85/6198

Byggherre

Bjørn Lindholt
Leiv Eirikssons gt. 5

0271 OSLO 2

Ansvarshavende

Ing. Rolv Thorstensen
Carl Grøndahls vei 16

0871 OSLO 8

AO/tfn
Dato 25.1.1989
Saken behandles av: Anatole Ouedraogo

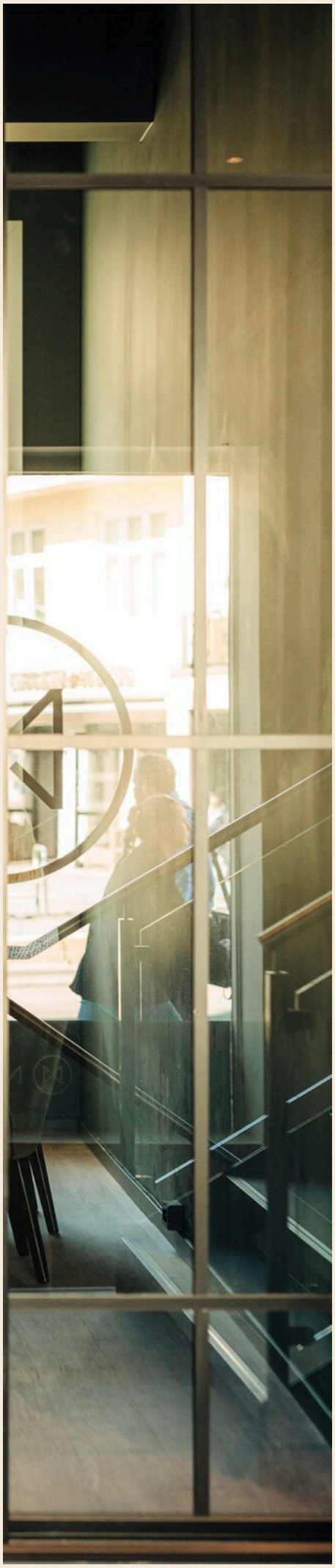
xxxx

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

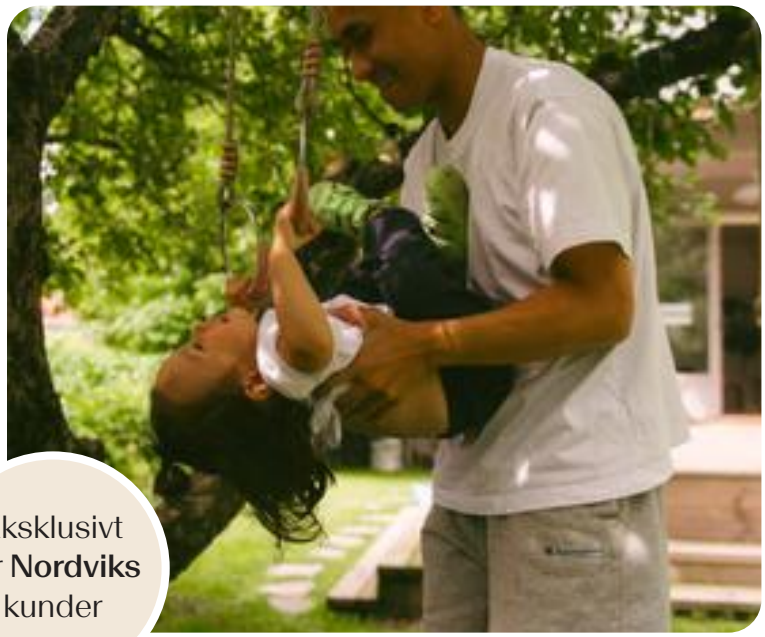


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Niels Juels gate 4B 0272 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 166, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder / MBA
Parken Eiendomsmegling AS
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439