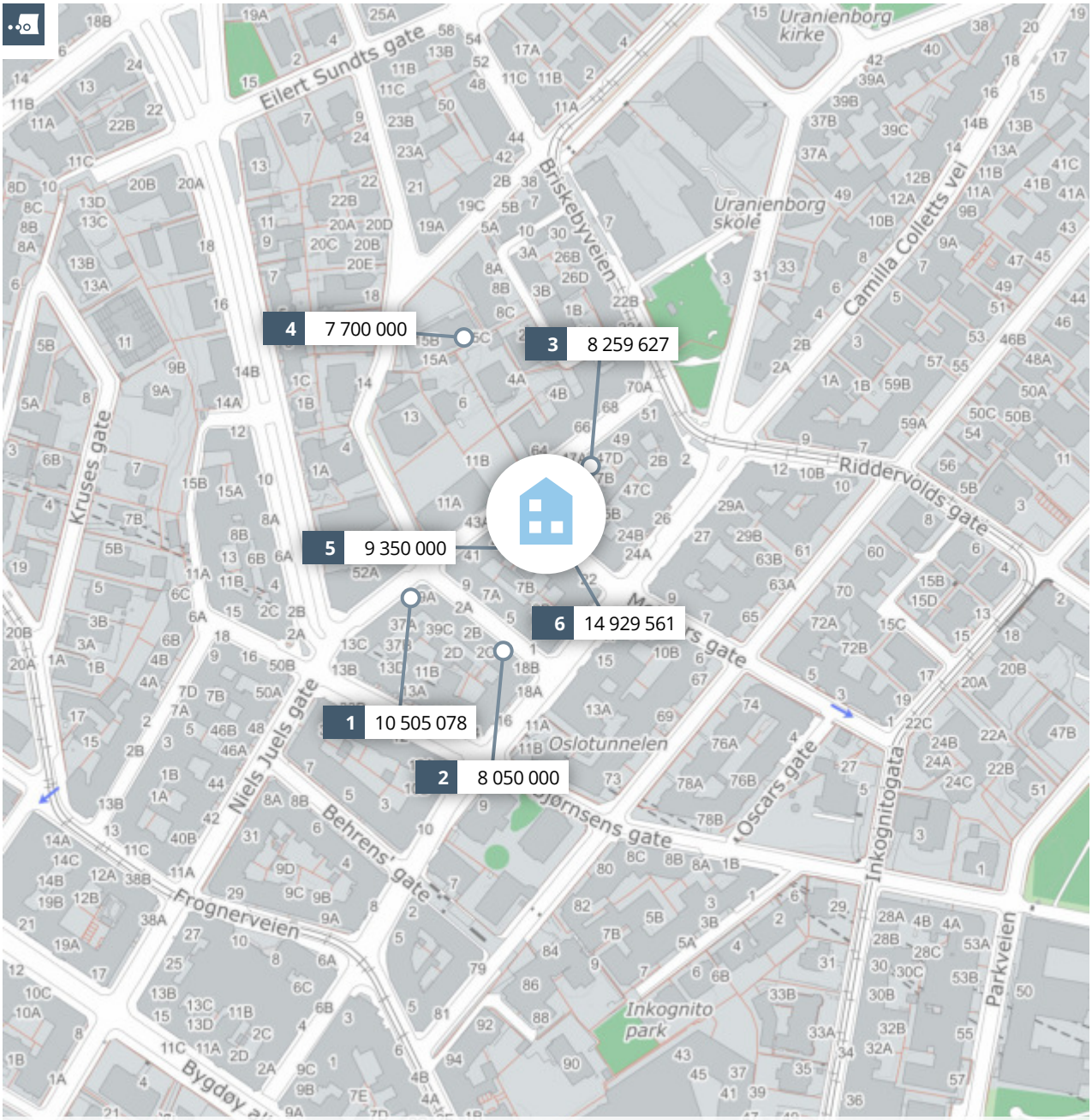
NIELS JUELS GATE 45A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Tilstandsrapport
Årsberetning
Protokoll årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Megleropplysninger
Reguleringskart
S-2255
Oversiktskart
Arealbekreftelse
Ferdigattest rehabilitering av piper
Tegninger
Peis
Eks.dokument datert 1895
Eks.dok for garasje, datert 1928
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NIELS JUELS GATE 45 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Niels Juels gate 45 A, 0259 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 213 BNR 269 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 5

Verdivurdert til

8 150 000

272 439	8 422 439	109 351
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Peis

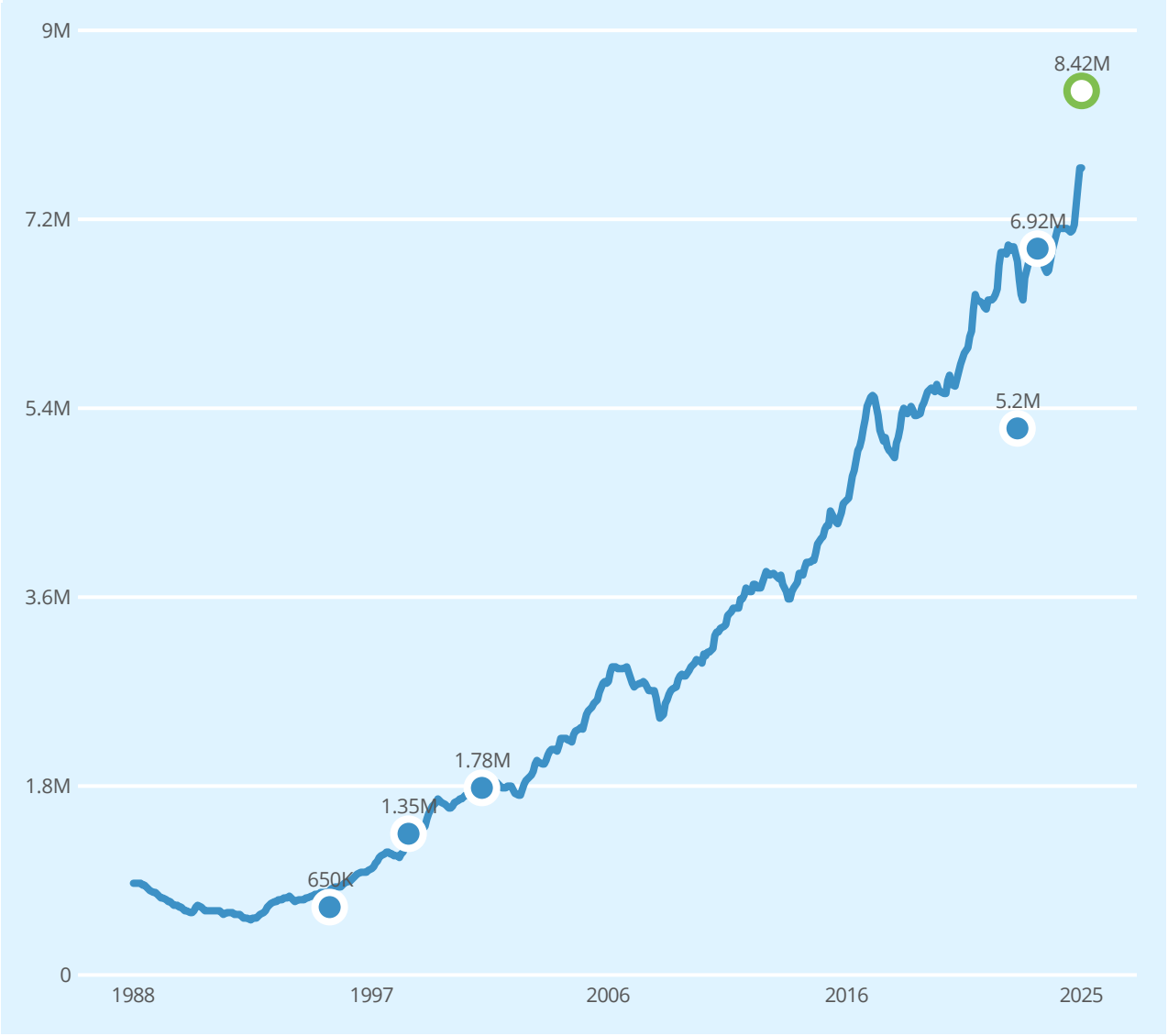
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Niels Juels gate 39 A 78 m² 1897 3. etg 2 sov				03.03.2025	9 750 000	**10 300 000**	205 078	10 505 078	**134 680**
2	Skovveien 18 B 66 m² 1890 2. etg 2 sov				28.05.2024	7 400 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**121 970**
3	Niels Juels gate 47 A 70 m² 1897 3. etg 2 sov				14.05.2024	7 900 000	**8 200 000**	59 627	8 259 627	**117 995**
4	President Harbitz' gate 15 C 64 m² 1933 2. etg 2 sov				31.12.2024	7 290 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**120 313**
5	Niels Juels gate 43 B 80 m² 1900 5. etg 2 sov				04.02.2025	8 500 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**116 875**
6	Niels Juels gate 45 A 134 m² 1896 2. etg 2 sov				29.08.2024	15 000 000	**14 700 000**	229 561	14 929 561	**111 415**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri kan fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål angående vurderingen, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.04.2023	02.07.2023	17.08.2023	6 900 000	6 775 000	149 000	6 924 000	
29.08.2022	13.09.2022	01.11.2022	5 400 000	5 050 000	151 000	5 201 000	
16.01.2002		16.01.2002	-	1 780 000	-	1 780 000	
16.03.1999		16.03.1999	-	1 350 000	-	1 350 000	
22.03.1996		22.03.1996	-	650 000	-	650 000	
26.06.1989		26.06.1989	-	650 000	-	650 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 5 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 547 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

10.7M
10.4M
10 215 000 Salgspris i snitt
9 962 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M
9.2M

Solgt i snitt i løpet av

53
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 568 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

114 919 URANIENBORG RODE 5 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

109 351 Niels Juels gate 45 A
Totalpris 8 420 000

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250153

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari-anne Greve Rank	Kurt Rank

Gateadresse
Niels Juels gate 45A

Poststed	Postnr
Oslo	0259

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elenta AS har utført gulvmembran NTG AS har utført veggmembran, gulvstøp og flisearbeider
Arbeid utført av	Power Elektro AS, NTG AS, Elenta AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf
Bilder Varmekabel bad.pdf
Varmekabeldokumentasjon.pdf
Niels Juels Gate 45A - Fliselegger.pdf
Dokumentasjon Banemembran.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny banemembran på gulv tilkoblet sluk som ble installert av tidligere eier i 2023 og smøremembran på vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Engasjert av tidligere eier
Arbeid utført av	MAK Prosjekt AS

Filer

Kontroll_Sjekklister_Rorlegger_Sameiet Niels Juels gate 45a 0259 Oslo (1).pdf
FDV-dokumentasjon_-_Kruge_AS_-_VA_VVS_3445936_med_flere_-_ProClamp_N_20131114_110634[1].pdf
FDV-dokumentasjon_-_Geberit_AS_-_VA_VVS_2293833_med_flere_-_FDV_Silent_PRO[1].pdf
FDV-dokumentasjon_-_KJ-MA_System_AS_-_VA_VVS_2009093_med_flere_-_FDVdokumentation[1].pdf
FDV-dokumentasjon_-_Ahlsell_Norge_AS_-_VA_VVS_2012174_med_flere_-_FDV_MA_acollection_3[1].pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lidt fukt på gulv i kjellerbod

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har registrert lidt glippe mellom parkettstaver

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	BAA Entreprenør AS installerte nytt el-anlegg 2022-23 for tidligere eier. Power Elektro installerte varmekabel på bad, bakgang/vaskerom og varmefolie i gang 2023-24
Arbeid utført av	BAA Entreprenør AS og Power Elektro AS

Filer

Sameiet elsikkerhet_bolig__samsvarserklaring_1-Copy (1).pdf Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle takrenner og nedløp med varmekabler utskiftet 2024. Fasade mot Meltzers gate og Niels Juels gate rehabilitert 2024. Ytterdør til kjeller utskiftet 2025. Det er arbeider bestilt utført av sameiets styre.
Arbeid utført av	Oslo Bygg Entreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tidligere observert rotte i bakgården

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Peis.pdf

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

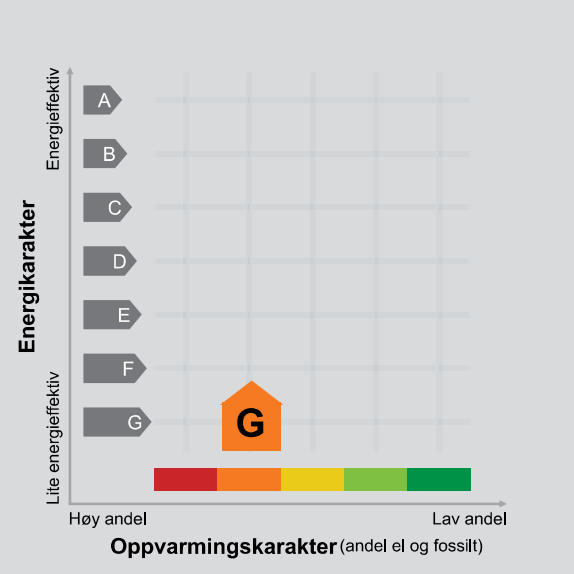
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Niels Juels gate 45B
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80511345
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-92107
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 046 kWh pr. år

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

11 046 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Fyr riktig med ved**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Niels Juels gate 45A, 0259

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 269

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1413 **Referansenummer:** OB7769

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Nyrenovert leilighet i 2023/24. Leiligheten holder høy standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler. Takhøyden i stue er ca . 2,60 m. 1 stavs fiskebeins parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning fra Epoc med glatte fronter, benkeplate i stein, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har ingen oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Eldre side hengslet vinduer. Malte karmer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduer har brukt opp sin brukstid, men kan ved enkelt vedlikehold som maling og evt. bytte glass lister utvendig holde i mange flere år. Vinduene er malt på innsiden og ser veldig pene ut der.
Malt fast karm vindu av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduet er spesiallaget og er produsert i 2024.
Fabrikk malt glatt inngangsdør i heltre, med lyd og brannklasse.
Døren er produsert i 2024. Isolert malt profilert dør til baktrapp.
Døren har ukjent produksjonsår. Begge dørene går bra.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av 1 stavs fiskebeins parkett, flis i entre, bakgang og på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong med originale rosetter og taklister i stue og kjøkken, malte plater ellers. Overflater er pusset opp i 2023/24.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 15 mm. på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radon målinger, det er ikke lagt radon membran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert, men eier opplyser om at det er nye innvendige rør i2024. Feie luke i kjeller. Nyere ovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.
Profilerte heltre dører med fire speil. Dørene går fint og er montert i 2024. To fløyet dør mellom gang og stue. Dørene er originale og har ukjent produksjonsår, men de er gamle.
Det er montert opp skap på soverommene med innmat og lys. Det er også montert skap i den gamle inngangen inn til kjøkkenet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj nisje med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Rommet har overflater av marmorflis på gulv med elektriske varmekabel, marmorflis på vegg og malte plater med spotter i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 33 mm. Det er ca. 15 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt bad (2024) og fremlagt dokumenter. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via felles anlegg og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoc med glatte fronter og stein benkeplate. Under limt stål vask med "back splash" i samme materiale.
Skrogene er montert i 2023, mens frontene ble byttet i 2024.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med ventilator i kjøkkenbenk, stekeovn og micro.
Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Induksjonstopp med innebygget ventilator montert i kjøkkenbenk med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelerskapet som er montert i soverom inne i klesskapet bak baderommet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via åpning og lukking av vinduer.
Det er installert opplegg for vaskemaskin i bakgang i leiligheten.
Det er ikke sluk i rommet, men det er montert automatisk vannstopper på stoppekran.
Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner i soverom, elektrisk varmefolie i gulv i gang, stue og kjøkken. Det er varmekabler i entre, bakgang og i baderommet og det er peis i stuen.
Varmtvann stank på 200 liter plassert i skap i soverom. Det er ikke sluk i rommet, men det er montert automatisk vannstopper på stoppekran. Produksjonsår er ukjent.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker. Eier opplyser at brannvarslings system blir oppgradert i hele gården før salg.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

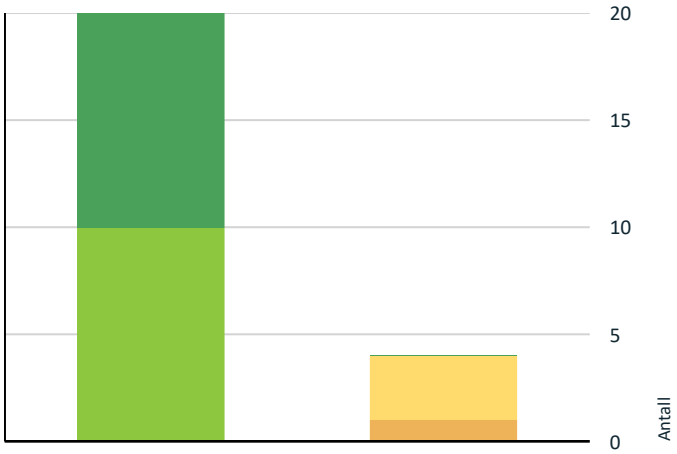
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

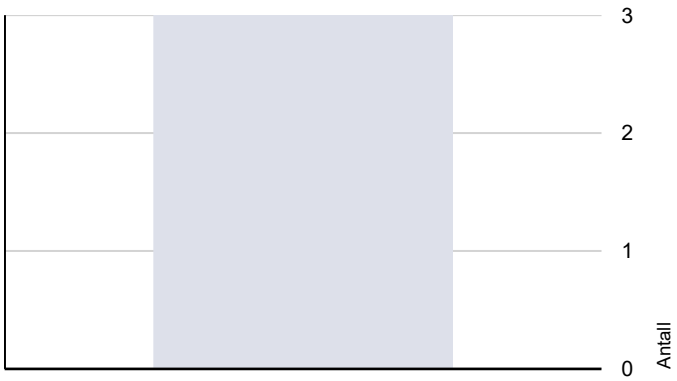
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere rapporter.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten holder høy stand med renovering/oppussing i 2023/24.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Eldre side hengslet vinduer. Malte karmer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduer har brukt opp sin brukstid, men kan ved enkelt vedlikehold som maling og evt. bytte glass lister utvendig holde i mange flere år. Vinduene er malt på innsiden og ser veldig pene ut der.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

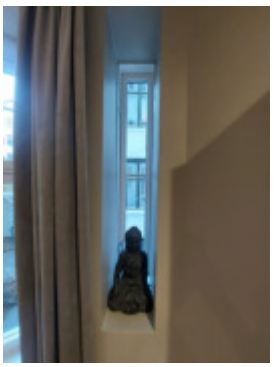
Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Vinduer - 2

Malt fast karm vindu av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduet er spesiallaget og er produsert i 2024.

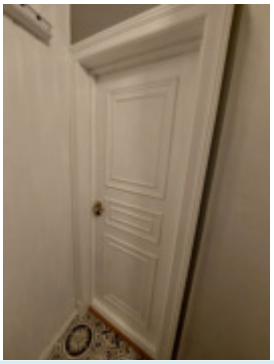
Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Fabrikk malt glatt inngangsdør i heltre, med lyd og brannklasse. Døren er produsert i 2024. Isolert malt profilert dør til baktrapp. Døren har ukjent produksjonsår. Begge dørene går bra.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av 1 stavs fiskebeins parkett, flis i entre, bakgang og på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong med originale rosetter og taklister i stue og kjøkken, malte plater ellers. Overflater er pusset opp i 2023/24.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 15 mm. på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, etasjeskiller har trolig blitt bygget med skjevheter.
Det der ikke gjort observasjoner som tyder på bevegelse i grunn. Bygget er fra 1896, så det er ikke unaturlig at det er skjevheter i slike gamle bygg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radon målinger, det er ikke lagt radon membran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig å gjøre noen tiltak. Boligen fungerer med avviket.



TG 0 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert, men eier opplyser om at det er nye innvendige rør i2024. Feie luke i kjeller. Nyere ovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

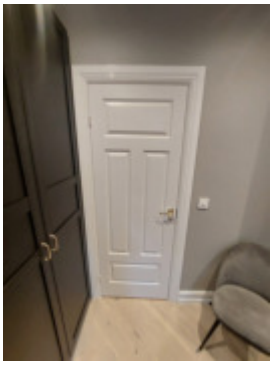




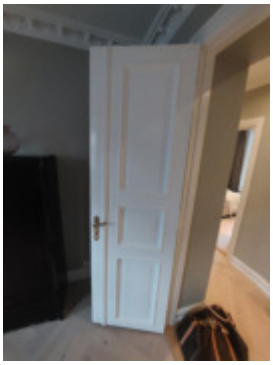
TG 1 Innvendige dører

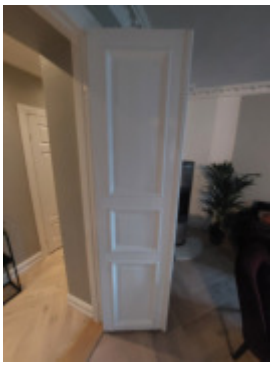
Profilerte heltre dører med fire speil. Dørene går fint og er montert i 2024. To fløyet dør mellom gang og stue. Dørene er originale og har ukjent produksjonsår, men de er gamle.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





Andre innvendige forhold

Det er montert opp skap på soverommene med innmat og lys. Det er også montert skap i den gamle inngangen inn til kjøkkenet.



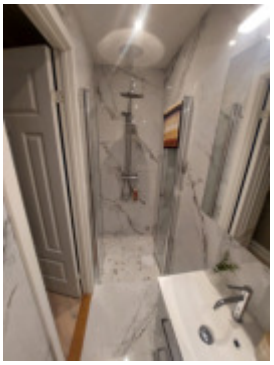
VÅTROM

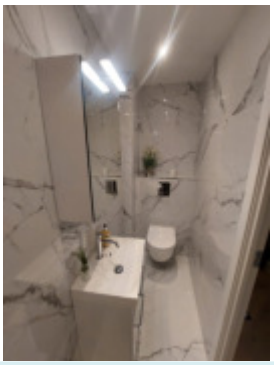
1 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj nisje med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Rommet har overflater av marmorflis på gulv med elektriske varmekabel, marmorflis på vegg og malte plater med spotter i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 33 mm. Det er ca. 15 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt bad (2024) og fremlagt dokumenter. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via felles anlegg og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring





1 ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Marmorflis på vegg og malte plater i tak med spotter, overflater er i god stand.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 33 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er ca. 15 mm. nedsenk i dusjsonen.
Varmekabler er ikke funksjons testet av takstmannen befarings dagen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap, dusj hjørne med glassdører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.



1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt bad (2024) og fremlagt dokumenter. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoc med glatte fronter og stein benkeplate. Under limt stål vask med "back splash" i samme materiale. Skrogene er montert i 2023, mens frontene ble byttet i 2024. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med ventilator i kjøkkenbenk, stekeovn og micro. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonstopp med innebygget ventilator montert i kjøkkenbenk med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelerskapet som er montert i soverom inne i klesskapet bak baderommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via åpning og lukking av vinduer.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Det er installert opplegg for vaskemaskin i bakgang i leiligheten. Det er ikke sluk i rommet, men det er montert automatisk vannstopper på stoppekran.

Årstall: 2024



TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner i soverom, elektrisk varmefolie i gulv i gang, stue og kjøkken. Det er varmekabler i entre, bakgang og i baderommet og det er peis i stuen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann stank på 200 liter plassert i skap i soverom. Det er ikke sluk i rommet, men det er montert automatisk vannstopper på stoppekran. Produksjonsår er ukjent.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

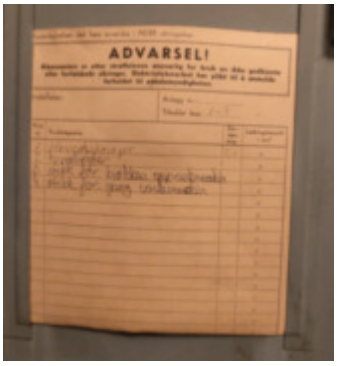
Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Kursoversikt ligger i sikringsskapet, men ikke samsvar/sluttkontroll. alle disse dokumentene bør ligge i sikringsskapet.







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

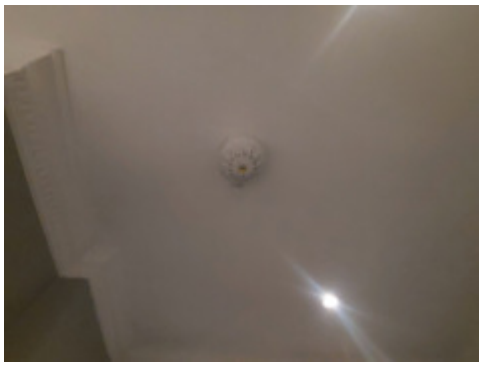
Leiligheten har brannalarm og brannslokker. Eier opplyser at brannvarslings system blir oppgradert i hele gården før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

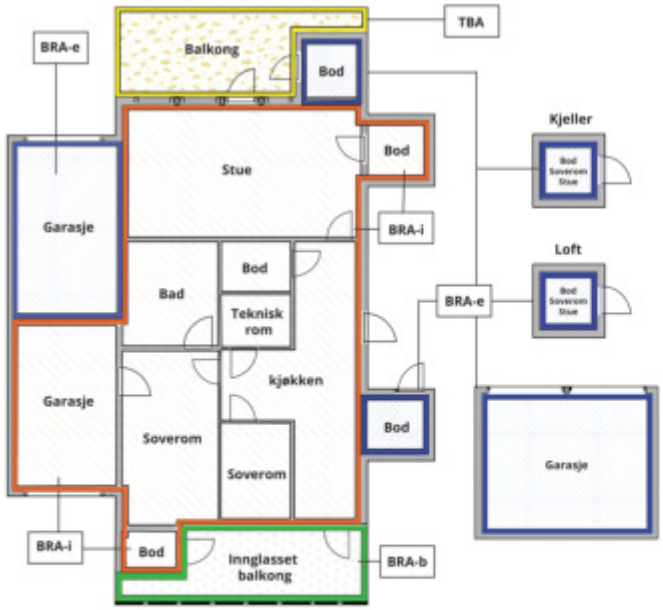
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	76	1		77	
Kjeller		7		7	
SUM	**76**	**8**			
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, Gang, Gang/vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i gang utenfor leiligheten på 1m2 og bod i kjeller på 7m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny areal standard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bod arealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og gjennomgått.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad renovert 2023/24, nytt el-anlegg instalert 2022/23, varmekabel bad og varmefolie og opplegg til vaskemaskin montert i 2023/24.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	8

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i gang utenfor leiligheten på 1m2 og bod i kjeller på 7m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	269		0	78 m²		Eiet

Adresse
Niels Juels gate 45A

Hjemmelshaver
Kurt Rank

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet i et av byens mest fasjonable nabolag. Leiligheten ligger i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. En rekke tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet med flotte parker, badeplasser på Bygdøy, m.m. Kort gange til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Bygdøy Allé og Majorstuen. Flere populære matvare-forretninger, spisesteder, hyggelige fortauskafeer og kaffebarer ligger rett rundt hjørnet. Meget god offentlig kommunikasjon i området.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata til Pilestredet. I rundkjøringen: Ta 5. avkjøring ut på Pilestredet. Fortsett på Josefines gate. Ta Camilla Colletts vei til Meltzers gate i Majorstuen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2949

Sameiet Niels Juels Gt 45

Velkommen til årsmøte i Sameiet Niels Juels Gt 45

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:

12. juni 2024 kl. 19:00, I sameiet Niels Juels Gt 45.

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 og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Revurdere kompensasjon til styret
8. Dugnad
9. Valg av internett + TV leverandør
10. Vedlikeholdsansvar for balkonger
11. Oppføring av balkong
12. Om forslag 2 i sak 10 vedtas, må årsmøte stemme over forslaget til vedtektsendring
13. Forslag til årsmøte
14. Innspill til Årsmøte.
15. Forslag til endringer i Vedtektene, endre eksisterende punkt (2-1, 3)
16. Forslag til endringer i Vedtektene, endre eksisterende punkt (2-1, 4)
17. Forslag til endring i Husordensreglene, endre eksisterende punkt.
18. Forslag til endring i Husordensreglene, legge til nytt punkt.
19. Innfrielse av felleslån på 944.000kr
20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Niels Juels Gt 45

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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 og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-NJG45 - 2949.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000.- som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000,-.

Sak 7

Revurdere kompensasjon til styret

Forslag fremmet av:
Victoria Wilhelmine Lund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forutsetningen for å øke kompensasjonen til styret var at dette skulle gå til å dekke en økt arbeidsbyrde for å gjennomføre større prosjekter. Siden det ikke er utført noen større prosjekter i denne styreperioden, er ikke vilkåret for økt kompensasjon oppfylt og sittende styre kan derfor ikke kreve denne kompensasjonen.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøte vurdere kompensasjon.

Forslag til vedtak 1
Vi foreslår å redusere den faste kompensasjonen med 33% til kr. 48.000,- og i tillegg til den faste kompensasjonen heller innføre muligheten til å gi en utvidet kompensasjon til den/de i styret som har hatt ekstra arbeidsbyrde på vegne av sameiet og som kan dokumentere/vise til dette. Et slikt vedtak godkjennes på årsmøte og den utvidete kompensasjonen utbetales først i etterkant av at arbeidene er gjennomført.

Forslag til vedtak 2
Beholde dagens kompensasjon på kr. 72.000,-

Sak 8

Dugnad

Forslag fremmet av:
Victoria Wilhelmine Lund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Over flere år har det hopet seg opp "søppel/avfall" som ikke har vært mulig å bli kvitt under dugnadene. Ved å leie en kontainer til neste dugnad, kan vi bli kvitt mye som står i de enkeltes boder og samtidig bli kvitt ting som er hensatt i fellesområder.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget og ber årsmøtet stemme over dette.

Forslag til vedtak

Ha en egen kontainer ved neste dugnad.

Kostnad ca. kr. 5.000,-

Sak 9

Valg av internett + TV leverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært flere klager på Telias nettverksytelse i Niels Juels Gate 45, og noe av årsaken synes å være gammel infrastruktur basert på utdatert teknologi. Styret har derfor forhandlet frem et forslag til avtale med Globalconnect, som vil installere fibernett med aksesspunkt i hver eneste leilighet uten kostnad for sameiet.- Dette gjøres mot 72mnd bindingstid med Globalconnect. Hastigheten på fibernettet vil være symmetrisk med 1000Mbps/1000Mbps til hver enhet. Dette er vesentlig raskere hastighet enn det som er mulig å levere fra Telia med gammel infrastruktur, spesielt for opplastingshastighet.

Det er styrets oppfatning at de færreste bruker linær TV lengre, slik at det ikke er nødvendig å ha felles TV pakke via Globalconnect. TV kan tilbys som et tillegg fra RiksTV (pris pr mnd under, bestilles separat etter ønske etter at Globalconnect har lagt inn fiber og TV aksesspunkt). Se vedlagt PDF til denne saken for oversikt over kanalpakker og innhold.

Fiberpakken Kr 459,-

Strømmepakken Kr 399,-

Sportspakken Kr 399,-

Fleksipakken Kr 249,

Styrets innstilling

Styret anbefaler å velge Golbalconnect sin fiberløsning med 1000Mbps/1000Mbps hastighet med kostnadsfri installasjon i hver enhet, 72mnd bindingstid til 289kr pr måned pr seksjon.

Forslag til vedtak 1

Gå over til Globalconnect avtale med fiber i hver seksjon, kr 289pr mnd pr enhet.

Forslag til vedtak 2

Beholde Teila Flex avtale som idag, 589kr pr mnd pr enhet.

Vedlegg

2. RiksTV_Kanalutvalg (2).pdf

Sak 10

Vedlikeholdsansvar for balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det vil neppe være tale om vedlikehold av de nye balkongene før om 20 år. Det er likevel reist spørsmål om de nye balkongene skal vedlikeholdes av den enkelte sameier, eller om de går inn som en del av bygningsmassen som vedlikeholdes av sameiet i fellesskap, slik som er tilfelle med de eldste balkongene (på hjørnet), takterrassene og de balkongene som ble oppført i 2008 (oppgang b). Etter vårt syn vil det være naturlig at man følger eierseksjonslovens normalordning, slik som man i dag også har for de øvrige balkonger - men det legges opp til at det blir opp til årsmøtet å fastslå om man skal avvike fra lovens normalordning. Saken gjelder kun de nye balkongene.

Forslag til vedtak 1
("lovens normalordning"): Fremtidig vedlikehold av de nye balkongene, vil skje i tråd med eierseksjonsloven og på samme måte som de øvrige balkonger og terrasser.

Forslag til vedtak 2
(avvik fra lovens normalordning): Vedtektene til sameiet endres slik at ansvaret for vedlikehold av de nye balkongene, tilfaller seksjonseierne som har fått oppført disse. Årsmøtet beslutter et nytt punkt nr. 4-1 (12) i sameiets vedtekter: Kostnader ved vedlikehold av balkonger montert i 2024/2025 tilfaller den seksjon som har balkong og kostnaden gjelder. Dette gjelder seksjonsnummer: 7, 8, 10, 11, 13, 14 og 17.

Sak 11

Oppføring av balkong

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

7 seksjoner ønsker tillatelse til å oppføre balkonger i bakgården. Kostnadene for dette prosjektet tilfaller de seksjonseiere som ønsker å tilføre balkong. Ingen av oppføringskostnadene vil tilfalle resten av sameiet. Det tar kort tid å sette opp balkongene, slik at det vil ikke bli noe støy å snakke om for de øvrige sameiere.

Forslag til vedtak
Forslag til vedtak på årsmøte: Det gis tillatelse for oppføring av balkonger i bakgården til sameiet Sameiet Niels Juels gate 45. Kostnadene for oppføring av balkonger i bakgården tilfaller de seksjonseiere som ønsker å tilføre balkong

---

Sak 12

Om forslag 2 i sak 10 vedtas, må årsmøte stemme over forslaget til vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saken vil bortfalle om forslag 1 i sak 10 vedtas.
Vedtektene til sameiet endres slik at ansvaret for vedlikehold av de nye balkongene, tilfaller seksjonseierne som har fått oppført disse.

Seksjonsnummer: 7, 8, 10, 11, 13, 14 og 17 må skriftlig bekrefte om de stemmer for forslaget, slik at dette kan arkiveres for fremtiden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter et nytt punkt nr. (legges inn av styret) i sameiets vedtekter: Kostnader ved vedlikehold av balkonger montert i 2024/2025 tilfaller den seksjon som har balkong og kostnaden gjelder. Dette gjelder seksjonsnummer: 7, 8, 10, 11, 13, 14 og 17.

Sak 13

Forslag til årsmøte

Forslag fremmet av:
Kurt Rank

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppusning av inngang/oppgang A. Inngangsparti fremstår som svært forsømt og lite hyggelig.

Renhold i oppgangene og baktrappeoppgang. Beboer som tilgriser fellesarealer, har plikt til å rydde etter seg.

Eks. Velger en bebor å dra et juletre ned gjennom oppgangen, men barnål ble liggende i ca. 2 måneder og fortsatt legger det noe igjen.

Dette viser også at vaskefirmaet kun vasker lidt midt på gulvet.

Utbedring av avskallet puss ved inngangsdør til oppgang A og port til bakgård.

Belysning i felles arealer bør endres til LED og styrt av lyssensor.

Tiltak mot dueskitt som renner ned over fasaden, solbenker og ned på plattingen.

Utbedring av defekte takrenner mot bakgården. Defekte takrenner medfører nedbrytning av fasaden, vinduer og døren til kjelleren.

Dette forhold ble tatt opp med styreleder i fjor, men ingen tiltak er iverksatt.

Plan for stel og vedlikehold av hagen.

Styrets innstilling

Styret er positive til innspillene og anbefaler at styret tar dette med seg videre neste år. Styret anbefaler at årsmøtet stemmer mot vedtaket da forslaget til vedtak er noe utydelig.

Forslag til vedtak

Utbedring

Sak 14

Innspill til Årsmøte.

Forslag fremmet av:

Kjell Arve Robertsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dueskitt må fjernes og gitter må settes opp.

Takrenner må repareres og vinduene har blitt ødelagte pga takrennene.

Revurdere kompensasjon til styret.

Oppussing av inngangsparti i A oppgangen , kan gjøres på dugnad.

Revurdere oppsigelse av Get/Telia

Fjerne plattingen som er foran kjeller.Dugnads jobb.

Få inn penger fra folk som flytter inn og ut av leilighet.

Styrets innstilling

Styret takker for gode innspill og oppfordrer neste styre til å vurdere listen. Styret anbefaler å stemme mot vedtaket da noen av forslagene er lovstridige. Hvert enkelt forslag burde vært sendt inn som separate saker for å få disse vurdert.

Forslag til vedtak

Dueskitt må fjernes og gitter må settes opp.

Takrenner må repareres og vinduene har ødelagte pga takrennene.

Revurdere kompensasjon til styret.

Oppussing av inngangsparti i A oppgang, kan gjøres på dugnad.

Revurdere oppsigelse av Get/Telia.

Fjerne plattingen som er foran kjeller. Dugnads jobb.

Få inn penger fra folk som flytter inn og ut av leiligheter.

Sak 15

Forslag til endringer i Vedtektene, endre eksisterende punkt (2-1, 3)

Forslag fremmet av:
Victoria Wilhelmine Lund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å redusere mengden for muligheten til kortvarig utleie, settes grensen til det minimale. Dette kan besluttes på årsmøtet med 2/3 flertall.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag til endring i vedtektene.

Forslag til vedtak
Endring i 2-1 Rettsligdisposisjonsrett, punkt (3)

Endre fra 90 døgn til 60 døgn.

Sak 16

Forslag til endringer i Vedtektene, endre eksisterende punkt (2-1, 4)

Forslag fremmet av:
Victoria Wilhelmine Lund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gi informasjon om hva eierskiftegebyret beløper seg til og hvem som betaler dette. Selv om beløpet endres over tid, kan man sette hva beløpet er i 2024.

Styrets innstilling
Eierskiftegebyret belastes av forretningsfører og det er kjøper av seksjonen som belastes. Gebyret følger forretningsførers prisliste. Vi ser ikke at det er nødvendig å spesifisere dette i vedtekne, og anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget.

Forslag til vedtak
Endring i 2-1 Rettsligdisposisjonsrett, punkt (4)

Legge til beløpet på eierskiftegebyret.

Legge til at gebyret betales av kjøper.

Sak 17

Forslag til endring i Husordensreglene, endre eksisterende punkt.

Forslag fremmet av:
Victoria Wilhelmine Lund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er brannfarlig å ha levende lys også i lykter eller lanterner i trappeoppgangene. Istedenfor kan man benytte lys drevet av batteri.

Styrets innstilling
Styret er postive til forslaget, men finner det hensiktsmessig og skrive om teksten til følgende hvis forslaget stemmes for:

Levende lys er forbudt i trappeoppgangene.

Forslag til vedtak
Legge til i punkt 6:

Levende lys også levende lys i lykter/lanterner eller fyrstikker er forbudt i alle trappeoppgangene.

Sak 18

Forslag til endring i Husordensreglene, legge til nytt punkt.

Forslag fremmet av:
Victoria Wilhelmine Lund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved tidligere oppussinger og ved inn-/utflyttinger har det blitt påført store skader på trappeoppgangene. Det har blitt skader på vegger, trapper, dører, gelenders etc. Eier av eierseksjonen er ansvarlig for arbeiderne som utfører selve oppussingen eller flyttingen. Derfor er eieren av eierseksjonen ansvarlig for at trappegangen skal settes i samme stand som tidligererg og må dekke kostnadene for dette.

Styrets innstilling
Styret takker for innsendt forslag. Det vil være svært tidkrevende å avholde befaringer ved de nevnte tilfellene. For å gjennomføre dette kreves også at eiere melder ifra. Styret er usikker på om forslaget er i henhold til norsk lov og tror ikke at det er mulig å praktisk gjennomføre dette. Styret har valgt å ikke bruke milder på en juridisk uttalelse. Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Opprette et punkt 2F:

Når en eierseksjon skal pusses opp eller at en seksjonseier/leietager flytter ut og nye skal flytte inn eller, skal det foretas befaring før og etter oppussing/utflytting/innflytting i den hensikt å kartlegge eventuell skade i oppgang mv. Skade(-r) i en slik forbindelse skal repareres/bekostes av den eierseksjon som er ansvarlig for at skaden er påført.

Sak 19

Innfrielse av felleslån på 944.000kr

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget er å betale inn felleslånet ved en engangsbetaling utenom felleskostnadene. Se vedlagt XLS liste som viser hva beløpet utgjør per seksjon. Sameiet har usikret lån da det ikke er noe å pantsette som fører til at renten per dags dato er 7.45% nominell.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at fellesgjeld på 944 000kr innbetales den 1. august 2024 i henhold til eierbrøk.

Vedlegg

3. Innfrielse av felleslån på 944.000kr.pdf

4. Lånenummer 9820 80 17063 pr. 03.06.2024.png

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Martine Høeg som er valgt for styreperioden 2023 - 2025, har valgt å trekke seg fra styret. Det velges nytt styremedlem for 2 år på årsmøtet.

Sameiet har ikke tidligere hatt valgkomite, styret håper at årsmøte kan finne kandidater til en ny valgkomite,

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Seime

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Victoria Wilhelmine Lund

Jan Braathen stiller til nominasjon som styremedlem, siden Martine har trukket seg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torbjørn Nymo

  Lang erfaring fra styret i Niels Juels Gate 45.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Erling Njå Simensen
- Kandidat velges i møte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Njå Simensen	Niels Juels Gate 45 A
Styremedlem	Fredrik De Sousa	Niels Juels Gate 45 A
Styremedlem	Martine Høeg	Østre Vei 32 A
Varamedlem	Thorbjørn Nymo	Niels Juels Gate 45 B

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

Generelle opplysninger om Sameiet Niels Juels Gt 45
Sameiet består av 18 seksjoner.
Sameiet Niels Juels Gt 45 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988631310, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
213 269

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

Sameiet Niels Juels Gt 45 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid
Styret har hatt 6 styremøter i perioden. Det har vært arrangert høst og vårdugnad med vask av baktrapper samt generelt vedlikehold av bakgården.

For å prioritere vedlikehold har styret brukt takstmann Bernt Thorsen for å prioritere tiltak i vedlikeholdsnøkkelen. Her er det særlig 3 pågående vannlekkasjer som må utbedres umiddelbart, og styret har jobbet med å finne riktig entrepenør til denne jobben. Dette inkluderer utbedring av takrenner mot bakgård. Totalkostnad for dette har høy usikkerhet, men takstmann estimerer kostnader opp mot 2m nok for takterrasse og 125k nok for takvinduer. Dette vil være regulært vedlikehold da sameiet er ansvarlig for at bygget er tett. Neste styre må velge entrepenør samt iverksette denne jobben.

Styret har avsluttet etterarbeid med piperehabliteringen inneværende år, og tilknytningsavgift per enhet og ildsted vil bli sendt ut som viderefakturering pr tidligere avtale.

Styret har mottatt noe klager på internett. Dette går på hastighet og oppetid på løsningen. Styret legger frem egen sak på årsmøtet som sameierne kan stemme over der man kan velge mellom dagens løsning eller ny leverandør.

Styret har brukt mye tid gjennom året på å kommunisere med beboere angående støy. Vi bor i en 1890 talls gård hvor lyd sprer seg godt. Vi oppfordrer alle til å følge sameiets husordensregler, samt utøve godt naboskap. Mye kan løses med dialog, og skal man ha sosiale sammenkomster som naboene vil høre er det et godt råd å varsle dette på Vibbo god tid i forveien.

Fremtidige planer inneværende og neste år i forbindelse med anbefaling fra takstmann:
- Utbedring av vannlekkasjer ved takvinduer oppg A og takterrase oppg B
- Utbedring av takrenner bakgård
- Utbedring av brannsikkerhet
- Drenering bakgård samt utbedring følgeskader

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 566 785.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Niels Juels Gt 45.

Lån

Sameiet Niels Juels Gt 45 har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NIELS JUELS GT 45
ORG.NR. 988 631 310, KUNDENR. 2949

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 245 908	936 151	1 239 000	1 280 000
Andre inntekter		0	15 899	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 245 908**	**952 050**	**1 239 000**	**1 280 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 152	-10 161	-11 000	-10 000
Styrehonorar	4	-72 000	-72 059	-72 000	-72 000
Forretningsførerhonorar		-78 035	-75 023	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	5	-17 125	-660	-25 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-87 566	-923 041	-268 000	-200 000
Forsikringer		-170 738	-152 239	-157 000	-160 000
Kommunale avgifter	7	-232 660	-195 673	-224 000	-274 000
Energi/fyring		-6 140	-6 304	-15 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 506	-98 909	-103 000	-120 000
Andre driftskostnader	8	-56 748	-67 046	-83 500	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-845 669**	**-1 601 116**	**-1 036 500**	**-1 003 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**400 239**	**-649 066**	**202 500**	**277 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		122 109	151 037	0	0
DRIFTSRESULTAT		**522 348**	**-498 029**	**202 500**	**277 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	20 685	781	0	16 000
Finanskostnader	10	-193 917	-132 356	-158 000	-186 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-173 232**	**-131 575**	**-158 000**	**-170 000**
ÅRSRESULTAT		**349 116**	**-629 604**	**44 500**	**107 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-629 604		
Til annen egenkapital		349 116	0		

SAMEIET NIELS JUELS GT 45
ORG.NR. 988 631 310, KUNDENR. 2949

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 067	102
Forskuddsbetalte kostnader		157 810	179 351
Andre kortsiktige fordringer	11	1 434	2 536
Driftskonto OBOS-banken		223 831	298 697
Sparekonto OBOS-banken		402 183	49
SUM OMLØPSMIDLER		**791 325**	**480 735**
SUM EIENDELER		**791 325**	**480 735**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12, 13	-2 246 851	-2 595 967
SUM EGENKAPITAL		**-2 246 851**	**-2 595 967**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 813 636	2 990 974
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 813 636**	**2 990 974**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 146	10 492
Leverandørgjeld		192 838	74 318
Påløpte renter		18 526	918
Påløpte avdrag		5 030	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**224 540**	**85 728**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**791 325**	**480 735**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2024
Styret i Sameiet Niels Juels Gt 45

Erling Njå Simensen/s/ Fredrik De Sousa/s/ Martine Høeg/s/

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.

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 087 569
Lånekostnad I (adm)	153 006
Regulering IN lån 1 (adm)	5 333
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 245 908**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 152
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 152**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 72 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
Takstmann Bernt Ivar Thorsen	-16 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 125**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-79 441
Drift/vedlikehold VVS	-8 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-87 566**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-157 674
Feieavgift	-1 785
Renovasjonsavgift	-73 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-232 660**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 741
Renhold ved firmaer	-32 352
Andre fremmede tjenester	-9 943
Andre kontorkostnader	-519
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-56 748**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 418
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	167
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 966
SUM FINANSINNTEKTER	**20 685**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-130 326
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-63 407
Renter på leverandørgjeld	-184
SUM FINANSKOSTNADER	**-193 917**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	1 434
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 434**

NOTE: 12
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-2 685 134
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	316 174
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	122 109
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 246 851**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 13
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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	21 179	
Nedbetalt i år	27 216	
		-951 605
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-2 433 105	
Nedbetalt tidligere	104 778	
Nedbetalt i år	28 013	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	316 174	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	122 109	
		-1 862 031
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 813 636**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80971874. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

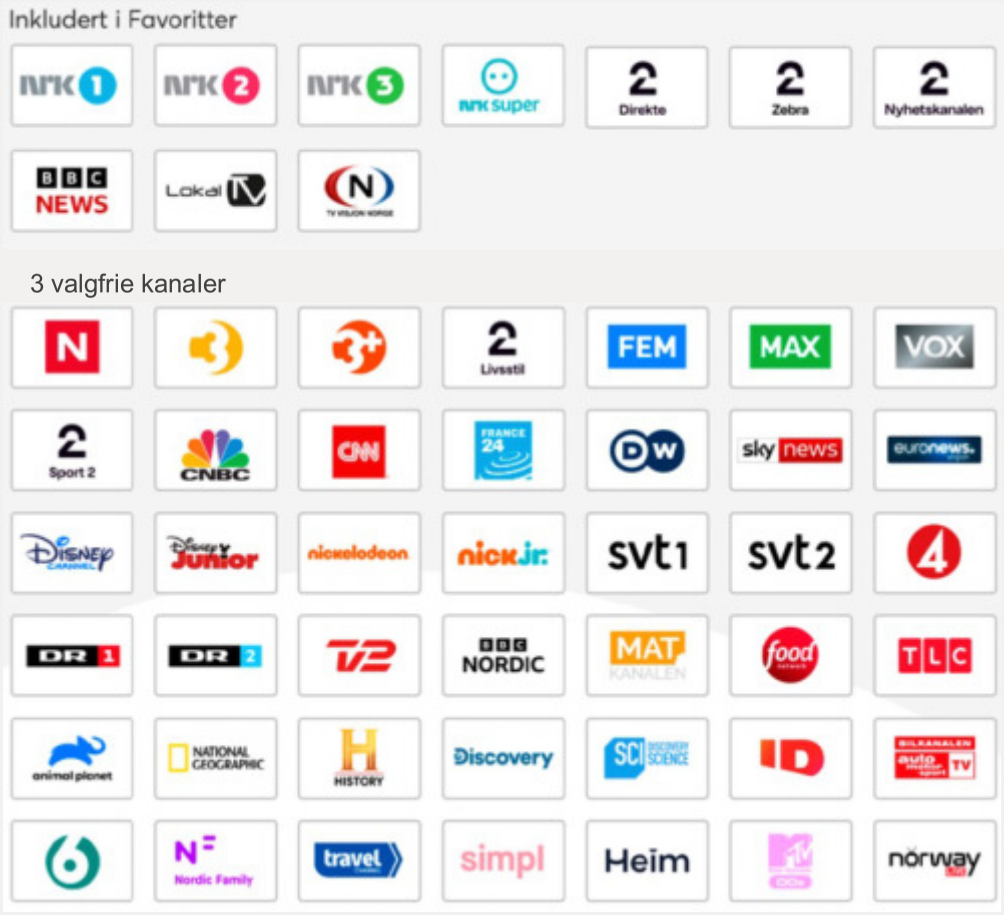
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Favoritter 3 – KUN for boligselskap og kollektiveavtaler

RiksTV



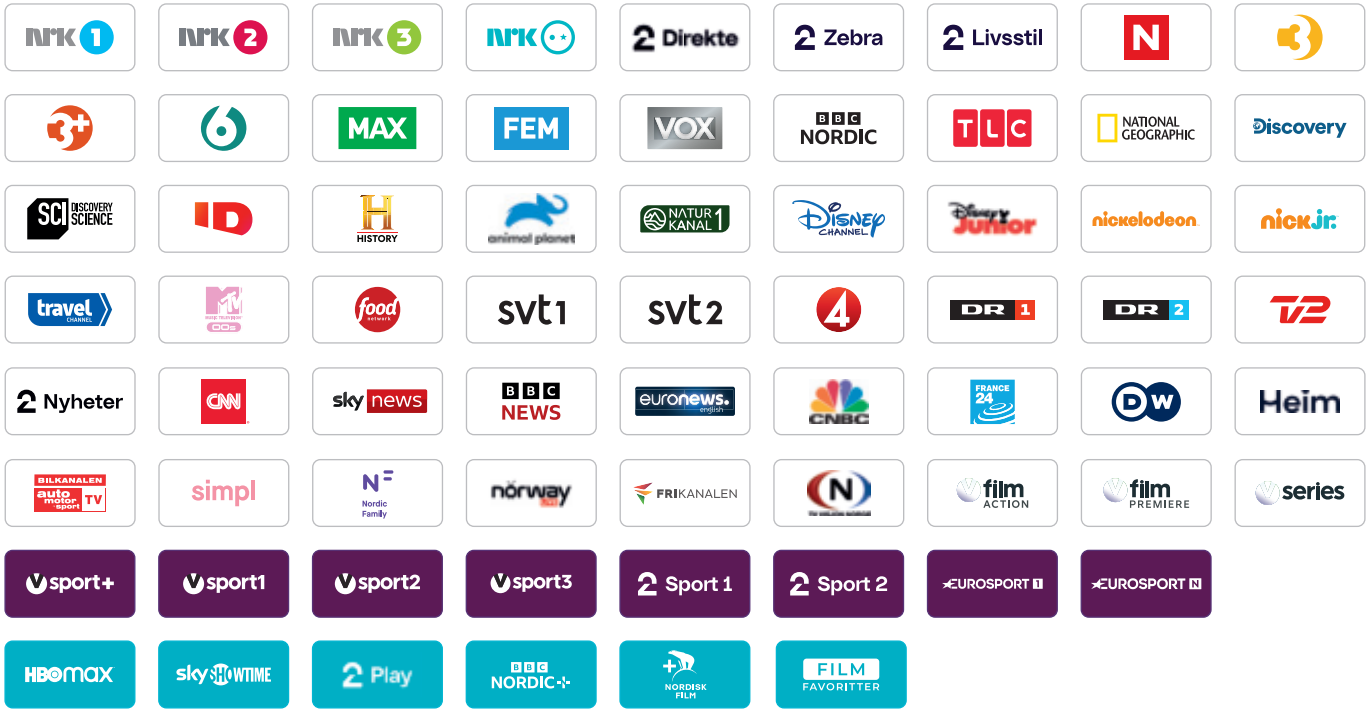
2 Play

TV 2 Play Basis (med reklame)

- Utvalgte nyhetssendinger
- Aktualitetsprogrammer
- Underholdningsarkiv fra TV 2
- Internasjonale og Nordiske filmer og serier
- Barnas Favoritter

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Last ned RiksTV-appen i dag!

Download on the App Store | GET IT ON Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

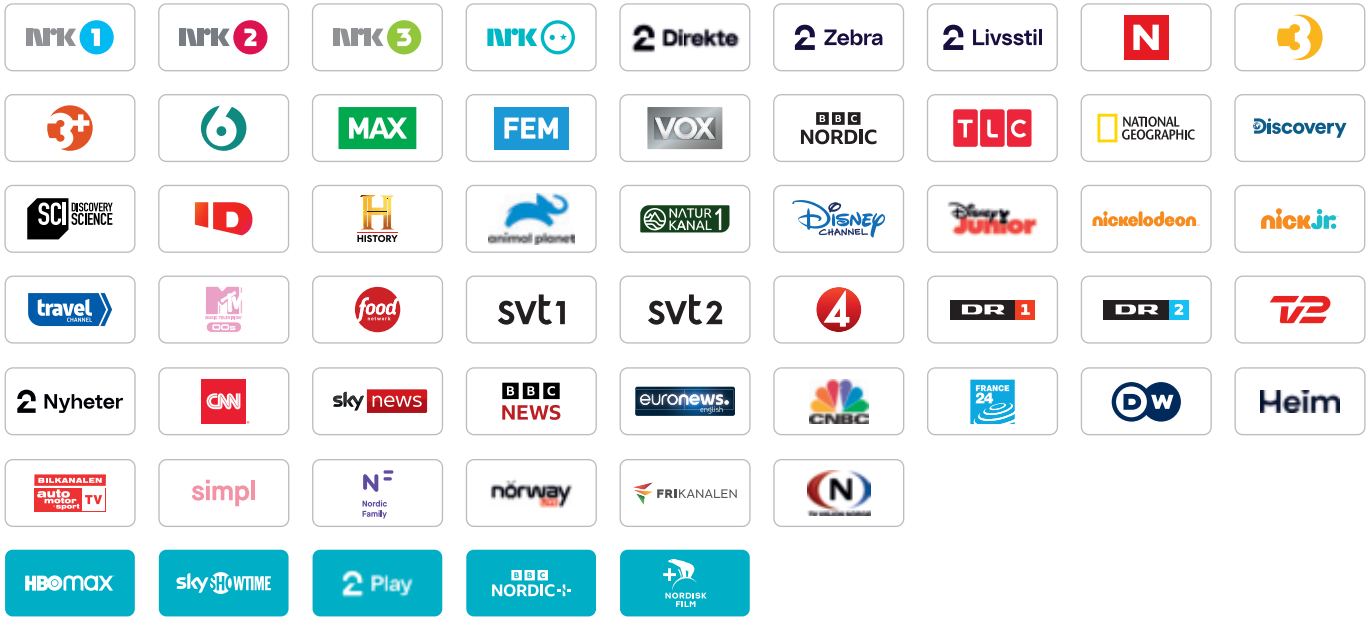
Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier.



STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Last ned RiksTV-appen i dag!

Download on the App Store · GET IT ON Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

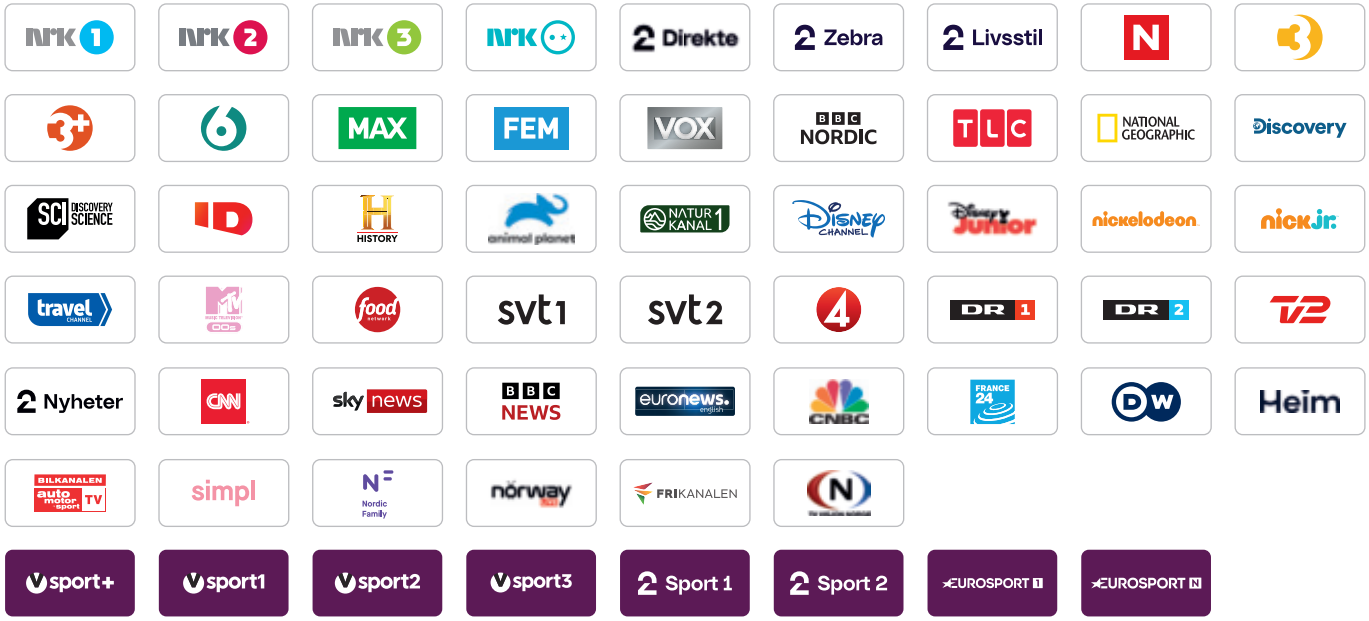
Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

SportsPakken

For deg som liker sport.



8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Strømmetjeneste

2 Play

Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Last ned RiksTV-appen i dag!

Download on the App Store | GET IT ON Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

16 faste TV-kanaler

6 valgfrie TV-kanaler

VELG MER AV DET DU LIKER

- Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på **Min side**.
- Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Strømmetjeneste

2 Play

Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

Last ned RiksTV-appen i dag!

Download on the App Store · GET IT ON Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

Velg din TV-pakke!

	RiksPakken	SportsPakken	StrømmePakken	FleksiPakken
	For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.	For deg som liker et godt utvalg av sport.	For deg som elsker gode filmer og serier.	For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris
Antall kanaler	60+	50	50	22 (16+6)
Antall rom / steder	4	4	4	1
Nett-TV	✓	✓	✓	✓
Filmleie	✓	✓	✓	✓
TV 2 Play Basis	✓	✓	✓	✓
BBC Nordic+	✓	✗	✓	✗
Nordisk Film+	✓	✗	✓	✗
HBO Max	✓	Tilleggspakke	Tilleggspakke	Tilleggspakke
SkyShowtime	✓	✗	✓	Tilleggspakke
TV 2 Sport 1 og 2	✓	✓	Tilleggspakke	Tilleggspakke
Eurosport-kanalene	✓	✓	Tilleggspakke	Tilleggspakke
V sport-kanalene	✓	✓	Tilleggspakke	Tilleggspakke



RiksTV

Foto: ©Sigve Aspelund/Tinagent.

Gode grunner til å velge RiksTV

- TV-pakker for enhver smak. Velg den som passer best for deg
- Alt du vil ha av film, serier, sport og underholdning
- Se RiksTV med markedsledende apper hos Apple, Samsung, Android og LG
- Syv dagers TV-arkiv og start forfra
- NRKs nett-TV og arkiv
- Samlet barneinnhold fra NRK Super, SF Kids og Disney
- Radiokanaler



Styr selv over din TV-hverdag

Se det du vil

Med RiksTV får du norske og internasjonale TV-kanaler, sport i verdensklasse, barne-innhold, filmer og serier fra TV 2 Play Basis, HBO Max og SkySkowtime. I tillegg er det syv dagers TV-arkiv fra de fleste TV-kanalene. Du kan starte programmer forfra, pause og spole, se NRKs nett-TV og arkiv.

Se hvor og hvordan du vil

Med RiksTV kan du se TV overalt: hjemme, ute på farta, på hytta eller i båten. Du kan velge mellom ulike TV-bokser, eller se via app direkte på TV-en din. Med RiksTV-appen til mobil og nettbrett har du alltid favorittprogrammet i lomma. I tillegg kan du se TV direkte i nett-leseren. Abonnementet ditt er tilgjengelig i hele EU/EØS.

Vil du se TV på flere måter?

Strømmeboks

Vår mottaker som er laget for fiber, gir tilgang til alle tjenestene i TV-abonnementet ditt.

Apple TV

Last ned RiksTV-appen på Apple TV (versjon 4 eller nyere).

Chromecast

RiksTV-appen for mobil og nettbrett har støtte for Chromecast.

SMART-boks

En tradisjonell TV-dekoder som kan bestilles med og uten opptaksfunksjon.

Smart TV

Last ned RiksTV-appen til Samsung TV, LG TV eller Android TV.

Mobil og nettbrett

RiksTV-appen er tilgjengelig i App Store og Google Play, og gir deg tilgang til de fleste TV-kanalene og tjenestene i abonnementet ditt.

PC/Mac

Som RiksTV-kunde kan du også se dine TV-favoritter i nettleseren via rikstv.no.

Kortleser med antenne

De fleste TV-er er godkjent for bruk med RiksTVs kortleser. Kombinert med antenne får du enkel tilgang til digital-TV i bakkenettet.

Våre TV-bokser



ANBEFALES

Strømmeboks

Mottaker laget spesielt for TV og underholdning via fiber. Kobles til internett via nettverkskabel eller trådløst internett.

- Last ned apper fra Google Play™
- Støtte for 4K/UHD bildekvalitet
- Innebygget Chromecast™
- Start forfra
- TV-arkiv
- Fjernkontroll



SMART-boks

En tradisjonell TV-dekoder som kan kobles til internett og/eller antenne.

- Med eller uten opptaksfunksjon
- Radiokanaler
- Start forfra
- TV-arkiv
- Tradisjonell enkel fjernkontroll

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.

RiksPakken er vår komplette TV-pakke med over 60 kanaler og tilgang til strømmetjenestene HBO Max, SkyShowtime, TV 2 Play Basis, BBC Nordic+, Nordisk Film+, og Viaplay FilmFavoritter.

I tillegg er de 8 mest sette sportskanalene i Norge inkludert.

Inkludert:

- ✓ Mer enn 60 kanaler
- ✓ TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- ✓ BBC Nordic+ og Nordisk Film+
- ✓ TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- ✓ Barneinnhold
- ✓ TV-arkiv og start programmer forfra
- ✓ TV fire steder

SportsPakken

For deg som liker sport

Med SportsPakken får du de 8 mest sette sports-kanalene i Norge, i tillegg til over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning. Du får også TV 2 Play Basis inkludert.

Inkludert:

- ✔ Mer enn 50 kanaler
- ✔ TV 2 Play Basis
- ✔ TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- ✔ 8 sportskanaler
- ✔ Barneinnhold
- ✔ TV-arkiv og start forfra
- ✔ TV fire steder



Foto: ©Sigve Aspelund/Tinagent.

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier

Med StrømmePakken får du populære strømmetjenester som TV 2 Play, HBO Max og SkyShowtime samlet i én TV-pakke. I tillegg får du over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning.

Inkludert:

- ✓ Mer enn 50 kanaler
- ✓ TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- ✓ Nordisk Film+ og BBC Nordic
- ✓ Barneinnhold
- ✓ TV-arkiv og start forfra
- ✓ TV fire steder





FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris

Med FleksiPakken får du 16 av de mest populære TV-kanalene, i tillegg til TV 2 Play Basis. Du kan også velge 6 kanaler helt valgfritt fra RiksTVs store utvalg. Dette gir deg friheten til å se mer av det du ønsker.

Inkludert:

- ✓ 16 faste TV-kanaler
- ✓ 6 valgfrie kanaler (bytt så ofte du vil)
- ✓ TV 2 Play Basis
- ✓ Barneinnhold
- ✓ TV-arkiv og start forfra



Tilleggspakker

Er du av typen som aldri kan få nok sport, film og serier, er en tilleggspakke noe for deg.

HBO Max

Se alle sesonger av kritikerroste serier når du vil. HBO Max tilbyr både filmer, dokumentarer og barneinnhold, og kan skryte på seg mengder med kvalitetsinnhold.

Viaplay Film og Serier

Med Viaplay Film og Serier får du et bredt utvalg av både egenproduserte- og internasjonale serier. I tillegg kan hele familien nyte nye filmer og gamle klassikere offline.

Viaplay Total

Alle kampene i Premier League, Formel 1 og 2, FA Cup, UEFA Conference League, Engelsk Ligacup, Fighting m.m.

V Premium*

5 rendyrkede Premier League-kanaler, i tillegg til V sport-kanalene og Viaplay Film & Serier. Kan også bestilles som ren strømmetjeneste (Viaplay Total).

*For SMART-boks

Inkludert i RiksPakken
Inkludert i StrømmePakken
Inkludert i SportsPakken
Inkludert i FleksiPakken

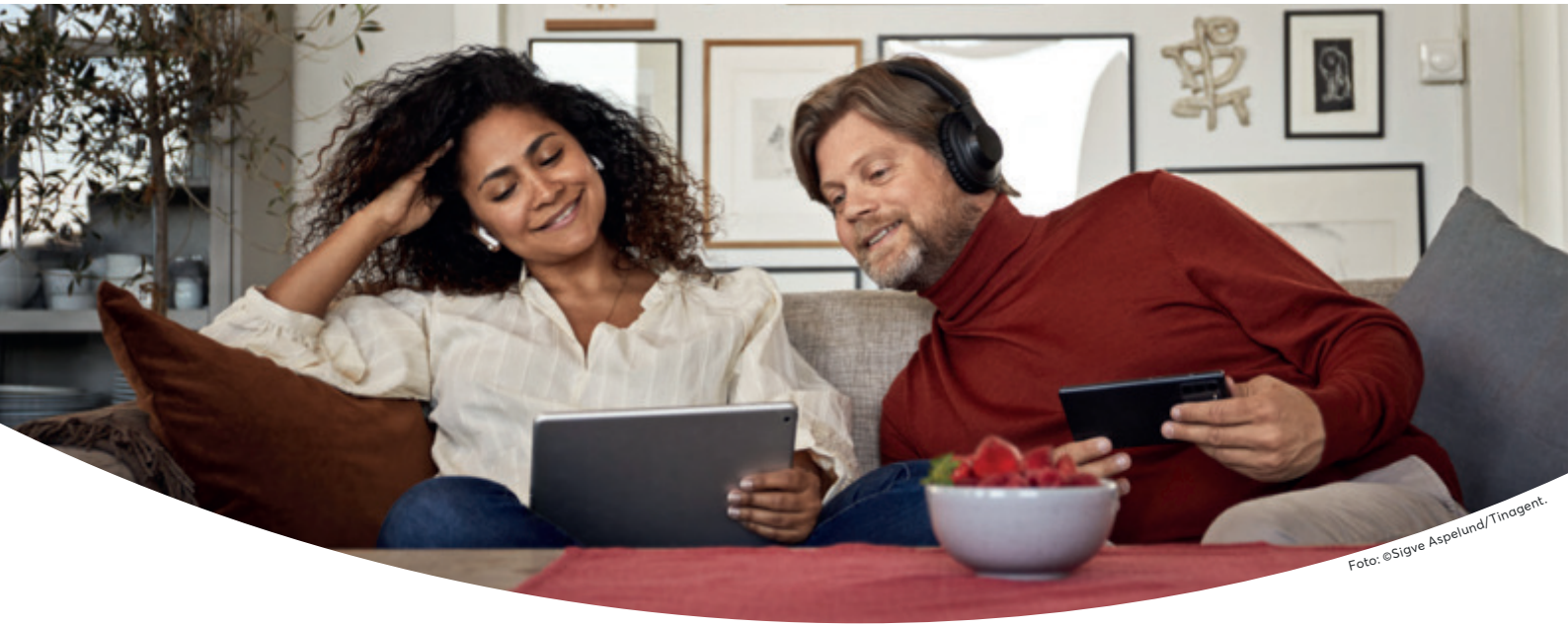


Foto: ©Sigve Aspelund/Tinagent.

Eurosport

Eurosport1 og Eurosport Norge - kanaler med sykkel, tennis, golf og vintersport

Rikstoto direkte

Intervjuer, analyser og daglig trav- og galoppløp fra inn- og utland.

Kjøp av tilleggspakker og endring av abonnement kan gjøres via min side



Foto: Ali Haider/EPA/Ritzau Scanpix



Foto: Jason Cairnduff/Reuters/Ritzau Scanpix



RiksTV

Les mer på:
https://www.rikstv.no/tv-pakke
Facebook.com/rikstv

Telefon kundeservice:
210 10 210

Foto: ©Sigve Aspelund/Tinagent.

Vi tar forbehold om trykkfeil, produktoppdateringer og eventuelle produktendringer. RiksTV, oktober 2023.

seksjonsnummer	Eierbrøk	Beløp
1	3,25 %	kr 30 692
2	6,13 %	kr 57 876
3	4,27 %	kr 40 338
4	5,29 %	kr 49 984
5	5,20 %	kr 49 107
6	7,48 %	kr 70 592
7	5,29 %	kr 49 984
8	5,34 %	kr 50 423
9	7,48 %	kr 70 592
10	5,29 %	kr 49 984
11	5,34 %	kr 50 423
12	7,48 %	kr 70 592
13	5,29 %	kr 49 984
14	5,34 %	kr 50 423
15	6,92 %	kr 65 330
16	6,41 %	kr 60 507
17	3,58 %	kr 33 761
18	4,60 %	kr 43 407
Sum	1	kr 944 000

Vedlegg 4 til sak 19. Innfrielse av felleslån på 944.000kr

Lån

-944 019 kr

Lånenummer	9820 80 17063
Lånetype	Annuitet, månedlig forfall
Nominell rente	7,45% flytende
Innfrielsesdato	30.04.2042

Nedbetalingsplan

Terminnr.	Forfall	Avdrag	Rente	Gebyr	Terminbeløp	Restsaldo
24	30.05.2024	1 994,00	5 765,00	50,00	7 809,00	942 025,00
25	30.06.2024	1 816,00	5 943,00	50,00	7 809,00	940 209,00
26	30.07.2024	2 210,00	5 740,00	50,00	8 000,00	937 999,00
27	30.08.2024	2 032,00	5 918,00	50,00	8 000,00	935 967,00
28	30.09.2024	2 045,00	5 905,00	50,00	8 000,00	933 922,00
29	30.10.2024	2 248,00	5 702,00	50,00	8 000,00	931 674,00
30	30.11.2024	2 073,00	5 877,00	50,00	8 000,00	929 601,00
31	30.12.2024	2 274,00	5 676,00	50,00	8 000,00	927 327,00
32	30.01.2025	2 085,00	5 865,00	50,00	8 000,00	925 242,00
33	28.02.2025	2 474,00	5 476,00	50,00	8 000,00	922 768,00
34	30.03.2025	2 301,00	5 649,00	50,00	8 000,00	920 467,00
35	30.04.2025	2 127,00	5 823,00	50,00	8 000,00	918 340,00
36	30.05.2025	2 328,00	5 622,00	50,00	8 000,00	916 012,00
37	30.06.2025	2 155,00	5 795,00	50,00	8 000,00	913 857,00
38	30.07.2025	2 356,00	5 594,00	50,00	8 000,00	911 501,00

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24
Selskapsnummer: 2949 **Selskapsnavn:** Sameiet Niels Juels Gt 45

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
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Niels Juels Gt 45

Organisasjonsnummer: 988631310
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 19:00, I sameiet Niels Juels Gt 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erling Njå Simensen er valgt.
>
> ✓ **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 avkrysset frammøteliste 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 Pernille Olsen foreslått. Som protokollvitner ble Ronny A Madsen Edvardsen og Per Seime foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000.- som i fjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Revurdere kompensasjon til styret

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Forutsetningen for å øke kompensasjonen til styret var at dette skulle gå til å dekke en økt arbeidsbyrde for å gjennomføre større prosjekter. Siden det ikke er utført noen større prosjekter i denne styreperioden, er ikke vilkåret for økt kompensasjon oppfylt og sittende styre kan derfor ikke kreve denne kompensasjonen.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøte vurdere kompensasjon.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vi foreslår å redusere den faste kompensasjonen med 33% til kr. 48.000,- og i tillegg til den faste kompensasjonen heller innføre muligheten til å gi en utvidet kompensasjon til den/de i styret som har hatt ekstra arbeidsbyrde på vegne av sameiet og som kan dokumentere/vise til dette. Et slikt vedtak godkjennes på årsmøte og den utvidete kompensasjonen utbetales først i etterkant av at arbeidene er gjennomført.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Beholde dagens kompensasjon på kr. 72.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Dugnad

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Over flere år har det hopet seg opp "søppel/avfall" som ikke har vært mulig å bli kvitt under dugnadene. Ved å leie en kontainer til neste dugnad, kan vi bli kvitt mye som står i de enkeltes boder og samtidig bli kvitt ting som er hensatt i fellesområder.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget og ber årsmøtet stemme over dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Ha en egen kontainer ved neste dugnad.
> Kostnad ca. kr. 5.000,-
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av internett + TV leverandør

Det har vært flere klager på Telias nettverksytelse i Niels Juels Gate 45, og noe av årsaken synes å være gammel infrastruktur basert på utdatert teknologi. Styret har derfor forhandlet frem et forslag til avtale med Globalconnect, som vil installere fibernett med aksesspunkt i hver eneste leilighet uten kostnad for sameiet.- Dette gjøres mot 72mnd bindingstid med Globalconnect. Hastigheten på fibernettet vil være symmetrisk med 1000Mbps/1000Mbps til hver enhet. Dette er vesentlig raskere hastighet enn det som er mulig å levere fra Telia med gammel infrastruktur, spesielt for opplastingshastighet.

Det er styrets oppfatning at de færreste bruker linær TV lengre, slik at det ikke er nødvendig å ha felles TV pakke via Globalconnect. TV kan tilbys som et tillegg fra RiksTV (pris pr mnd under, bestilles separat etter ønske etter at Globalconnect har lagt inn fiber og TV aksesspunkt). Se vedlagt PDF til denne saken for oversikt over kanalpakker og innhold.

Fiberpakken Kr 459,-

Strømmepakken Kr 399,-

Sportspakken Kr 399,-

Fleksipakken Kr 249,

Styrets innstilling
Styret anbefaler å velge Golbalconnect sin fiberløsning med 1000Mbps/1000Mbps hastighet med kostnadsfri installasjon i hver enhet, 72mnd bindingstid til 289kr pr måned pr seksjon.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Gå over til Globalconnect avtale med fiber i hver seksjon, kr 289pr mnd pr enhet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Beholde Teila Flex avtale som idag, 589kr pr mnd pr enhet.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Vedlikeholdsansvar for balkonger

Det vil neppe være tale om vedlikehold av de nye balkongene før om 20 år. Det er likevel reist spørsmål om de nye balkongene skal vedlikeholdes av den enkelte sameier, eller om de går inn som en del av

bygningsmassen som vedlikeholdes av sameiet i fellesskap, slik som er tilfelle med de eldste balkongene (på hjørnet), takterrassene og de balkongene som ble oppført i 2008 (oppgang b). Etter vårt syn vil det være naturlig at man følger eierseksjonslovens normalordning, slik som man i dag også har for de øvrige balkonger - men det legges opp til at det blir opp til årsmøtet å fastslå om man skal avvike fra lovens normalordning. Saken gjelder kun de nye balkongene.

> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk ikke til avstemning og valgte å utsette saken.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> ("lovens normalordning"): Fremtidig vedlikehold av de nye balkongene, vil skje i tråd med eierseksjonsloven og på samme måte som de øvrige balkonger og terrasser.
>
> Forslag til vedtak 2:
> (avvik fra lovens normalordning): Vedtektene til sameiet endres slik at ansvaret for vedlikehold av de nye balkongene, tilfaller seksjonseierne som har fått oppført disse. Årsmøtet beslutter et nytt punkt nr. 4-1 (12) i sameiets vedtekter: Kostnader ved vedlikehold av balkonger montert i 2024/2025 tilfaller den seksjon som har balkong og kostnaden gjelder. Dette gjelder seksjonsnummer: 7, 8, 10, 11, 13, 14 og 17.

11. Oppføring av balkong

7 seksjoner ønsker tillatelse til å oppføre balkonger i bakgården. Kostnadene for dette prosjektet tilfaller de seksjonseiere som ønsker å tilføre balkong. Ingen av oppføringskostnadene vil tilfalle resten av sameiet. Det tar kort tid å sette opp balkongene, slik at det vil ikke bli noe støy å snakke om for de øvrige sameiere.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk ikke til avstemning og valgte å utsette saken.**

12. Om forslag 2 i sak 10 vedtas, må årsmøte stemme over forslaget til vedtektsendring

Saken vil bortfalle om forslag 1 i sak 10 vedtas.
Vedtektene til sameiet endres slik at ansvaret for vedlikehold av de nye balkongene, tilfaller seksjonseierne som har fått oppført disse.

Seksjonsnummer: 7, 8, 10, 11, 13, 14 og 17 må skriftlig bekrefte om de stemmer for forslaget, slik at dette kan arkiveres for fremtiden.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man gikk ikke til avstemning og valgte å utsette saken.**

13. Forslag til årsmøte

Fremmet av: Kurt Rank

Oppusning av inngang/oppgang A. Inngangsparti fremstår som svært forsømt og lite hyggelig.

Renhold i oppgangene og baktrappeoppgang. Beboer som tilgriser fellesarealer, har plikt til å rydde etter seg.

Eks. Velger en bebor å dra et juletre ned gjennom oppgangen, men barnål ble liggende i ca. 2 måneder og fortsatt legger det noe igjen.

Dette viser også at vaskefirmaet kun vasker lidt midt på gulvet.

Utbedring av avskallet puss ved inngangsdør til oppgang A og port til bakgård.

Belysning i felles arealer bør endres til LED og styrt av lyssensor.

Tiltak mot dueskitt som renner ned over fasaden, solbenker og ned på plattingen.

Utbedring av defekte takrenner mot bakgården. Defekte takrenner medfører nedbrytning av fasaden, vinduer og døren til kjelleren.

Dette forhold ble tatt opp med styreleder i fjor, men ingen tiltak er iverksatt.

Plan for stel og vedlikehold av hagen.

Styrets innstilling
Styret er positive til innspillene og anbefaler at styret tar dette med seg videre neste år. Styret anbefaler at årsmøtet stemmer mot vedtaket da forslaget til vedtak er noe utydelig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Utbedring

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Forslaget tas til etterretning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Innspill til Årsmøte.

Fremmet av: Kjell Arve Robertsen

Dueskitt må fjernes og gitter må settes opp.

Takrenner må repareres og vinduene har blitt ødelagte pga takrennene.

Revurdere kompensasjon til styret.

Oppussing av inngangsparti i A oppgangen , kan gjøres på dugnad.

Revurdere oppsigelse av Get/Telia

Fjerne plattingen som er foran kjeller.Dugnads jobb.

Få inn penger fra folk som flytter inn og ut av leilighet.

Styrets innstilling
Styret takker for gode innspill og oppfordrer neste styre til å vurdere listen. Styret anbefaler å stemme mot vedtaket da noen av forslagene er lovstridige. Hvert enkelt forslag burde vært sendt inn som separate saker for å få disse vurdert.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Dueskitt må fjernes og gitter må settes opp.

Takrenner må repareres og vinduene har ødelagte pga takrennene.

Revurdere kompensasjon til styret.

Oppussing av inngangsparti i A oppgang, kan gjøres på dugnad.

Revurdere oppsigelse av Get/Telia.

Fjerne plattingen som er foran kjeller. Dugnads jobb.

Få inn penger fra folk som flytter inn og ut av leiligheter.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Forslaget tas til etterretning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. Forslag til endringer i Vedtektene, endre eksisterende punkt (2-1, 3)

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

For å redusere mengden for muligheten til kortvarig utleie, settes grensen til det minimale. Dette kan besluttes på årsmøtet med 2/3 flertall.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag til endring i vedtektene.

Forslag til vedtak:
Endring i 2-1 Rettsligdisposisjonsrett, punkt (3)

Endre fra 90 døgn til 60 døgn.

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming og 14 eiere stemmet for, 0 i mot og 3 blanke stemmer. Det var totalt 17 stemmeberettigede.**

16. Forslag til endringer i Vedtektene, endre eksisterende punkt (2-1, 4)

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Gi informasjon om hva eierskiftegebyret beløper seg til og hvem som betaler dette. Selv om beløpet endres over tid, kan man sette hva beløpet er i 2024.

Styrets innstilling
Eierskiftegebyret belastes av forretningsfører og det er kjøper av seksjonen som belastes. Gebyret følger forretningsførers prisliste. Vi ser ikke at det er nødvendig å spesifisere dette i vedtekne, og anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Man gikk til avstemming og 17 stemte imot, 0 stemte for og 0 blanke stemmer. Det var totalt 17 stemmeberettigede.**

17. Forslag til endring i Husordensreglene, endre eksisterende punkt.

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Det er brannfarlig å ha levende lys også i lykter eller lanterner i trappeoppgangene. Istedenfor kan man benytte lys drevet av batteri.

Styrets innstilling
Styret er postive til forslaget, men finner det hensiktsmessig og skrive om teksten til følgende hvis forslaget stemmes for:

Levende lys er forbudt i trappeoppgangene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Legge til i punkt 6:
Levende lys også levende lys i lykter/lanterner eller fyrstikker er forbudt i alle trappeoppgangene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Legge til i punkt 6: Levende lys er forbudt i trappeoppgangene.

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemmingen man fikk 17 stemmer for, 0 blanke og 0 imot. Det var totalt 17 stemmeberettigede.**

18. Forslag til endring i Husordensreglene, legge til nytt punkt.

Fremmet av: Victoria Wilhelmine Lund

Ved tidligere oppussinger og ved inn-/utflyttinger har det blitt påført store skader på trappeoppgangene. Det har blitt skader på vegger, trapper, dører, gelenders etc. Eier av eierseksjonen er ansvarlig for arbeiderne som utfører selve oppussingen eller flyttingen. Derfor er eieren av eierseksjonen ansvarlig for at trappegangen skal settes i samme stand som tidligererg og må dekke kostnadene for dette.

Styrets innstilling
Styret takker for innsendt forslag. Det vil være svært tidkrevende å avholde befaringer ved de nevnte tilfellene. For å gjennomføre dette kreves også at eiere melder ifra. Styret er usikker på om forslaget er i henhold til norsk lov og tror ikke at det er mulig å praktisk gjennomføre dette. Styret har valgt å ikke bruke milder på en juridisk uttalelse. Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Opprette et punkt 2F:
Når en eierseksjon skal pusses opp eller at en seksjonseier/leietager flytter ut og nye skal flytte inn eller, skal det foretas befaring før og etter oppussing/utflytting/innflytting i den hensikt å kartlegge eventuell skade i oppgang mv. Skade(-r) i en slik forbindelse skal repareres/bekostes av den eierseksjon som er ansvarlig for at skaden er påført.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Opprette et punkt 2F: En hver seksjonseier må vise varsomhet ved oppussing, inn og utflytning mv. Styret har rett til å kreve erstatning for skader ved oppussing, inn og utflytning mv.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

19. Innfrielse av felleslån på 944.000kr

Forslaget er å betale inn felleslånet ved en engangsbetaling utenom felleskostnadene. Se vedlagt XLS liste som viser hva beløpet utgjør per seksjon. Sameiet har usikret lån da det ikke er noe å pantsette som fører til at renten per dags dato er 7.45% nominell.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Det var 5 av 17 som stemte for forslaget.**

20. Valg av tillitsvalgte

Martine Høeg som er valgt for styreperioden 2023 - 2025, har valgt å trekke seg fra styret. Det velges nytt styremedlem for 2 år på årsmøtet.

Sameiet har ikke tidligere hatt valgkomite, styret håper at årsmøte kan finne kandidater til en ny valgkomite,

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Seime

Følgende stilte til valg:
Per Seime

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Braathen

Følgende stilte til valg:
Jan Braathen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Nymo

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Nymo

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Erling Njå Simensen
Kristin Nymo

Følgende stilte til valg:
Erling Njå Simensen

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

Sameiet Niels Juels gate 45
Endret på årsmøte 08.06.2022, sist endret på årsmøte 12.06.2024.

1. Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietakere, og at disse blir overholdt av leietaker og andre som gis adgang til leiligheten.

2. Utvendig fellesareal, fortau og gårdsplass, innvendig fellesareal, trappeoppganger og felles kjellerboder skal ikke benyttes til oppbevaring av seksjonseiers eiendeler uten forutgående godkjenning fra styret.

    a. Sykler skal settes i sykkelstativ. Vinteroppbevaring kan gjøres i sameiets felles bod i kjelleren. Sykler som oppbevares i strid med dette vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Kan ikke ansvarlig seksjon fastslås, fordeles kostnaden på sameierne etter sameierbrøk.

    b. På grunn av begrenset plass er det ikke tillatt å bruke sykkelstativ til oppbevaring av annet enn sykler, slik som moped, scooter, e.l, med unntak av akebrett som kan oppbevares der i vintersesongen.

    c. Seksjoner der det bor små barn kan ha en vogn pr seksjon i hovedtrappeoppgangen, men dog maksimalt tre vogner totalt. øvrige vogner må plasseres andre steder, men ikke slik at de sperrer baktrapp, loft eller annen nødutgang.

    d. Alt av avfall skal kastes i henviste søppelkasser og ikke plasseres ved siden av disse. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.
    Styret forbeholder seg retten til å fjerne avfall og søl uten forvarsel. Ansvarlig seksjon vil bli fakturert de faktiske kostnader. Kan ikke ansvarlig seksjon fastslås, fordeles kostnaden på sameierne etter sameierbrøk.

    e. Alt rot og søl på fellesarealet ute og inne skal ryddes av den seksjonens eier/beboer som har forårsaket dette. Ekstra søl, støv, etc. forårsaket av en seksjons oppussing etc. må vaskes av den aktuelle seksjonen. Dette skal vaskes senest samme dag innen kl 20:00.

    Styret forbeholder seg retten til å bestille ekstravask dersom dette ikke blir gjort. Ansvarlig seksjon vil bli fakturert de faktiske kostnader. Kan ikke ansvarlig seksjon fastslås fordeles kostnaden på sameierne etter sameierbrøk.

    f. Enhver seksjonseier må vise varsomhet ved oppussing, inn og utflytning mv. Styret har rette til å kreve erstatning for skader ved oppussing, inn og utflytning mv.

3. Tøy skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

4. Hoveddører, baktrappdører, kjellerdører etc. skal være låst til enhver tid.

5. Styret sørger for at trapper rengjøres jevnlig.

6. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og på loft.
Røyking skal ikke finne sted i trappeoppganger eller andre fellesarealer. Dette inkluderer også bakgården. Levende lys er forbudt i trappeoppgangene.

7. I den kalde årstiden må alle vinduer i kjeller og på loft være lukket.

8. Vinduer i oppgangene skal ikke stå oppe om natten, eller i regn- og snøvær.

9. Ingen lufting skal foregå gjennom en seksjons hoved- eller bakdør.

10. Dyr skal ikke luftes i bakgården. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området eller i noen fellesområder.

11. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 08:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel med minst tre dagers varsel. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy støy når dører og vinduer er åpne.

    Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndager og helligdager.

12. Lånt felles utstyr skal settes på plass etter bruk.

13. Utvendige installasjoner er ikke tillatt uten styrets odkjennelse.

14. Dugnad avholdes to ganger i året.

15. Brannfarlige væsker og gjenstander skal ikke oppbevares i kjeller, på loft eller på luftebalkonger.

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET NIELS JUELSGATE 45, ORG. NR. 988 631 310

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 16.06.2020, endret på årsmøte 08.06.2022, sist endret på årsmøte 12.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Niels Juelsgate 45. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.1.1976 og etter reseksjonering 3.2.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 17 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 213, bnr. 269 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet med unntak av seksjon 2. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet med unntak av seksjon 2.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan overlate bruken av sin seksjon til andre. Styret skal informeres om utleie.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

4-3 Fyringsanlegg
(1) En hver endring av fyringsanlegget må søkes om til styret.
(2) Styret skal nekte endringen dersom denne vil medføre uforholdsmessig ulempe for andre seksjonseiere.
(3) Seksjonseier må dekke samtlige kostnader forbundet med endring av fyringsanlegget som det søkes om.
(4) Ved påkobling på pipeløp som ikke er i bruk/rehabilitert, må seksjonseier selv, etter styrets godkjenning, påkoste inspeksjon og nødvendig rehabilitering forut for påkobling**.**

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Styrets leder velges særskilt for ett år om gangen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12 IN ordning
IN ordning Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

MEGLEROPPLYSNINGER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Thanicha Bharaneetharan
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005441@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005441/6-25-0153 niels juels gate 45a . Vår ref.: 2949-1-03 Dato: 14.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Niels Juels Gt 45
Organisasjonsnr:	988631310
Seksjonseier:	Rank, Kari-Anne Greve
Medeier:	Rank, Kurt
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Niels Juels Gate 45 A, 0259 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	213
Bnr.	269

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80971874.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Jalger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader. Sameiet har inngått administrasjonsavtale om nedbetaling av felleslånet OBOS01 9820.78.86645. Innbetalinger kan skje til forfallene 30.6. og 30.12. Innbetalingene må være registrert i OBOS minst 10 dager før forfall. Kun hel innfrielse godtas.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Gateparkering. Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet med unntak av seksjon 2. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207886645
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 832 472,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208017063
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	922 257,00
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208448706
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	2 985 028,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 252,31,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820788664; Adm. lån 1 - Akonto renter	652,04	
Lån nr: 9820788664; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	117,55	
Felleskostnader	4 482,72	

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:	757,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 192,-
Annen formue:	18 460,-
Gjeld:	272 439,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207886645
Restsaldo:	104 539,49
Kapitalkostnader:	752,64

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208017063
Restsaldo:	39 425,37
Kapitalkostnader:	336,13

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208448706
Restsaldo:	127 553,44
Kapitalkostnader:	924,61

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 271 518,30,-, 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 Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Per Seime, e-post: styretnjg45@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.
Styrets kontaktinfo: styretnjg45@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

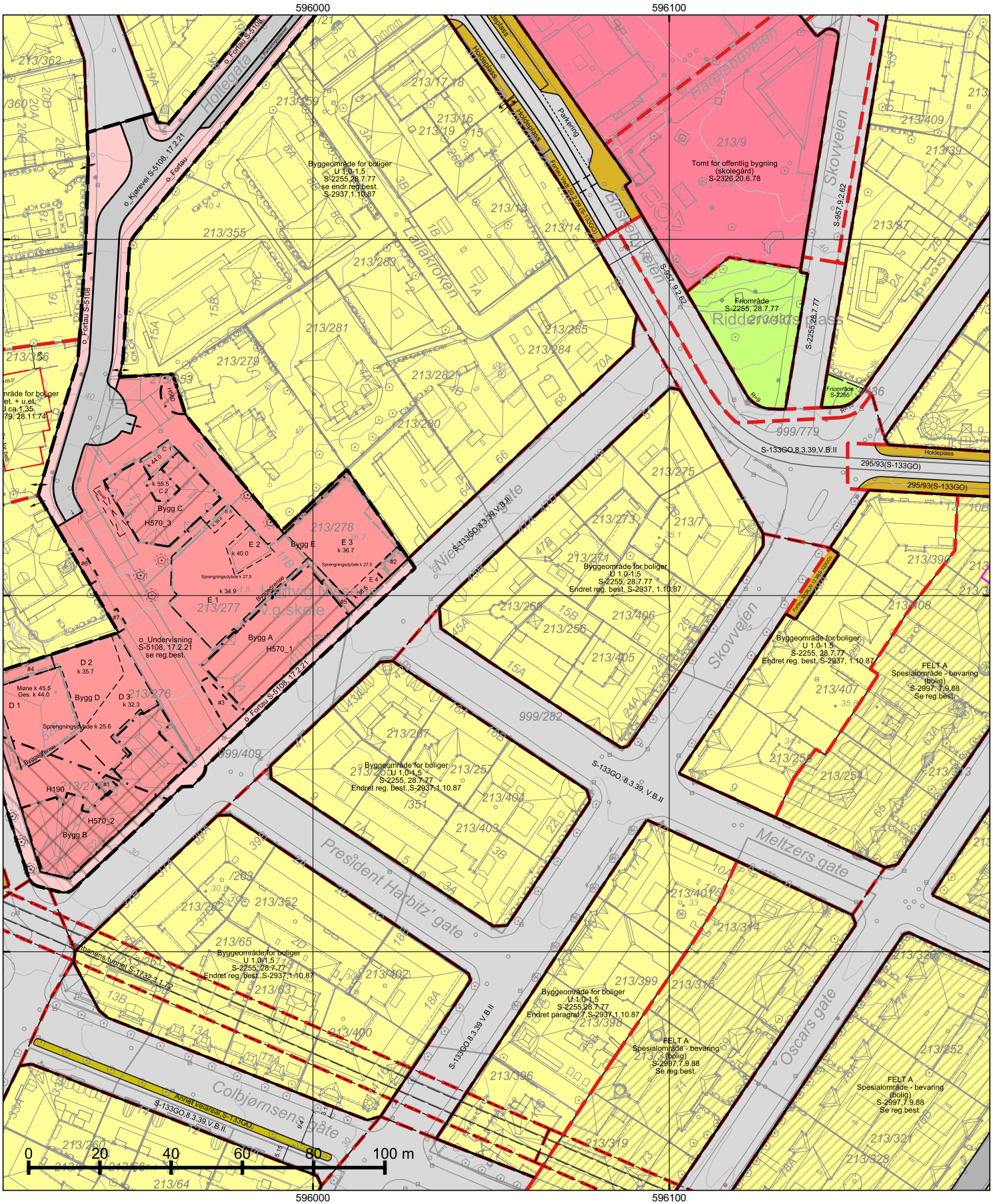
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139686/ 86507566
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/269

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1162 - Undervisning
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2082 - Parkeringsplasser

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

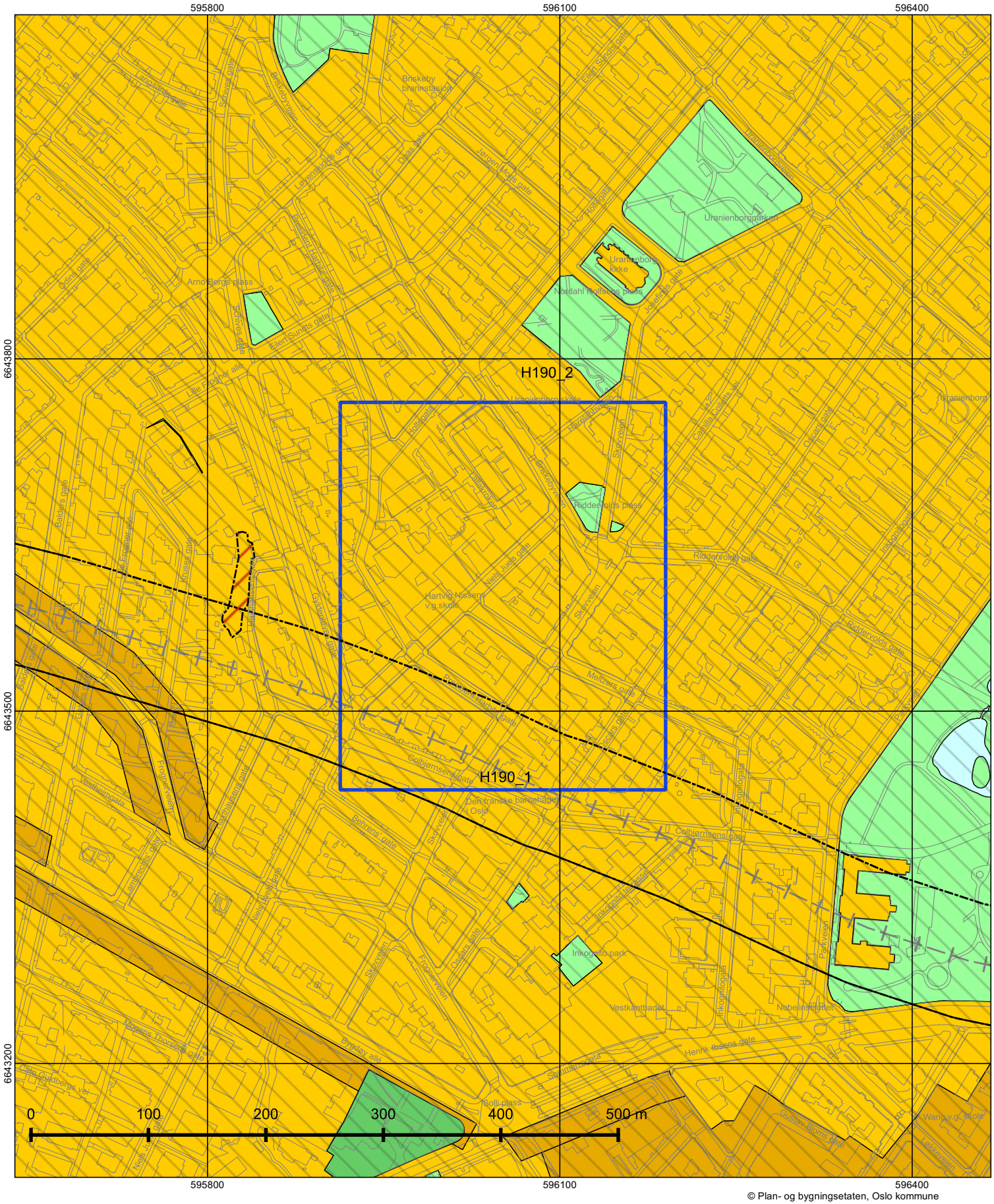
Dato: 13.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139686/ 86507566
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/269

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139686/86507566
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

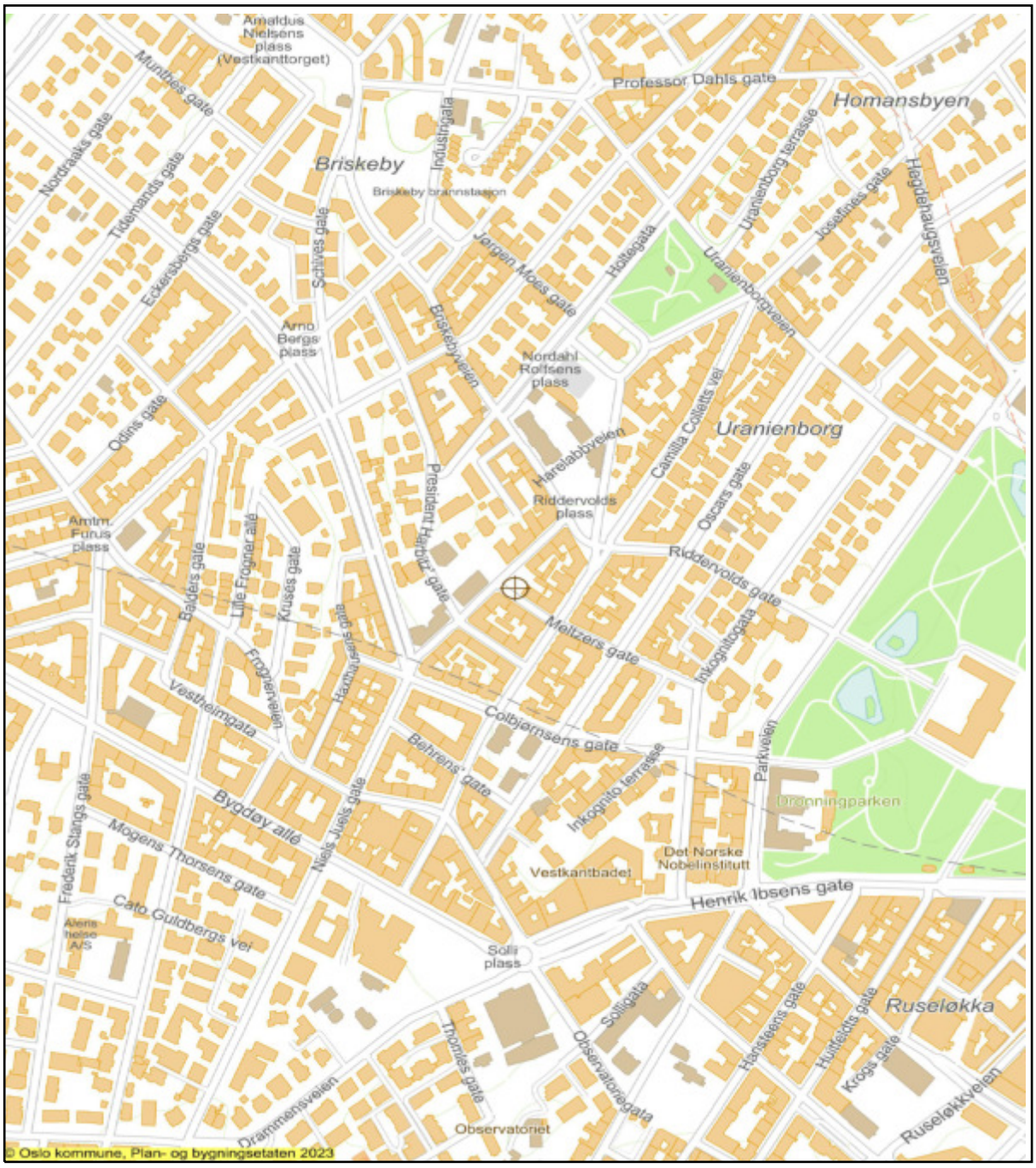
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

Adr.:	Niels Juels gate 45 A	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	213 / 269	**Skolekrets (2020/2021):**	Uranienborg



Dato: 14.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thanicha Bharaneetharan
EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Dato: 13.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507566
8371950

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 269

Vi viser til bestilling av 20250313 for EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0.

GNR. 213 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.1895.

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

545 m²

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

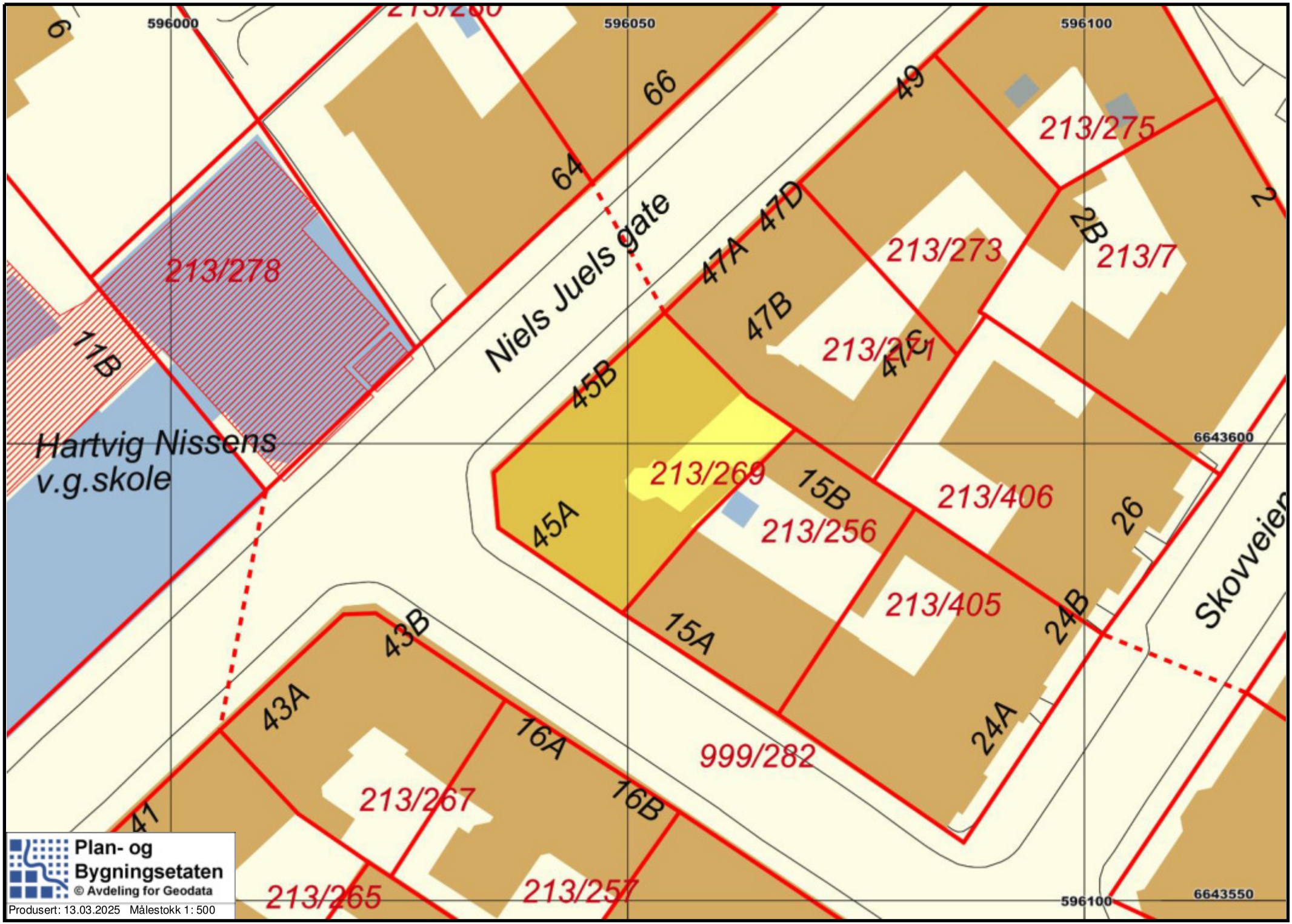
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596000
596050
596100
6643600
6643550
Niels Juels gate
Skovveien
Hartvig Nissens
v.g.skole
213/278
213/269
213/256
213/406
213/405
213/273
213/275
213/7
213/267
213/265
213/257
999/282
11B
45B
45A
47A
47D
47B
47C
15B
15A
24B
24A
26
43B
43A
16A
16B
41
66
64
49
2B
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.03.2025 Målestokk 1: 500

FERDIGATTEST REHABILITERING AV PIPER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.06.2022
	202119695 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	NIELS JUELS GATE 45A	Eiendom:	213/269/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NIELS JUELS GT 45	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Niels Juels gate 45 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av syv piper, mottatt 27.05.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

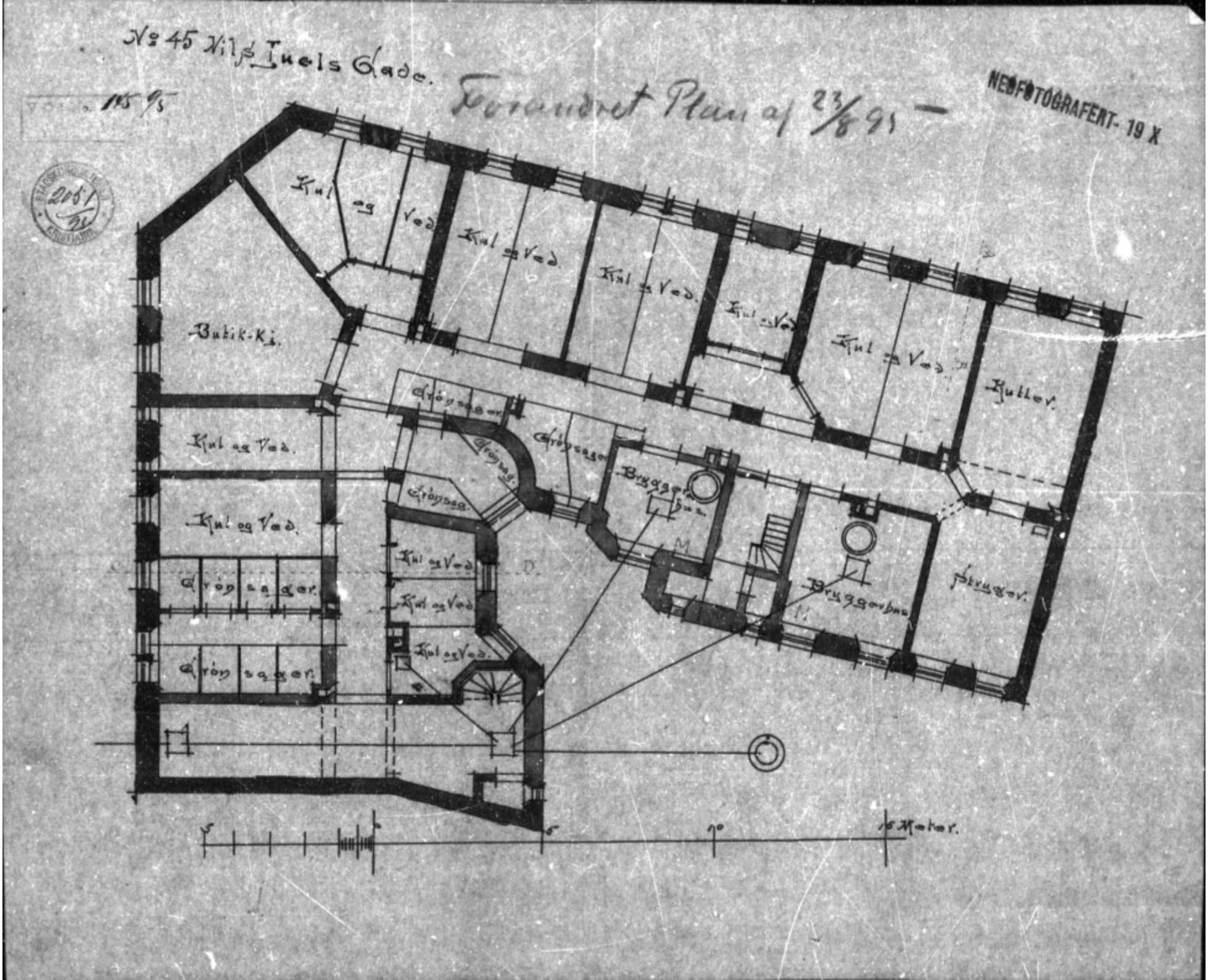
Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET NIELS JUELS GT 45, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO

TEGNINGER

NEDFOTOGRAFERT- 19 X


№ 45 Nils Juels Gade.
Forandret Plan af 23/8 95 –
Vol. 1895
Kul og Ved.
Kul og Ved.
Kul og Ved.
Kul og Ved.
Kul og Ved.
Kjøller.
Butik-Kj.
Kul og Ved.
Kul og Ved.
Kul og Ved.
Kul og Ved

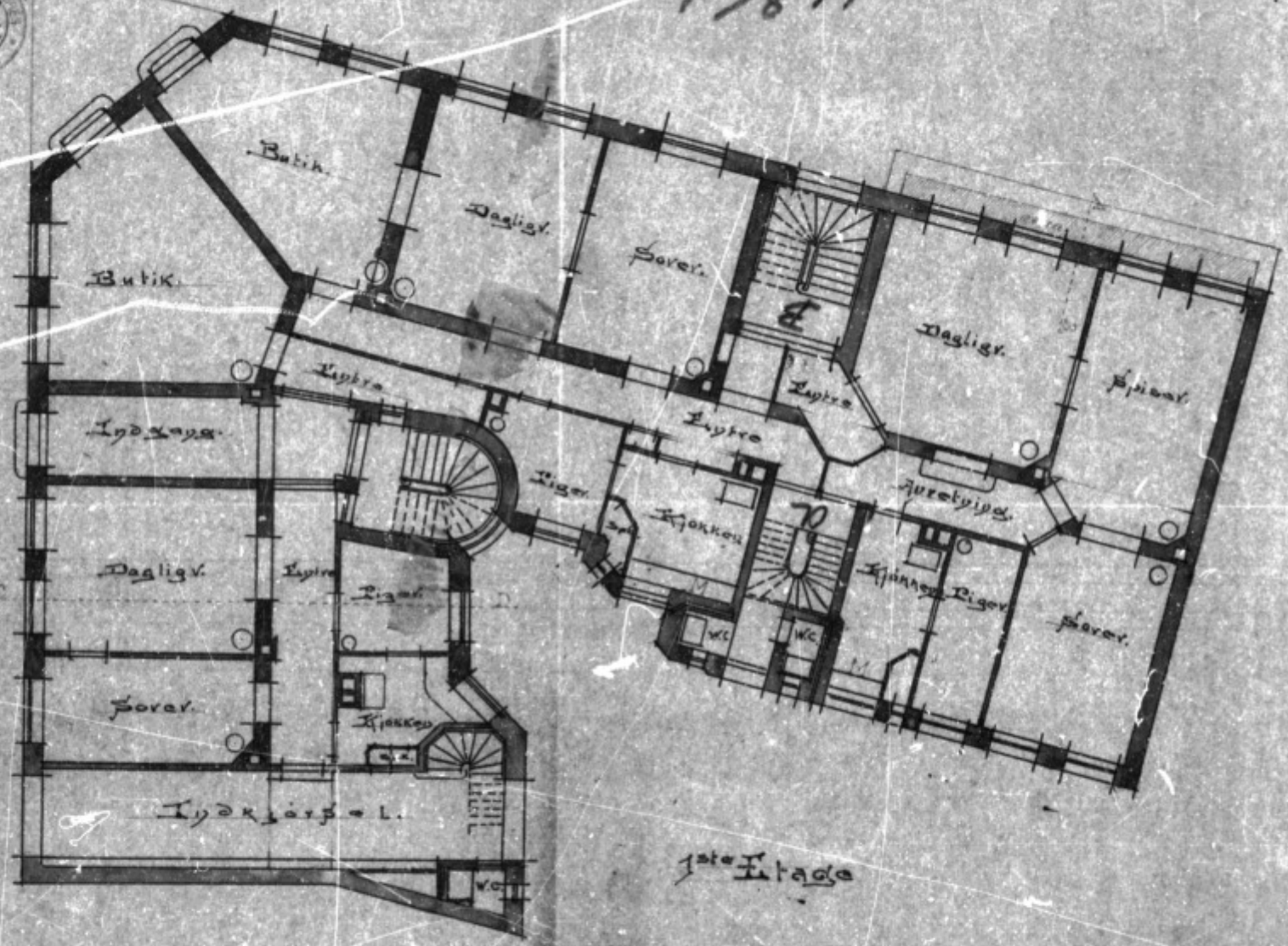
V. D. J. No. 165 95

STADSARKIVARIEÄMBETET 2057/95 ARKIVET

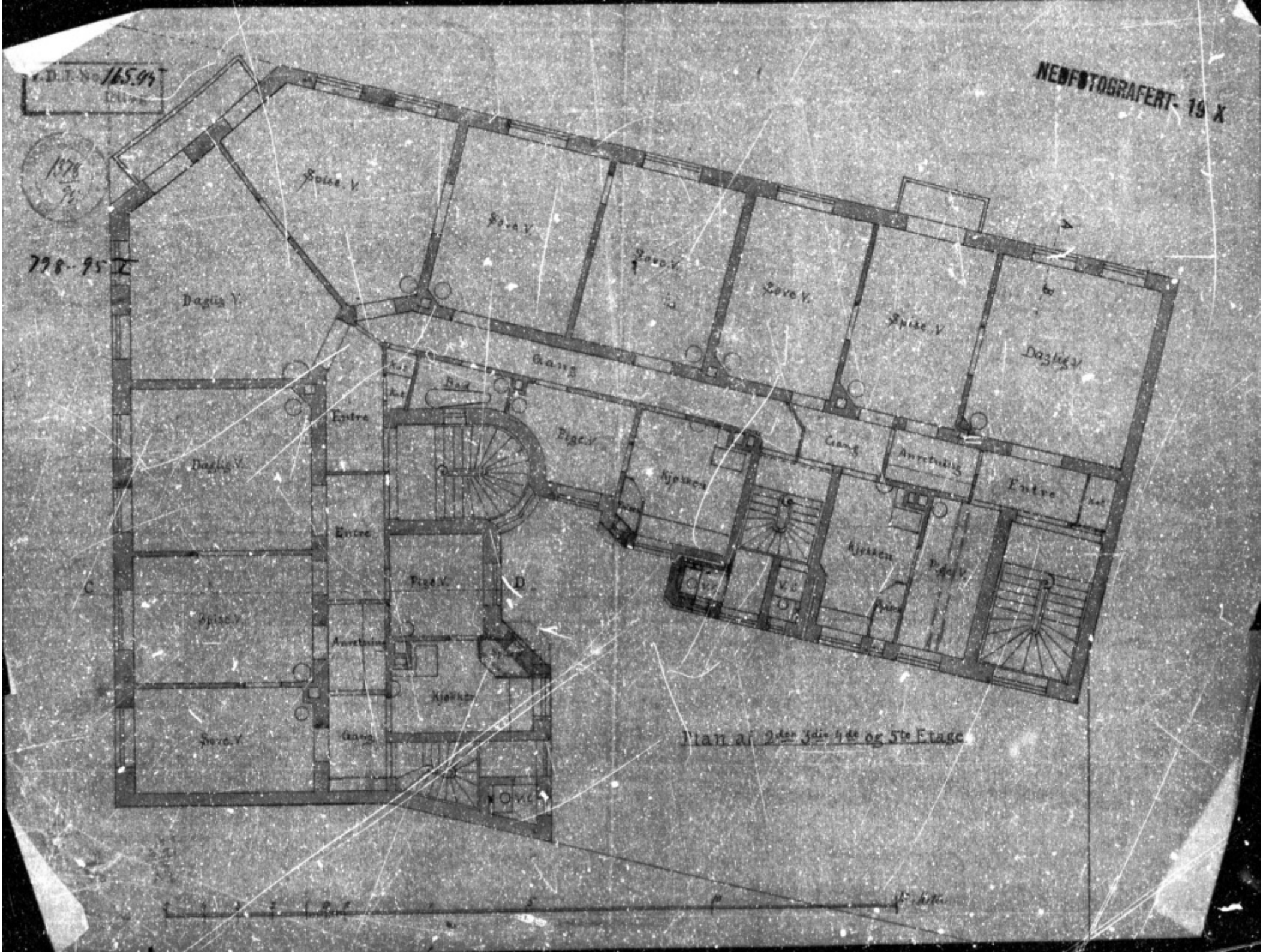
No 46 Nils Juels Gade.

Forandret Plan 1/3/1895

NEBFOTOGRAFERT- 19 X



B.T. No. 165.94
Eiker
1878
94
778-95
NEDFOTOGRAFERT 19 X



Plan af 2den 3die 4de og 5te Etage

PEIS

Meldeskjema og sjekkliste for montering av ildsteder

Eier: NOMAN KHAN P.nr.:

Adresse: NILS JUELS GATE 45 A Dato: 16/7-23

Postnr. /sted: 0259 Kommune: OSLO

G. nr.: Br.nr.: Seksjonsnr.: 003 Leil.nr.:

Dokumentasjon gjelder for følgende ildsted: SCAN Modell: 53

Ildstedet er montert (sted): STUE Etg.: 1

Erstatter installasjonen et eksisterende ildsted? Ja ☐ Nei ☒

Type skorstein ildstedet er tilkoblet: REHABILITERT (STÅL) Effektiv skorsteinslengde: CA 12 MTR

Innvendig dim.: Ø200 Antall ildsted tilkoblet samme skorstein:

Sjekkpunkter	Sign. ok	Avvik / kommentar
Er ildstedet montering iht. monteringsanvisning?	JA ☒ NEI ☐	
Er alle avstandskrav til brennbare materialer overholdt?	JA ☒ NEI ☐	
Er skorsteinen egnet for tilkobling av det aktuelle ildsted?	JA ☒ NEI ☐	
Er alle brukte material egnet for installasjonen?	JA ☒ NEI ☐	
Er **peisinnsats** montert med tilstrekkelig lufting i peiskasse?	JA ☐ NEI ☐	
Er det tilstrekkelig tilkomst for feier?	JA ☒ NEI ☐	
Er stedet rengjort og alt materiell og verktøy fjernet?	JA ☒ NEI ☐	
Har kunde fått gjennomgang av virkemåte og opptenning?	JA ☒ NEI ☐	
Ved større ildsteder, er gulvet kontrollert vedr. vekt?	JA ☐ NEI ☐	

Følgende avvik er registrert: MANGLET GULVPLATE FORAN ILDSTED.
ILDSTED VAR MONTERT MED KORTERE AVSTAND TIL BRENNBART .

Evt. forslag til utbedring: AVSTANDEN BLE UTBEDRET TIL BRENSTBART.
SKAFFER GULVPLATE FORAN ILDSTED

Avviket er registrert:

Før installasjonsarbeidet ☐ Under installasjonsarbeidet ☐ Etter installasjonsarbeidet ☐

Arbeidet er utført av en sertifisert montør som har gjennomgått kurs med avsluttende eksamen som omhandler ikke søknadspliktig arbeid. Skulle du som huseier/oppdragsgiver oppleve grove brudd på utført arbeid som kan medføre brann eller annen måte føre til fare for liv og helse, vennligst rapporter dette inn til Norsk brannvernforening. Henvendelsen må inneholde montørens sertifikatnummer.

Dato:	Sign. montør:	Sertifikatnr.:
18-07-23	KONTROLERT AV NAEEM SIDDIQI	050561 1272

Dette skjemaet er å anse som dokumentasjon på utført arbeid. Montør bekrefter ved signatur at alt arbeid er utført iht. ildstedets egen monteringsanvisning samt gjeldende lover og regler. Montør er ikke ansvarlig for endringer gjort ved fyringsanlegget etter sign. dato. HUSK: Les alltid bruksanvisning før bruk av et nytt ildsted. Skulle det være problemer ved fyring sjekk gjerne ut www.norskvarme.org for fyringstips og mer info om sertifiseringsordningen. Norsk Varme og Norsk brannvernforening har ikke noe ansvar vedr. arbeid som utføres av sertifiserte montører.

Skjema skal utarbeides/kopieres i 3 eksemplarer: et til huseier/oppdragsgiver, et til lokale myndigheter/feiervesen og et til eget arkiv.

EKS.DOKUMENT
DATERT 1895

Nils Juelsgt. 45

J.nr. 165/1895

Våningshus

V.D.J.-No. 165.95
Bilag.

STADSKONDUKTØRENS KRISTIANIA 1376 B

1419/95 - 1487/95 - 2057/95

1. Anmeldelse
5 Tegninger
1 Skrivelse ang. Bultem
2 Situationsplaner
1 Situationsplan
angaaende
3. nye Planer 2/95
1. Sprøing Bestem.
paa Matr.-No.

2 Trap m.

Expedition-Dokument No. 1.

Et grundmuret Beboelseshus

45 Niels Juells Gade

Indleveret 8de Juni 1895 Attesteret .....

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring

Christiania 10de Juni 1895.

Lem. Linthoe

B.

OPMAALINGSCHEFEN 250/95 KRISTIANIA

Intet at bemærke.

J. u. s.

Theodor Gaarn.

Oversendes den ærede Sundhedskommission. — Intet at bemærke ved Klausulen i det man antager at den ene af de angivne Badeværelser kun tilbygges udfort af Rabalz saa vidt. —

Ved Henvendelse til Opmaalingschefen erfares at Forannævnte Bygning som Facade ligger i 16.7 m Afstand fra Nabaeiendommen hvis Grænder danner den nordvestre Gadelinie. —

Ligeledes Kommunikationen sender vil de nogle undersøgte Dele af Gaardsrummet men da disse ligger i direkte Forbindelse med det store Gaardsrum og Vinduerne vender mod Syd kan dette formentlig passere. For de angivne Terrænkonstruktioner foreligger Stabilitetsberegninger. De nærmeste Afstand mod Niels Juels Gade vil jeg Grund af Gadens Stigning fra sit Begyndelsespunkt under Gaden hvorfor den nævnte for denne er anbragt fortløbende Area. Hoiden af Bygningen maales formentlig maales fra Gaardens Middelhoide. Forøvrigt intet at bemærke.

I Christiania den 11 Juni 1895.

Lem. Linthoe

CHRISTIANIA 315/95

Overeendes Hr. Stadskonduktøren.
Intet at bemærke.

Chr.a 13/6 95. J. H. Bentzen

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS INGENIØR J.No. 257/96

1378/95.

798-95. I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser.

Christiania 14de Juni 1895.

G. Bull

798.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlegges.

Chra. Stadsingeniørkontor 15 Juni 1895.

O. H. Lindum

Omgyr

Intet at bemærke ved Balkonernes Konstruktion naar ogsaa Balkonernes Rekværk forsynes til Museoriet.
Der tilbringes 2 Stk. I Jernbjælker Spænd - 4.4 m. istedetfor de angivne 2 Stk N.P. 26 med Spænd 6.5 m. til at bære Trappepodestens Vægge ved Indkjørselen. Tegningerne maa mangesteds forsynes de Vægge ikke i Bygningen. —

Christiania den 18de Juni 1895.

1419/95. Thaulow Brandt

Forinden Approbation kan meddeles maa det i 2den Etage angivne Pigekammer forandres saaledes at det Gulvflade det giver mindst 6 m². —

Christiania 18de Juni 1895

G. Bull

Tilbageleveres Hr. Stadsarchitekten med Henvisning
til Ansøgerens vedlagte Tegning dateret
21 Juni Lovsyken Røgkammer i Kjøkkenet i
Hegg de underste Etager undres som vist paa
1ste Etages Plan. Da Trappevangen er flyttet 15 cm
vil Røgkammeret faa et Areal af mindst 6 m².

Christiania den 24 Juni 1895

Chr Linstow

1487/95.

Approberes efter foreviste Plan og i Henhold
til den af Hr Bygningsinspektøren afgivne
Tydstilling samt under Henvisning til
Stadsingeniørens Bestemmelser og Tegning
af 18 d. M. ang. Konstruktionen. —

Christiania 25 Juni 1895

G Bull

Copi

Ved nærmere Overveielse har jeg fundet,
at det vilde være til Fordel for Belysningen
af Soveværelset i 4 Etage, at Gaardsrummet
ikke overbygges til den paatænkte Grad som
først Nævnt, da Gaardsrummet dagnes bedre
lagges adskillig bedre af Lyset og Luften
erholdes i Kjøkkenet. Og ønskes Bekvemmelighedsgrunde
nærmest Adgang til Veie Juelsgade forandret
at istedetfor 3 Fødder til Veie Juelsgade 2 Fødder 9 Tommer
derimod og i stedet Gaardsrummet for at erholde
mere Sol i Leiligheden. Ligeledes Enden af Hoved
trappen flyttet mere til midten af Bygningen
til Veie Juelsgade. Kjøkkentrappen til de samme
Leiligheder til den paatænkte Gade lagges ind
fra Portrummet og føres over Porten indtil
den kan forbindes med sin nærmeste Kjøkken-
trappe. Samtlige Gangene af Bygningen ved
og ved Trappen forsynet med Kokkepuds

EKS.DOK FOR GARASJE, DATERT 1928

Nils Juelsgt. 45

Jnr. 1425 / 1928

Garasje.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1425
1928
OSLO

Anmelder
3 Tegninger
Stk. Kvitt.

Ekspedisjons-Dokument

angående garasjebygn

på matr.-nr. 45 Nils Juelsgate

Innlevert 22 okt. 1928 Attestert 30/5-31

Anmelder Arb tilsendt

Oslo den 22. okt. 1928

A. Lieklund

Tilbakesendt hr. bygningssjefen.
Eiendommen har faktisk følgende beliggenhet:
Disposisjon fra høyeste punkt 83° 30' og 40° anbefales ikke nidrigt.

Oslo kontor 9 nov. 1928.

A. Dieseth

Iht. ovenstående påtegning, kan anmeldelsen ikke godkjennes.
Meddeles anmelderen.

Mottatt 12/11-28

Oslo 12/10-28.

A. Lieklund

Bl 5.

Overrendes Oslo helseråd i anl. bl. 5.

1925/28

Oslo 15/11-28
O. Magnus

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.
Helserådet har fattet følgende
beslutning:
„Helserådet fastholder sin beslutning av 9. ds."
Oslo Helseråd den 26 november 1928.
L. Dietzen
sekr.

I henhold til helserådets beslutning kan anmeldelsen ikke godkjennes.
Meddeles anmelderen.

Oslo 27/11-28.
A. Kielland

Meddelt
27/11-28.

Bl. 6.

Overrendes Oslo helseråd til uttalelse i anl. bl. 6.

Oslo 18/12-28
O. Magnus.

Overrendes hr. byggningsinspektøren.

Man vil efter omstendighetene anbefale garasjen bibeholdt inntil videre på betingelse av at gulvet støpes.
Man forbeholder sig adgang til nårsomhelst å forlange garasjen fjernet, hvis der skulde opstå ulemper for gårdens beboere.

Oslo helseråd 21/12 1928.
Sekretæren for helserådet
L. Dietzen.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Niels Juels gate 45A
Gnr. 213 Bnr. 269 Snr. 3 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0153

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05

E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater