NIELS JUELS GATE 4B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Årsmøte 2025
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2024
Protokoll ekstraordinært årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
Regulering
Arealbekreftelse
Ekspedisjons-dokument
Byggetegninger
Sluttnotat - oppføring balkong
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NIELS JUELS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.05.2025

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: Nicoline Borg Halden.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Niels Juels gate 4 B, 0272 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1904

GNR 211 BNR 166 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 1

Verdivurdert til

9 500 000

120 323	9 620 323	115 908
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1904

Fellesutgifter	4 411
Formue	720
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Framnesveien 16	77 m²	1892	4. etg 2 sov	19.09.2024	9 500 000	**10 050 000**	348 175	10 398 175	**135 041**
2	Niels Juels gate 4 A	95 m²	1904	4. etg 2 sov	29.08.2024	9 900 000	**10 250 000**	135 521	10 385 521	**109 321**
3	Terningbekk 6	90 m²	1950	2. etg 3 sov	28.01.2025	10 500 000	**10 500 000**	82 735	10 582 735	**117 586**
4	Gabels gate 8 A	97 m²	1900	2. etg 2 sov	25.08.2024	9 950 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**104 124**
5	Niels Juels gate 1 A	92 m²	1895	1. etg 2 sov	06.11.2024	9 390 000	**9 000 000**	121 165	9 121 165	**99 143**
6	Svoldergata 8 C	80 m²	1938	4. etg 2 sov	14.01.2025	8 600 000	**8 500 000**	197 711	8 697 711	**108 721**
7	Niels Juels gate 3 A	90 m²	1897	2. etg 3 sov	29.05.2024	9 400 000	**9 350 000**	47 149	9 397 149	**104 413**

Dette er en lys og klassisk 3(4)-roms selveierleilighet beliggende i et attraktivt og sentralt boligområde på Frogner/Skillebekk. Området består hovedsakelig av ærverdige bygårder og miljøet er rolig. Det er kort vei til alt av service tilbud, offentlig kommunikasjon, lekeplasser, skoler og barnehager. Vakre friområder og turstier har du ved Skarpsnoparken og Frognerstranda.

Kort fortalt:
- Sydvestvendt balkong, med gode solforhold, vendt inn mot rolig bakgård
- Gode lysforhold fra store vindusflater
- Stue med flere møbleringsmuligheter og peis
- Takhøyde på 3m, stukkatur og rosett
- Kvik kjøkken med integrerte hvitevarer
- Bad og separat toalettrom pusset opp høsten 2023
- To store soverom med garderobeskap
- 3 disponible boder på til sammen 12 kvm
- Attraktiv og rolig beliggenhet

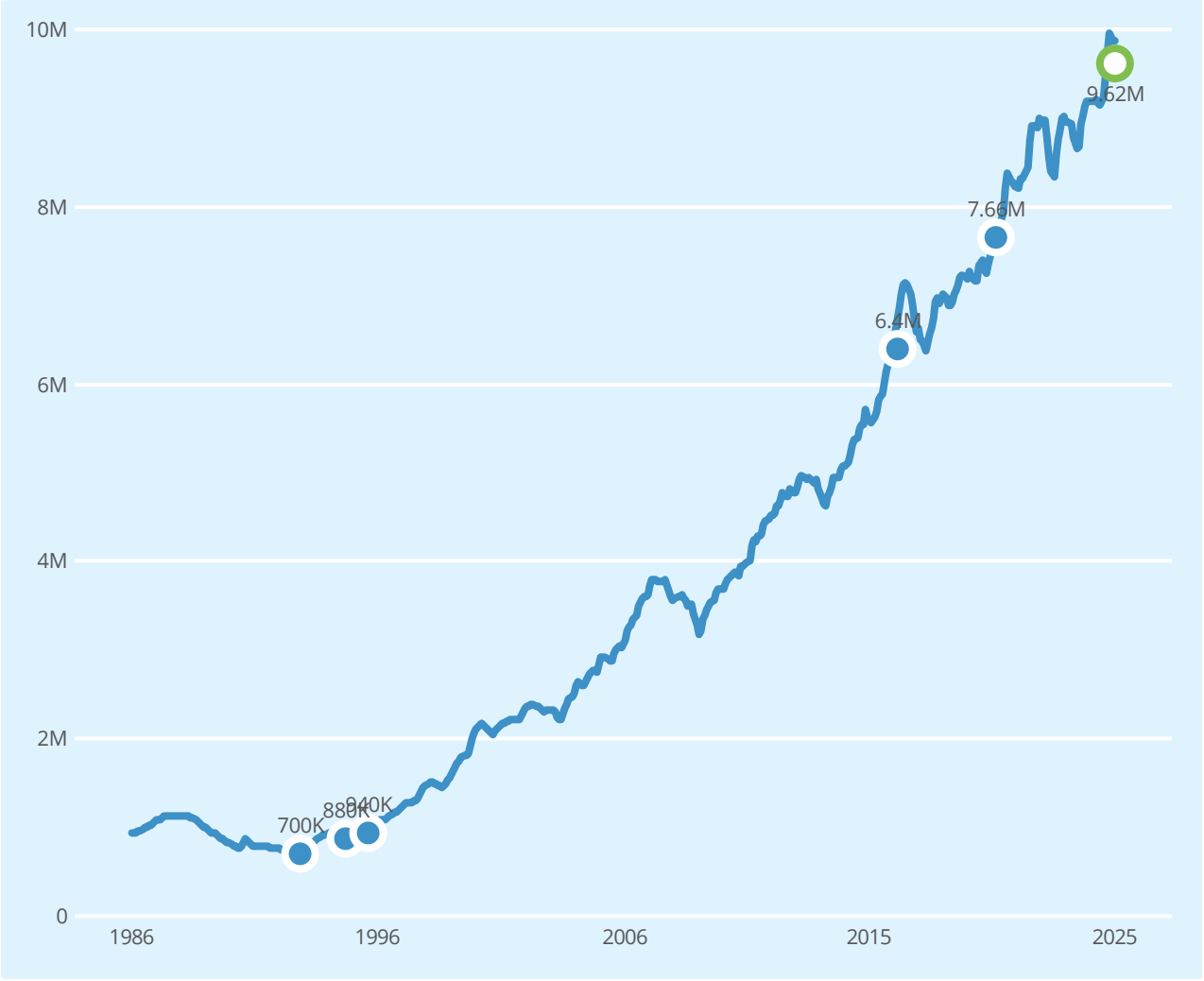
Dyve og Partnere AS 26.05.2025

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.08.2020	08.09.2020	03.12.2020	7 500 000	7 500 000	162 835	7 662 835	
25.09.2016	04.10.2016	29.12.2016	5 600 000	6 400 000	2 545	6 402 545	
15.01.2009		27.01.2009	4 950 000	2 325 000	-	2 325 000	2
22.12.1995		22.12.1995	-	940 000	-	940 000	
03.01.1995		03.01.1995	-	880 000	-	880 000	
02.04.1993		02.04.1993	-	700 000	-	700 000	
02.06.1987		02.06.1987	-	500 000	-	500 000	2

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

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

13.5M
13.1M
12.7M
12 396 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

8.6M
8.3M
8 124 000 Salgspris i snitt
7 875 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.4M
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 693 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

118 921 SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

115 908 Niels Juels gate 4 B
Totalpris 9 620 323

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Niels Juels gate 4 B, 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 166, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1700 **Referansenummer:** RT2137

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

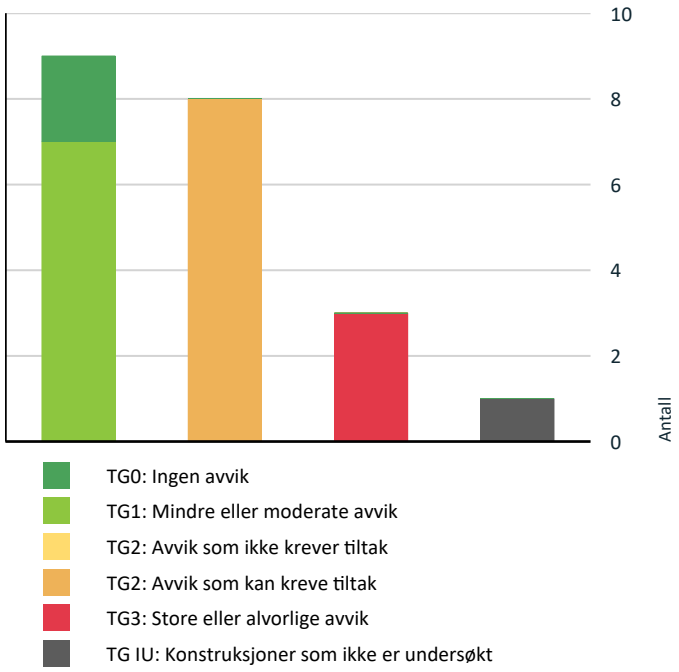
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ingen skråvegg i entréen, kjøkkenet er flyttet, og inngangen til WC er fra soverommet, ikke fra gangen. Det er også et kott mellom gang og bad, og det ene soverommet er omgjort til bad. I tillegg fremkommer ikke balkongen på tegninger.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

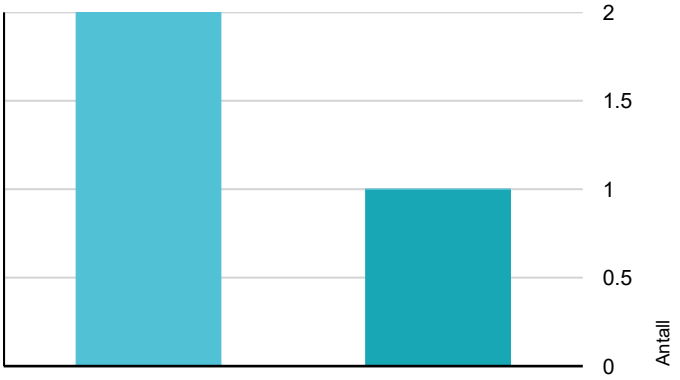
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1904

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdør med isolérglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger: Balkongdør med vindu over fra 2023.
Lite vindu på gjesterom er fra 2023.
Vinduer i stuen fra 2009.
Vindu på kjøkken og soverom fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert løse og slitte pakninger på vinduene i stuen. Vinduer fra 1990 har noe elde og slitasje. Vinduet på et soverom er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pakningene på vinduene bør skiftes eller utbedres for å hindre trekk og forbedre tetting.
Vinduet på soverommet bør smøres eller justeres for å sikre at det åpnes og lukkes lettere.
Stedvis overflatebehandling bør påregnes.







TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra et soverom på ca. 3 m².
Utført i stålkonstruksjon.
Terrassebord i tre på gulvet.

Tettesjiktet på balkongen er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under terrassebordene. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering av terrassebordene.
Videre er det ikke mulig å undersøke om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør, eller om det har skader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater og murstein.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i parketten ved kjøkken og entré, samt noen ufagmessige avslutninger/finisher. Stedvis er det også riss i profiler i himlingene. Dette vurderes som hovedsakelig kosmetisk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene kan rettes opp for å forbedre det estetiske uttrykket, men det er ingen umiddelbar nødvendighet for tiltak.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag utført som stubbeloftskonstruksjon som etasjeskiller.

Det tas spesifikt forbehold om at ikke alle rom er kontrollert for skjevheter med laser. Kontroll er kun utført på to rom i hver etasje, noe som medfører at det kan forekomme avvik i andre rom som ikke er registrert.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registert avvik på 20 mm på en lengde på 2 meter i kjøkken, samt 20 mm gjennom hele rommet.

Registert avvik på 10 mm på en lengde på 2 meter i entré.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret, med nytt røykrør i 2013, opplyser eier.
Peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023.
Det foreligger bekreftelse og garanti fra utførende firma.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malte flater på vegger.
Himling med malte flater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Det er målt 30 mm høydeforskjell mellom gulv ved døren og sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom hullyd under en flis foran servant.

Det er målt 8 mm fall mellom dør og nedsenk ved dusjen på en lengde på 1,7 meter.
Membranoppkant ved dørterskler er ikke registrert.

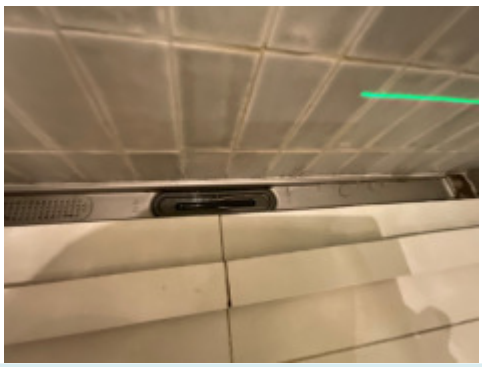
Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk som slukrenne ved vegg i dusjen.

Synlig smøremembran på deler av stålsluk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med underskap.
Dusjhjørne med dør i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Merk at ved sameier/borettslag med felles luftekanal vil det ofte være restriksjoner ved etablering av el. avtrekk fra boenheten.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktøk er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for fuksøk: Via åpninger rundt fordelerskap fra soverommet.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i tre med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Oppvaskmaskin.
Kjøl-/fryseskap.
Komfyrvakt.
Waterguard.
Avløpspumpe.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.
Merk at avløprpumper krever oftere vedlikehold og service enn et vanlig avløpssystem med avløpsrør.
Vedlikehold: 2023: service pumpe kjøkken. Ny service skal bestilles, opplyser eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Merk at ved sameier/borettslag med felles luftekanal vil det ofte være restriksjoner ved etablering av el. avtrekk fra boenheten og det kan være vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Vegger med malte flater.
Gulv og front på sisterne med fliser.
Vegghengt klosett.
Servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG3 settes på bakgrunn av manglene ventilering.

TG2 - Det foreligger ingen dokumentasjon for innebygget sisterne. Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

TG2 - Det er påvist bom/hullyd under en del områder på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å sette kostnad og løsning for ventilasjon. Kostand er basert kun på TG3 avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert på soverommet.
Eldre vannrør i kobber i felles rørsjakt ved påkobling fra nytt til gammelt opplegg og over himlingen på toalett.
Stoppekran er plassert i forelderskapet.

Undersøkelse av vannledninger er begrenset til synlige deler av systemet.

Vannrør til badet er fra 2023, mens vannrør til kjøkken og toalettrom fra 2017, opplyser eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tettemuffer under kjøkkenbenk.

Noe vannrør i kobber i rørsjakt og over himlingen på toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tettemuffer må monteres på de aktuelle rør-i-rør gjennomføringene for å sikre at systemet er tett og forhindre skader ved en evt. lekkasje.

Rørkursene bør merkes for å sikre enklere identifisering ved eventuelle vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid.

Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av vannrørene for å identifisere tegn på slitasje, korrosjon eller lekkasjer.

Det bør vurderes å erstatte eldre vannledninger med nyere materialer eller oppdaterte rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens standarder.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.
Felles avløpsrør i støpejern fra byggeåret ved påkobling fra nytt til gammelt røropplegg.

Undersøkelse av avløpsrør er begrenset til synlige deler av systemet.

Avløprør til badet er fra 2023, mens avløpsrør til kjøkken og toalettrom fra 2017, opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene i støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Ventiler i vinduer.

Leiligheten har naturlig ventilasjon, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen skjer primært gjennom ventiler i vindusrammer, eventuelle spalter, samt naturlig avtrekk via sjakter eller skorsteinsløp. Det er normalt ikke ventilrister eller ventiler i yttervegg i denne typen bygårdsleiligheter, ettersom konstruksjonen består av massive murvegger uten isolasjon, og gjennomføringer ville medført kuldebroer og fuktrisiko. Ventilasjonens effektivitet avhenger av vinduer som åpnes jevnlig og eventuell ettermontert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tiltakene bør gjennomføres med hensyn til byggets konstruksjon og gjeldende krav til brannsikkerhet og bevaringsverdi

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstank av ukjent alder.
Varmtvannsberederen er plassert over himlingen på toalett.

Varmtvannstanken er ikke tilgjengelig, eller kun delvis tilgjengelig, for undersøkelser.

Dette gjør at flere nødvendige undersøkelser ikke kan gjennomføres i henhold til § 2-5 om varmtvannsbereder. Dette gjelder:

Alder.
Undersøkelse av avdrypp og fuktskjolder.
Undersøkelse av fundament.
Vurdering av lekkasjesikring.
Undersøkelse av den elektriske tilkoblingen.

For å sikre at alle nødvendige undersøkelser kan gjennomføres, bør varmtvannstanken gjøres fullt tilgjengelig. Eieren bør også informere om hvilket år varmtvannsberederen ble installert, samt gi tilgang til den elektriske tilkoblingen for grundigere vurdering

TG 3 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.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i entré.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke kjent. Ved kjøp av leilighet i 2020 ble de informert om, i finanse, at elanlegget ble oppgradert i forbindelse med oppussing i 2017. Samsvarserklæring foreligger.

Arbeidsbeskrivelse:

Det er utført en utvidelse av det elektriske anlegget, og følgende tiltak er spesifisert:
•Trukket nye kurser til platetopp, ovn, oppvaskmaskin
•Trukket nye kurser til kjøkken
•Montert nye stikkontakter og ledninger i:
•Stue
•Soverom 1
•Soverom 2
•Gang
•Montert nytt komfyrvakt
•Montert ny lampe i gang
•Montert nye stikkontakter over kjøkkenbenk
•Nye stikk i gangen

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Arbeider i forbindelse med badet i 2023 er utført av en godkjent elektro installatør. Det foreligger samsvar erklæring på dette.

Det foreligger samsvarserklæring for utført elektrisk arbeid fra 2017.
Arbeidsbeskrivelse:

Det er utført en utvidelse av det elektriske anlegget, og følgende tiltak er spesifisert:
•Trukket nye kurser til platetopp, ovn, oppvaskmaskin
•Trukket nye kurser til kjøkken
•Montert nye stikkontakter og ledninger i:
•Stue
•Soverom 1
•Soverom 2
•Gang
•Montert nytt komfyrvakt
•Montert ny lampe i gang
•Montert nye stikkontakter over kjøkkenbenk
•Nye stikk i gangen

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Infratek, på vegne av Hafslund, utførte kontroll av elektrisk anlegg i leiligheten i januar 2020. Ny koblingsboks til varmtvannsbereder ble installert av elektriker etter kontrollen, ellers ingen feil eller mangler.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på hele det elektriske anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder for elektriske anlegg som er oppført fra 1. januar 1999 eller senere.
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å dokumentere at anlegget er trygt og forskriftsmessig utført.

TG3 - er satt med hensyn til at det er registrert løs kabel ved varmtvannsbereder i himlingen over toalettet. Det må gjennomføres undersøkelse av den løse kabelen for å vurdere om det foreligger fare.

TG2 - For at anlegget skal få en TG1 må minst en av følgende dokumentasjon foreligge:

Alt. a)
- dokumentasjon på utførte arbeider før 1999-01-01;
- erklæring om samsvar med underliggende dokumentasjon for det elektriske anlegget.

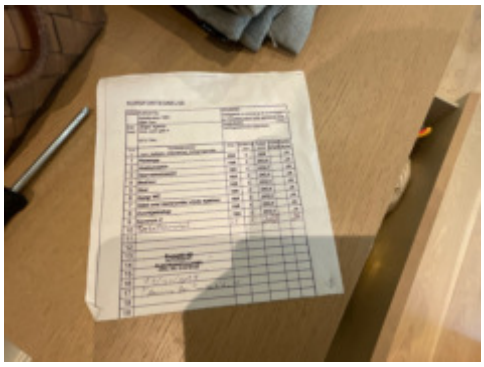
Alt. b)
Det foreligger og fremvises eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport.

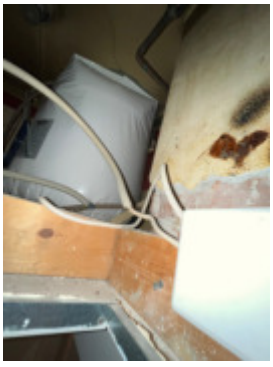
Samsvarserklæring på alle arbeider etter 1999 må da foreligge.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







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.

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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.

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

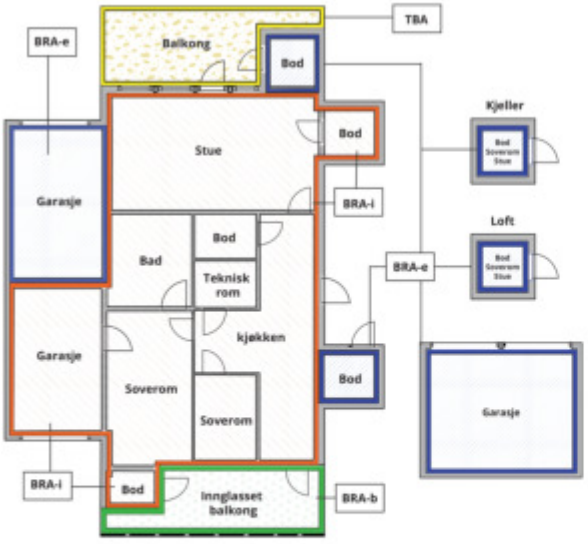
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	83			83	3
Kjeller		8		8	
2. etasje		4		4	
SUM	**83**	**12**			**3**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Bad		
Kjeller		Kjellerbod på 8 kvm	
2. etasje		2 boder i trapperom	

Kommentar

Takhøyde i stuen er ca. 3 meter.

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.
Leiligheten er målt med laser, men på grunn av skråtak og vinkler må det påregnes usikkerhet og økte toleranser i arealberegningen. Dette kan medføre betydelige avvik mellom beregnet areal og faktisk gulvareal. For å fastslå arealet med større nøyaktighet anbefales det å gjennomføre en 3D-skanning eller annen form for presisjonsmåling før et eventuelt salg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ingen skråvegg i entréen, kjøkkenet er flyttet, og inngangen til WC er fra soverommet, ikke fra gangen. Det er også et kott mellom gang og bad, og det ene soverommet er omgjort til bad. I tillegg fremkommer ikke balkongen på tegninger.

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: -2023: bad totalrenovert. Alt ble skrelt ned til «bygningskroppen» og bygget opp på nytt, med ny membran, isolasjon, etc. Balkong gikk tidligere ut fra badet. Her ble det lukket og utgang til balkongdør er nå fra gjestesoverom.
-Toalett ble renovert med ny maling og nye fliser (flis på flis).
-2023: Gjestesoverom ble pusset opp. Utgang til balkong ble innlemmet i dette rommet. Alle vegger ble malt og det satt inn et nytt vindu og ny verandadør.
-2023: hoved soverom ble malt.

Utført av Oslo Bad og Renovering. Dokumentasjon på håndverkstjenester er forevist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: De gjeldende kravene til branncelleinndeling er betydelig strengere enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Dette innebærer at bygget ikke med stor sannsynlighet ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling.

Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav, eller tilsvarer nivået som

fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.
Uten dokumentasjon eller inngående undersøkelser kan det ikke konkluderes med om branncelleinndelingen er utført i henhold til gjeldende krav. Eventuelle avvik kan påvirke brannsikkerheten og evnen til å begrense brannspredning.
Det anbefales å innhente dokumentasjon fra byggeprosessen eller gjennomføre en spesifikk brannteknisk gjennomgang.

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	83	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Daniel Pollestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	166		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Niels Juels gate 4 B

Hjemmelshaver
Pollestad Daniel, Gerner-Mathisen Madeleine

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 500 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått		Nei

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	26.05.2025	
3	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RT2137

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250387

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Madeleine Gerner-Mathisen	Daniel Pollestad

Gateadresse
Niels Juels gate 4B

Poststed	Postnr
Oslo	0272

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 80653352

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

Document reference: 159250387

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad gjennomført av Oslo Bad & Renovering. Revet vegger og tak, pigget opp gulv, samt lukket bad mot utgang balkong/gjesterom. Gjennomoppbygging gulv, med støping over nye rør, isolasjon og armering, samt ny membran og varmekabler. Gjennombygging av vegger med fornyet stenderverk, samt ny isolasjon og membran.

Arbeid utført av: Oslo bad og renovering

Filer

Ordrebekreftelse_84246_OWRD469.pdf
Baderom byggmaterialer_Oslo Bad & Renovering AS.pdf
Baderom vatromssystem.pdf
Baderom rørdeler_Oslo Bad & Renovering AS.pdf
Baderom elektriske artikler.pdf
BADERO~1.PDF
3238-Samsvarserkl-ring.pdf
Baderom garanti Oslo Bad & Renovering AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Totalrenovering av bad gjennomført av Oslo Bad & Renovering i 2023. Alt av membran ble fornyet, samt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt av dokumentasjon foreligger, samt garanti. Det er 10 års tetthetsgaranti på badet. Det er altså 10 års garanti på at rør, sluk og membran er uten lekkasjer. På den delen av det utførte arbeidet som ikke dekkes av 10-års garanti gjelder 5 års standard byggaranti.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Sprekkdannelse i fasade bakgård. Reperasjon og utbedring gjennomført i 2024 med gode resultater. Fasaden fremstår nå i betydelig bedre stand.

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: El-Trikkern AS: Nye kurser til nytt kjøkken, oppgradering av hele det elektriske anlegget i leiligheten i jan/feb 2017. Oslo Bad & Renovering: Elektro arbeid i forbindelse med renovering av bad: - Komplett kursopplegg til tørketrommel med ny jordfeilautomat. - Ny kurs til vaskemaskin, benyttet eksisterende jordfeilautomat. - Lagt opp til nytt elektrisk anlegg på bad. Dette inkluderer spotter, lys bak speil, stikkontakt ved vask, baderomsvifte og gulvvarme. Tilknyttet eksisterende kurs i bryterpanel. - Remontering av stikkontakt på soverom ved bad. Lagt kabel mellom stikkontakter på yttervegg. Tilknyttet eksisterende kursopplegg.

Arbeid utført av: El-Trikkern AS/Oslo Bad & Renovering

Document reference: 159250387

Filer

3238-Samsvarserkl-ring.pdf | 3.pdf | 2.pdf | 1.pdf | 4.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

Beskrivelse: Infratek, på vegne av Hafslund, utførte kontroll av elektrisk anlegg i leiligheten i januar 2020. Ny koblingsboks til varmtvannsbereder ble installert av elektriker etter kontrollen, ellers ingen feil eller mangler. Godkjennelse fra Hafslund foreligger.

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: Lekkasje gjennom taket på bygården. Sameiet har nettopp utført omfattende utbedringer av hele taket som følge av dette (Q2 2020). Utbedring av bygårdens tak vår/sommer 2020. Nye takvinduer, forbedret ventilasjon, stedvis ny isolasjon, ny takpapp og ny taksten.

Arbeid utført av: Oslo Byggservice AS / BL Bygg

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

Beskrivelse: Loft ble bygget ut på begynnelsen av 90-tallet. Deler av kjeller ble omregulert til boareal og bygget ut rundt 2008 så vidt vi vet. Leiligheter i kjeller har brukstillatelse, men mangler ferdigattest. Dette påvirker imidlertid ikke denne seksjonen eller resten av sameiet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av Plan og Bygningsetaten. Loftsleiligheter har ferdigattest. Kjellerleiligheter har brukstillatelse, men mangler ferdigattest.

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

Document reference: 159250387

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250387

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.

Document reference: 159250387

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine Gerner Mathisen	dbb23fc03d8ac8dfaca6f728b3844f89b14860c6	23.05.2025 10:21:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Pollestad	fe8d73f419dbe561f49c159c34ca7cca95a1bbd2	23.05.2025 08:59:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250387

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

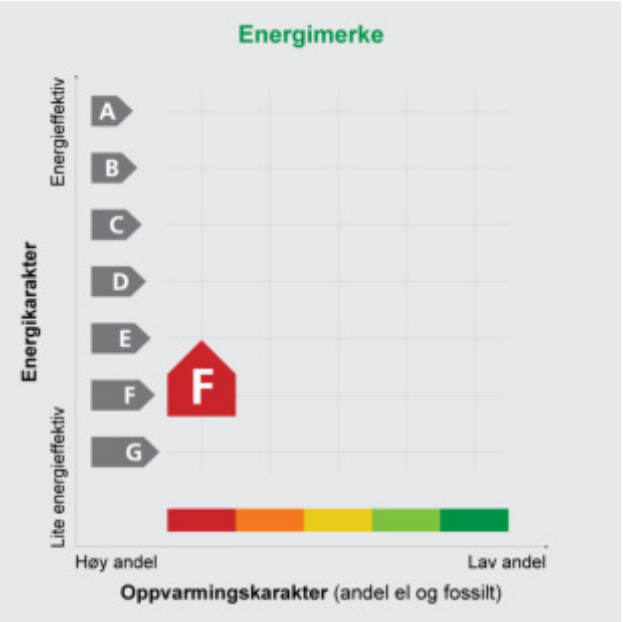
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Niels Juels gate 4 B
Postnr	0272
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	166
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80494068
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1167463
Dato	20.08.2020



Innmeldt av	Jørgen Agerup

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

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

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

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

Målt energibruk: 11 840 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:

11 840 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1904
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Niels Juels gate 4 B
Postnr/Sted: 0272 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 20.08.2020 15:54:24
Energimerkenummer: A2020-1167463
Ansvarlig for energiattesten: Jørgen Agerup
Energimerking er utført av: Jørgen Agerup

Gnr: 211
Bnr: 166
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr: 80494068

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Anders Myren Røste
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3005890@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005890/159-25-0387 niels juels gate 4b . Vår ref.: 6599-1-07 Dato: 16.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Niels Juels Gate 4
Organisasjonsnr:	987894903
Seksjonseier:	Pollestad, Daniel
Medeier:	Gerner-Mathisen, Madeleine
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Niels Juels gate 4 B, 0272 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	211
Bnr.	166

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207870692
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	2 292 976,00
Innfrielsesdato:	30.04.2050
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: 4 411,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 402,00	
TV/internett	9,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	869,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 288,-
Annen formue:	720,-
Gjeld:	120 867,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207870692
Restsaldo:	120 323,12
Kapitalkostnader:	891,70

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120 323,13,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Flataker pr. e-post: andreas.flataker@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/Anders Albert Sandström, e-post: boligsameiet-niels-juels-gate-4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6599
BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 2024 og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - korrigert budsjett 2025.pdf

Sak 6

Felleskostnader og vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

1. Prioritering av vedlikeholdsoppgaver.

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

2. Eventuelle endringer i felleskostnader

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

3. Eventuelle ekstraordinære innbetalinger

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

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

4. Eventuell ekstraordinær nedbetaling av gjeld.

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

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

Forslag til vedtak 1

1. Sameiet vedtar vedlikeholdsplanen i tråd med styrets forslag.

Forslag til vedtak 2

2. De månedlige felleskostnadene holdes uendret.

Forslag til vedtak 3

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

Forslag til vedtak 4

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

Vedlegg

2. Vedlikeholdplan.pdf

Sak 7

JIB Eiendom AS som ansvarlig søker ved søknad om ferdigattest kjellerleiligheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Jeg kan på det grunnlag, bekrefte

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

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

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

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

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Det utbetales ikke godtgjørelse til styret.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte i oktober 2024 har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Anders Albert Sandström

Styremedlem Ingolf Gillesdal

Styremedlem Anette Sonja Thorendahl

Styremedlem Marius Ørbeck Vegheim

Varamedlem Sarah Natasha Zaborowski-Melbye

Vibbo

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

Generelle opplysninger om sameiet

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

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

Boligsameiet Niels Juels Gate 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tanker om videre arbeid:

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

For 2025 har styret prioritert følgende 2 prosjekt:

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

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

KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

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

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

Budsjett 2025

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

Oslo, den 16.04.2025

Styret i Boligsameiet Niels Juels gate 4

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

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

BALANSE

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

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

Anders Albert Sandström Marius Ørbeck Vegheim Ingolf Gillesdal

Anette Sonja Thorendahl

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

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

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

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

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

Den er fakturert i januar 2025

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

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

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

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

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

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

Transaction 09222115557544085545 Signed AS, MØV, IG, AT

Verification

Transaction 09222115557544085545

Document

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

Initiator

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

Signatories

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

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

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

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

Verification

Transaction 09222115557544085545

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



Vedlegg til sak om felleskostnader og vedlikeholdsplan

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6599

Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2024 kl. 18:00, I bakgården.

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. Prioritering av vedlikeholdsoppgaver, øke budsjettet med 150 000 kr høsten 2024 - Innsendt av styret
8. 2. Økning i felleskostnader for å kompensere for høy prisstigning/inflasjon - Innsendt av styret
9. Ekstraordinære innbetalinger for å styrke sameiets økonomiske stilling.
10. Ekstraordinær nedbetaling av gjeld - Innsendt av styret
11. Oppføring av innretninger eid av enkeltseksjoner på sameiets fellesareal - Innsendt av styret
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

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

Protokollfører og protokollvitne velges på møte

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 2024 (1)-kombinert_1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på møte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås på møte.

Sak 7

Prioritering av vedlikeholdsoppgaver, øke budsjettet med 150 000 kr høsten 2024 - Innsendt av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

I henhold til ovennevnte redegjørelse vil videre oppgraderinger i 2024 medføre et behov for ytterligere inntekter til sameiet. Styret ønsker å diskutere om sameiet bør investere ytterligere kr 150 000 høsten 2024 (se nærmere beskrivelse i punkt 3 nedenfor).

Forslag til vedtak

1. Sameiet setter av ytterligere (utover forlag til budsjett) kr 150 000 til oppgraderinger i 2024.

Sak 8

2. Økning i felleskostnader for å kompensere for høy prisstigning/inflasjon - Innsendt av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at sameiet diskuterer behovet for å øke felleskostnadene, eksempelvis en økning med minimum 10% fra 01.07.2024. Dette skyldes høy inflasjon og økte renter, samt nevnte behov for å styrke sameiets økonomiske stilling.

Forslag til vedtak

De månedlige felleskostnadene økes med [x]% / økes ikke.

Sak 9

Ekstraordinære innbetalinger for å styrke sameiets økonomiske stilling.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å kunne gjennomføre videre oppgraderinger i henhold til punkt 1, med en kostnadsramme på kr 150 000, må sameiet tilføres ytterligere kapital. Styret ønsker derfor at det gjennomføre 2 innbetalinger av ekstraordinære felleskostnader i perioden fra årsmøte og ut 2024.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente ekstraordinære felleskostnader tilsvarende 2 ordinære månedsbeløp på tidspunktet for vedtaket.

Sak 10

Ekstraordinær nedbetaling av gjeld - Innsendt av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til redegjørelse og styrets årsrapport, er sameiets økonomiske handlingsrom begrenset. Dette skyldes primært høye rentekostnader. Sameiets eksisterende lån har lang løpetid (til 2050), noe som gjør dette til en vedvarende utfordring.

Sameiets gjeld var ved utgangen av 2023 kr 2 334 917, mens det ordinære avdraget for 2024 er på under kr 30 000.

På årsmøte 2023 ble det vedtatt å gjøre én samlet nedbetaling på kr 550 000 gjennom en større ekstraordinær innbetaling av felleskostnader. Dette ble gjennomført høsten 2023, noe som gjorde at den totale nedbetalingen på lånet i 2023 ble kr 584 808.

I forkant av årsmøte har styret fått henvendelser fra seksjoner som både ønsker en ny nedbetaling og andre som er sterkt imot.

Styret ønsker at sameiet diskuterer saken, men har ingen forslag til vedtak på dette punktet.

Styret ser det som nødvendig over tid å opprettholde en betydelig takt på vedlikehold og oppgraderinger av gården. Dette vil dermed medføre fortsatt jevnlig innhenting av ekstraordinære innbetalinger. Alternativt må sameiet vurdere å øke felleskostnadene betydelig slik at de ordinære innbetalingene gir rammer for vedlikehold og oppgraderinger.

Styret ønsker til slutt å poengtere at dette må anses å være investeringer som både gir høyere verdier på eiendommen og økt trivsel for gårdens beboere.

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

Forslag til vedtak

Det gjøres/gjøres ikke en ekstraordinær nedbetaling på kr kkk.000 på sameiet lån. (Legges til ved vedtak om nedbetaling: Dette finansieres ved en ekstraordinær innbetaling av felleskostnader av tilsvarende sum den dd. måned 2024.)

Sak 11

Oppføring av innretninger eid av enkeltseksjoner på sameiets fellesareal - Innsendt av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret er kjent med at det er oppført to ulike innretninger i sameiets fellesareal; en vifte i bakgården og et ventilasjonsanlegg i baktrappen.

Utgangspunktet er at ingen kan ta seg til rette på areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjonen. Seksjonseier må derfor søke om styrets godkjenning før eventuelle inngrep gjøres eller installasjoner foretas.

Styret er ikke kjent med at seksjonseier har søkt styret om, eller at styret har gitt godkjenning til oppføring av vifte eller ventilasjonsanlegg i fellesarealene.

Styret foreslår at viften i bakgården og ventilasjonsanlegget i baktrappen fjernes og at fellesarealene tilbakestilles til opprinnelig stand, men ønsker at sameiet diskuterer saken i fellesskap.

Styrets innstilling
Se saksfremleggelse bakerst i innkallingen

Forslag til vedtak
Viften i bakgården og ventilasjonsanlegget i baktrappen fjernes og fellesarealene tilbakestilles til opprinnelig stand.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges på møte .
- Velges på møte ..

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

- Velges på møte ,
- Velges på møte „

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Albert Sandström	Niels Juels Gate 4 A
Styremedlem	Caroline Straumsheim	Niels Juels Gate 4 A
Styremedlem	Marius Ørbeck Vegheim	Niels Juels Gate 4 A
Styremedlem	Sarah N Zaborowski-Melbye	Niels Juels Gate 4 A
Varamedlem	Ingolf Gillesdal	Niels Juels Gate 4 A
Varamedlem	Anette Sonja Thorendahl	Niels Juels Gate 4 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
Sameiet består av 18 seksjoner. Boligsameiet Niels Juels Gate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987894903, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 211/166.

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

Boligsameiet Niels Juels Gate 4 har ingen ansatte.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter.

Hoveddelen av styrets arbeid har gått med til å gjennomføre vedlikehold og oppgradering i tråd med vedtak gjort i årsmøte den 15. mai 2023. Hovedpunktene har vært følgende:

- Oppgradering av oppgang. I tråd med vedtak og diskusjon i årsmøte 2023 har hovedprioriteten for oppgraderinger og vedlikehold vært knyttet til oppgangene. Styret gjorde betydelige forberedelser i 2023, og hoveddelen av prosjektet er blitt gjennomført i løpet av første kvartal 2024. Tilknyttede kostnader har derfor forfalt i denne perioden. Det har blitt gjort utbedringer av skjult og synlig felles elektrisk anlegg med hensyn til funksjon og brannsikkerhet, samt av visuell karakter. I tillegg har det blitt gjort visuelle utbedringer i inngangspartiet i oppgang A. For mer informasjon, se utsendelsene fra styret sendt i perioden desember 2023 til mars 2024. Styret mener det utførte arbeidet bidrar til å heve standarden på fellesarealene,

men at ytterligere investeringer vil være nødvendig for at oppgangene skal gjenspeile kvaliteten på sameiets leiligheter.

- Utskiftning av system for porttelefonen. Sameiet har historisk hatt et eldre potetelefon-system. Mange seksjoner har opplevd problemer med systemet, og sameiets fellesarealer har vært preget av åpne ledninger knyttet til porttelefonene, der kun enkelte av disse har vært i bruk. Styret anså det ikke hensiktsmessig å investere i det gamle systemet, og besluttet derfor å skifte til et nytt trådløst system. Styret valgte DEFIGO som leverandør, og inntrykket er at systemet hittil fungerer godt.
- Utskiftninger av vinduer. Årsmøte 2023 tydeliggjorde sentrale punkter knyttet til ansvar og retningslinjer for utskiftning og vedlikehold av vinduene. Følgende punkter ble enstemmig vedtatt:
    1. Gitt eierseksjonslovens ufravikelighet vil ikke sameiet gjøre noen endringer i vedtektene, og utskiftning av vinduene ligger dermed under sameiets ansvar, noe som også fremgår av de nåværende vedtektene i sameiet.
    2. Dersom seksjonseiere på eget initiativ og regning ønsker å bytte vinduer må dette godkjennes av styret.
    3. Utskiftning av vinduene må gjøres av en leverandør valgt av sameiet slik at sameiet fremstår helhetlig med hensyn til lik utførelse/kvalitet/modell på alle vinduer. Dersom retningslinjene ikke følges, kan sameiet pålegge den enkelte seksjon å bytte vinduer.
    4. Styret innhenter tilbud og setter en standard for vinduer som skal anvendes i sameiet. Det skal utarbeides en policy som sendes ut til alle seksjonseierne.

  Punkt 1 og 2 representerte ingen realitetsendring, men var kun en presisering og følger sameiets vedtekter.

  For punkt 3 og 4 fikk styret betydelig bistand fra seksjonseier Ingolf Gillesdal som utarbeidet underlaget som ble behandlet i styret 8. juni 2023. Følgende var det mest sentrale fra behandling og vedtak: På fasaden ut mot gate (Terningbekk og Niels Juels gate) skal alle bestillinger av vinduer gjøres fra Nordvestvinduet. Modellen skal være i tråd med fastsatte spesifikasjoner, herunder med hjørnejern i tråd med det som opprinnelig ble satt opp i sameiet.

  En del seksjoner valgte å kjøpe nye vinduer, og disse har blitt installert gjennom høsten 2023 / vinteren 2024.

Tanker om videre arbeid:
Styret vil presentere en oppdatert vedlikeholdsplan på årsmøte 2024. Her vil seksjonseierne kunne ta stilling til hvilke vedlikeholdsoppgaver som skal prioriteres i den kommende perioden.

Styret har satt oppgraderinger av innvendige fellesareal som viktigste prioritet i perioden. Av nye punkter har styret tatt inn oppgraderinger/vedlikehold av fasaden. Styret observerer at det oppstår sprekkdannelser både på fasade mot bakgård og front. Dette bør undersøkes slik at sameiet kan gjøre en kvalifisert vurdering av behovet for oppgraderinger. Rent visuelt bør det i løpet av noen år gjøres enkelte utbedringer i områder der det har oppstått mye sprekker.

For å bidra til økt økonomisk handlingsrom har/vil styret i løpet av våren 2024 iverksette følgende kostnadsbesparende tiltak:

Installering av fiber: Sameiet har avtale med Telia (opprinnelig inngått med GET) om TV og bredbånd med en kostnad på kr 600 per seksjon per måned (ca. kr 130 000 per år for sameiet totalt). På årsmøte i 2023 ble det diskutert hvorvidt sameiet burde installere fiber, men saken ble lagt i bero grunnet bindingstid i avtalen med Telia. Bindingstiden har nå gått ut, og styret har i den anledning valgt å si opp avtalen med Telia til fordel for en fiberavtale med GlobalConnect. I avtalen med GlobalConnect vil sameiet betale kr 9 per seksjon per måned. Hver seksjon har mulighet til å velge ytterligere tilvalg etter ønske og behov, hvilket vil faktureres direkte fra leverandør. Styrets ambisjon er at den nye avtalen med GlobalConnect vil bidra til å senke kostnadene for sameiet, samt gi beboerne mer fleksibilitet.

- Installering av vannmåler: Kommunale avgifter til Oslo kommune utgjør nærmere 20% av sameiets totale utgifter. Av de kommunale avgiftene er vann og avløp den største posten, og denne alene har økt med 49% på 2 år. I sameier hvor det ikke er installert vannmåler estimeres vannforbruk på basis av sameiets areal. Boligsameiet Niels Juels Gate 4 har et stort areal per beboer hvilket medfører at sameiet trolig faktureres for et langt høyere forbruk enn reell forbruk. Som et tiltak for å redusere sameiets utgifter til vann og avløp har/vil styret installere vannmåler i sameiet. Ambisjonen er at vannmåleren vil bidra til å redusere avgiftene knyttet til vann og avløp.

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.

Resultat

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

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Niels Juels Gate 4.

Lån
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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 206 079	1 122 021	1 356 088	1 085 267
Andre inntekter	3	702 516	0	0	228 774
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 908 595**	**1 122 021**	**1 356 088**	**1 314 041**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-16 016	-3 138	-11 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-59 091	-54 960	-59 092	-61 926
Konsulenthonorar	5	-4 408	-69 312	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-299 826	-332 858	-485 895	-437 978
Forsikringer		-142 951	-123 742	-140 276	-156 320
Kommunale avgifter	7	-246 646	-208 734	-245 428	-289 729
Energi/fyring	8	-22 345	-30 304	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 587	-106 434	-124 489	-129 528
Andre driftskostnader	9	-45 016	-90 084	-56 272	-75 232
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-959 886**	**-1 019 566**	**-1 152 452**	**-1 193 713**
DRIFTSRESULTAT		**948 709**	**102 455**	**203 636**	**120 328**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 467	16 019	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-185 861	-135 099	-225 000	-173 364
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-168 394**	**-119 080**	**-210 000**	**-158 364**
ÅRSRESULTAT		**780 315**	**-16 625**	**-6 364**	**-38 036**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		780 315	0		
Udekket tap		0	-16 625		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		158	0
Forskuddsbetalte kostnader		23 821	69 061
Andre kortsiktige fordringer		0	5 727
Driftskonto OBOS-banken		354 015	191 687
SUM OMLØPSMIDLER		**377 994**	**266 475**
SUM EIENDELER		**377 994**	**266 475**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 017 044	-2 797 359
SUM EGENKAPITAL		**-2 017 044**	**-2 797 359**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 334 917	2 919 725
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 334 917**	**2 919 725**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 171	45 417
Leverandørgjeld		15 003	92 307
Påløpte renter		15 249	943
Annen kortsiktig gjeld	14	1 698	5 442
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 121**	**144 109**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**377 994**	**266 475**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2024
Styret i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Anders Albert Sandström Marius Vegheim Sarah N. Zaborowski-Melbye

Caroline Straumsheim Caroline Straumsheim

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 143 871
TV/internett	62 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 206 079**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter, kapitalinnkalling	702 516
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	702 516

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 016.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Hammersborg Eiendomsforvaltning	-4 408
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 408**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-215 200
Drift/vedlikehold elektro	-29 614
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 012
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-299 826**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-155 254
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-88 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-246 646**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 345
SUM ENERGI / FYRING	**-22 345**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 043
Renhold ved firmaer	-34 327
Andre kontorkostnader	-2 446
Porto	-25
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 191
Øreavrunding	6
Tap på fordringer,	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 016**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	693
Renter av avsluttet konto i Nordea	2 849
Kundeutbytte Gjensidige	13 925
SUM FINANSINNTEKTER	**17 467**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-185 861
SUM FINANSKOSTNADER	**-185 861**

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.

Gjeld 01.01.23	-2 919 725	
Nedbetalt i år	584 808	
		-2 334 917
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 334 917**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, faktura med energi desember	-1 698
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 698**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: JUC5N-2PM7T-KU242-JY4WX-OUBIQ-1SUIB

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JUC5N-2PM7T-KU242-JY4WX-OUBIQ-1SUIB

Saker styret ønsker behandlet på årsmøte 2024

Prioritering av vedlikeholdsoppgaver og tilhørende finansiering

Saken er en videreutvikling av tilsvarende sak behandlet på årsmøte i 2023. Sameiets økonomi er preget av at sameiet tidligere har vært gjennom to større oppgraderinger (taket og bakgården) og at det har vært høy aktivitet knyttet til vedlikehold/oppgraderinger de siste 3-4 årene.

Oppgraderingene av tak og bakgård ble finansiert med lån. Lånet har innskrenket sameiets økonomiske handlingsrom, særlig grunnet renteøkninger i senere tid. En tommelfingerregel for sameier er en låneramme på kr 200.000 per seksjon. Styret mener derfor at sameiet bør være forsiktig med opptak av ytterligere lån inntil en betydelig andel av det nåværende lånet et nedbetalt, spesielt med tanke på en situasjon der det dukker opp større uforutsette kostnader.

For å bidra til økt økonomisk handlingsrom har/vil styret i løpet av våren 2024 iverksette følgende kostnadsbesparende tiltak:

- Installering av fiber: Sameiet har avtale med Telia (opprinnelig inngått med GET) om TV og bredbånd med en kostnad på kr 600 per seksjon per måned (ca. kr 130 000 per år for sameiet totalt). På årsmøte i 2023 ble det diskutert hvorvidt sameiet burde installere fiber, men saken ble lagt i bero grunnet bindingstid i avtalen med Telia. Bindingstiden har nå gått ut, og styret har i den anledning valgt å si opp avtalen med Telia til fordel for en fiberavtale med GlobalConnect. I avtalen med GlobalConnect vil sameiet betale kr 9 per seksjon per måned. Hver seksjon har mulighet til å velge ytterligere tilvalg etter ønske og behov, hvilket vil faktureres direkte fra leverandør. Styrets ambisjon er at den nye avtalen med GlobalConnect vil bidra til å senke kostnadene for sameiet, samt gi beboerne mer fleksibilitet.
- Installering av vannmåler: Kommunale avgifter til Oslo kommune utgjør nærmere 20% av sameiets totale utgifter. Av de kommunale avgiftene er vann og avløp den største posten, og denne alene har økt med 49% på 2 år. I sameier hvor det ikke er installert vannmåler estimeres vannforbruk på basis av sameiets areal. Boligsameiet Niels Juels Gate 4 har et stort areal per beboer hvilket medfører at sameiet trolig faktureres for et langt høyere forbruk enn reell forbruk. Som et tiltak for å redusere sameiets utgifter til vann og avløp har/vil styret installere vannmåler i sameiet. Ambisjonen er at vannmåleren vil bidra til å redusere avgiftene knyttet til vann og avløp.

Samtidig ønsker styret å fortsette arbeidet med oppgraderinger og vedlikehold av sameiet. Styret har i den anledning videreutviklet listen med prioritering av vedlikeholdsoppgaver fra foregående år. Følgende liste er tenkt å danne grunnlag for diskusjon og prioritering blant seksjonseierne:

Prioritering	Oppgave	Tentativ kostnad	Gjennomføring
1	Oppgradering av oppgang - delprosjekt 2 - videre oppgradering/opprydding synlig elektrisk anlegg (summen anses som et budsjett til styret og det er uklart om det vil være tilstrekkelig)	150 000	Høst 2024
2	Sørge for ferdigattest bakgård	0	2024

3	Oppgradering av oppgang - delprosjekt 3 - videre oppgradering/opprydding oppgang (summen anses som et budsjett der styret kan vurdere hva som er beste prioritering. Gjennomføres før årsmøte 2025)	150 000	Vinter/vår 2025
4	Nye lemmer rist/fylle igjen hull på utsiden av sameiet	20 000	2025 eller senere
5	Oppgraderinger av utvendig fasade	500 000	2025 eller senere
6	Oppganger - Hovedprosjekt - Lister, lys, helsparkle og male osv. (*grovt estimat*)	1 000 000	2025 eller senere
7	Gjennomføre tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør, herunder bunnledning		2025 eller senere
8	Beholderskap til søppelcontainere	150 000	2025 eller senere
9	Oppgradering av ventilasjon i kjelleren	ukjent	2025 eller senere

Budsjettet til vedlikehold og oppgraderinger i 2024 er i stor grad oppbrukt som følge av oppgradering av elektrisk anlegg, utbedring av innvendig fellesareal/oppgang og oppsett av nye porttelefoner fra DEFIGO. I tillegg er det satt av omtrent kr 50.000 til mindre vedlikehold og utforutsette kostnader. For å finansiere gjennomført vedlikehold har det blitt gjennomført to ekstraordinære innbetalinger våren 2024.

Dersom det skal gjennomføres ytterligere vedlikeholdsoppgaver i 2024 må det gjøres ytterligere innbetalinger av ekstraordinære felleskostnader. Styret ber årsmøte vurdere om, og eventuelt hvor mye, midler som skal settes av til ytterligere vedlikehold i 2024, hvilke oppgaver som skal prioriteres og hvordan dette eventuelt skal finansieres.

1. *Prioritering av vedlikeholdsoppgaver.*

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

I henhold til ovennevnte redegjørelse vil videre oppgraderinger i 2024 medføre et behov for ytterligere inntekter til sameiet. Styret ønsker å diskutere om sameiet bør investere ytterligere kr 150 000 høsten 2024 (se nærmere beskrivelse i punkt 3 nedenfor).

2. *Økning i felleskostnader for å kompensere for høy prisstigning/inflasjon.*

Styret ønsker at sameiet diskuterer behovet for å øke felleskostnadene, eksempelvis en økning med minimum 10% fra 01.07.2024. Dette skyldes høy inflasjon og økte renter, samt nevnte behov for å styrke sameiets økonomiske stilling.

3. *Ekstraordinære innbetalinger for å styrke sameiets økonomiske stilling.*

For å kunne gjennomføre videre oppgraderinger i henhold til punkt 1, med en kostnadsramme på kr 150 000, må sameiet tilføres ytterligere kapital. Styret ønsker derfor at det gjennomføre 2 innbetalinger av ekstraordinære felleskostnader i perioden fra årsmøte og ut 2024.

4. *Ekstraordinær nedbetaling av gjeld.*

I henhold til ovennevnte redegjørelse og styrets årsrapport, er sameiets økonomiske handlingsrom begrenset. Dette skyldes primært høye rentekostnader. Sameiets eksisterende lån har lang løpetid (til 2050), noe som gjør dette til en vedvarende utfordring.

Sameiets gjeld var ved utgangen av 2023 kr 2 334 917, mens det ordinære avdraget for 2024 er på under kr 30 000.

På årsmøte 2023 ble det vedtatt å gjøre én samlet nedbetaling på kr 550 000 gjennom en større ekstraordinær innbetaling av felleskostnader. Dette ble gjennomført høsten 2023, noe som gjorde at den totale nedbetalingen på lånet i 2023 ble kr 584 808.

I forkant av årsmøte har styret fått henvendelser fra seksjoner som både ønsker en ny nedbetaling og andre som er sterkt imot.

Styret ønsker at sameiet diskuterer saken, men har ingen forslag til vedtak på dette punktet.

***

Styret ser det som nødvendig over tid å opprettholde en betydelig takt på vedlikehold og oppgraderinger av gården. Dette vil dermed medføre fortsatt jevnlig innhenting av ekstraordinære innbetalinger. Alternativt må sameiet vurdere å øke felleskostnadene betydelig slik at de ordinære innbetalingene gir rammer for vedlikehold og oppgraderinger.

Styret ønsker til slutt å poengtere at dette må anses å være investeringer som både gir høyere verdier på eiendommen og økt trivsel for gårdens beboere.

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

Styrets forslag til vedtak:

1. *Sameiet setter av ytterligere (utover forlag til budsjett) kr 150 000 til oppgraderinger i 2024.*
2. *De månedlige felleskostnadene økes med [x]% / økes ikke.*
3. *Styret gis fullmakt til å innhente ekstraordinære felleskostnader tilsvarende 2 ordinære månedsbeløp på tidspunktet for vedtaket.*
4. *Det gjøres/gjøres ikke en ekstraordinær nedbetaling på kr kkk.000 på sameiet lån. (Legges til ved vedtak om nedbetaling: Dette finansieres ved en ekstraordinær innbetaling av felleskostnader av tilsvarende sum den dd. måned 2024.)*

Sak NN – Oppføring av innretninger eid av enkeltseksjoner på sameiets fellesareal

Styret er kjent med at det er oppført to ulike innretninger i sameiets fellesareal; en vifte i bakgården og et ventilasjonsanlegg i baktrappen.

Utgangspunktet er at ingen kan ta seg til rette på areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjonen. Seksjonseier må derfor søke om styrets godkjenning før eventuelle inngrep gjøres eller installasjoner foretas.

Styret er ikke kjent med at seksjonseier har søkt styret om, eller at styret har gitt godkjenning til oppføring av vifte eller ventilasjonsanlegg i fellesarealene.

Styret foreslår at viften i bakgården og ventilasjonsanlegget i baktrappen fjernes og at fellesarealene tilbakestilles til opprinnelig stand, men ønsker at sameiet diskuterer saken i fellesskap.

Styrets forslag til vedtak:
Viften i bakgården og ventilasjonsanlegget i baktrappen fjernes og fellesarealene tilbakestilles til opprinnelig stand.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24
Selskapsnummer: 6599 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Niels Juels Gate 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Organisasjonsnummer: 987894903
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, I bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Velges på møte
>
> ✓ **Vedtatt. Marius Vegheim ble valgt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollfører og protokollvitne velges på møte
>
> ✓ **Vedtatt. Anderas Flataker ble valgt som protokollfører og Ingolf Gillesdal er valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Protokolltilførsel: Innsigelser fra eier som mener de ikke har fått varsel for frist til innmelding av saker.**

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

Godtgjørelse for styret foreslås på møte.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse foreslås på møte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Prioritering av vedlikeholdsoppgaver, øke budsjettet med 150 000 kr høsten 2024 - Innsendt av styret

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

I henhold til ovennevnte redegjørelse vil videre oppgraderinger i 2024 medføre et behov for ytterligere inntekter til sameiet. Styret ønsker å diskutere om sameiet bør investere ytterligere kr 150 000 høsten 2024 (se nærmere beskrivelse i punkt 3 nedenfor).

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Sameiet setter av ytterligere (utover forlag til budsjett) kr 150 000 til oppgraderinger i 2024.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. 2.Økning i felleskostnader for å kompensere for høy prisstigning/inflasjon - Innsendt av styret

Styret ønsker at sameiet diskuterer behovet for å øke felleskostnadene, eksempelvis en økning med minimum 10% fra 01.07.2024. Dette skyldes høy inflasjon og økte renter, samt nevnte behov for å styrke sameiets økonomiske stilling.

> **Forslag til vedtak:**
> De månedlige felleskostnadene økes med [x]% / økes ikke.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtak om 10% økning av fellesutgiftene fra 01.07.2024**

9. Ekstraordinære innbetalinger for å styrke sameiets økonomiske stilling.

For å kunne gjennomføre videre oppgraderinger i henhold til punkt 1, med en kostnadsramme på kr 150 000, må sameiet tilføres ytterligere kapital. Styret ønsker derfor at det gjennomføre 2 innbetalinger av ekstraordinære felleskostnader i perioden fra årsmøte og ut 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å innhente ekstraordinære felleskostnader tilsvarende 2 ordinære månedsbeløp på tidspunktet for vedtaket.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Ekstraordinær nedbetaling av gjeld - Innsendt av styret

I henhold til redegjørelse og styrets årsrapport, er sameiets økonomiske handlingsrom begrenset. Dette skyldes primært høye rentekostnader. Sameiets eksisterende lån har lang løpetid (til 2050), noe som gjør dette til en vedvarende utfordring.

Sameiets gjeld var ved utgangen av 2023 kr 2 334 917, mens det ordinære avdraget for 2024 er på under kr 30 000.

På årsmøte 2023 ble det vedtatt å gjøre én samlet nedbetaling på kr 550 000 gjennom en større ekstraordinær innbetaling av felleskostnader. Dette ble gjennomført høsten 2023, noe som gjorde at den totale nedbetalingen på lånet i 2023 ble kr 584 808.

I forkant av årsmøte har styret fått henvendelser fra seksjoner som både ønsker en ny nedbetaling og andre som er sterkt imot.

Styret ønsker at sameiet diskuterer saken, men har ingen forslag til vedtak på dette punktet.

Styret ser det som nødvendig over tid å opprettholde en betydelig takt på vedlikehold og oppgraderinger av gården. Dette vil dermed medføre fortsatt jevnlig innhenting av ekstraordinære innbetalinger. Alternativt må sameiet vurdere å øke felleskostnadene betydelig slik at de ordinære innbetalingene gir rammer for vedlikehold og oppgraderinger.

Styret ønsker til slutt å poengtere at dette må anses å være investeringer som både gir høyere verdier på eiendommen og økt trivsel for gårdens beboere.

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Oppføring av innretninger eid av enkeltseksjoner på sameiets fellesareal - Innsendt av styret

Styret er kjent med at det er oppført to ulike innretninger i sameiets fellesareal; en vifte i bakgården og et ventilasjonsanlegg i baktrappen.

Utgangspunktet er at ingen kan ta seg til rette på areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjonen. Seksjonseier må derfor søke om styrets godkjenning før eventuelle inngrep gjøres eller installasjoner foretas.

Styret er ikke kjent med at seksjonseier har søkt styret om, eller at styret har gitt godkjenning til oppføring av vifte eller ventilasjonsanlegg i fellesarealene.

Styret foreslår at viften i bakgården og ventilasjonsanlegget i baktrappen fjernes og at fellesarealene tilbakestilles til opprinnelig stand, men ønsker at sameiet diskuterer saken i fellesskap.

Styrets innstilling
Se saksfremleggelse bakerst i innkallingen

> **Forslag til vedtak:**
> Viften i bakgården og ventilasjonsanlegget i baktrappen fjernes og fellesarealene tilbakestilles til opprinnelig stand.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Straumsheim
Marius Ørbeck Vegheim

Følgende stilte til valg:
Caroline Straumsheim
Marius Ørbeck Vegheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingolf Gillesdal
Anette Thorendahl

Følgende stilte til valg:
Ingolf Gillesdal
Anette Thorendahl

Verification

Transaction 09222115557518036086

Document

Protokoll 2024, 6599
Main document
4 pages
Initiated on 2024-05-21 20:03:27 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2024-05-21 23:18:58 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

Marius Ørbeck Vegheim (MØV)
mariusvegheim@outlook.com
Signed 2024-05-21 20:24:35 CEST (+0200)

Ingolf Gillesdal (IG)
igillesdal@gmail.com
Signed 2024-05-21 23:18:58 CEST (+0200)

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

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6599
BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

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

Dato for årsmøtet:

9. oktober 2024 kl. 17:00, Bakgården i sameiet.

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. Reseksjonering av eierbrøk
6. Styre

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

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

Reseksjonering av eierbrøk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Status og historikk:

På det ordinære årsmøte 2024, avholdt 21. mai, ble det en diskusjon knyttet til behov for oppdatering av eierbrøk. Det ble også fremsatt påstander om at flere seksjoner hadde fått tildelt fellesareal på bekostning av flertallet. Det aktuelle tema var ikke en del av den fastsatte agendaen, men sameierne ble enige om at dette var en sak som styret skulle følge opp. Noe også styret var enige i.

Styret tok umiddelbart etter årsmøtet kontakt med samme takstmann som gjennomførte de forrige oppmålingene i 2013; Lars Einar Ulriksen. Gitt at alle problemstillingene som ble fremsatt i årsmøte knyttet seg til leiligheter som ligger vertikalt under hverandre, så ble det bestemt at det var tilstrekkelig å gjøre en kontrollmåling av disse. Dette gjaldt seksjon nr. 3, 6, 9. 12 og 16.

For seksjon 3, 6, og 12 var det kun mindre avvik (pluss/minus 1 kvm). Takstmannen konkluderte med at seksjon 9 avviker med 4 kvm i forhold til den nåværende eierbrøken, mens seksjon 16 avviker med 13 kvm. For å korrigere eierbrøken, som felleskostnadene fordeles etter, kreves det en reseksjonering.

Styret har i etterkant av oppmålingen vært i kontakt med de 5 aktuelle seksjonseierne, og alle har bekreftet at de aksepterer ny oppmåling.

Avviket på 13 kvm for seksjon 16 stammer fra et tidligere ekstraordinært årsmøte, hvor det ble vedtatt at seksjonen fikk kjøpe en del av fellesarealet. Reseksjoneringen ble gjennomført, men eierbrøken ble aldri justert. Dette ønsker styret nå å rette opp.

Når det gjelder seksjon 9, har den blitt pusset opp 3 ganger siden 2014, noe som virker å ha gitt større areal (kan skyldes endring av åpninger, fjerning av panel på vegger osv). I tillegg har "kottet" med inngang fra trappeoppgangen blitt innlemmet i seksjonen. Sistnevnte er oppmålt til 1,4 kvm av takstmann ifm forrige omsetning av leiligheten. Historiske tegninger viser at dette kottet over tid har vært tegnet inn som en del av seksjon 9. Også andre seksjoner i den aktuelle vertikale rekken har innlemmet kottet i leiligheten.

På grunn av tidligere mangler i reseksjoneringen ber styret nå om at kottet på 1,4 kvadratmeter formelt reseksjoneres til seksjon 9. Styret mener ikke det er grunnlag for å kreve at dagens seksjonseier betaler for denne endringen. Dette begrunnes blant annet i historiske forhold - både at kottet i lengre tid har fremgått som

en del av seksjonen på tegninger og at styret er kjent med at andre seksjoner har innlemmet tilsvarende kott uten å betale for dette.

Gjennom endringen av eierbrøken sikres det at de omtalte seksjonene betaler felleskostnader i henhold faktisk bruksareal per i dag.

Forslaget til ny eierbrøk, inkludert disse endringene, fremgår av vedlegget: "**Forslag til ny eierbrøk**".

Forslag til vedtak

Årsmøte samtykker til reseksjonering av eierbrøken ihht beskrivelse av saken.

Vedlegg

1. Forslag til ny eierbrøk.pdf

Sak 6

Styre

Roller og kandidater

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

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

Seksjonnummer	Eiebrøk
1	93
2	39
3	65
4	71
5	124
6	97
7	88
8	104
9	117
10	88
11	124
12	95
13	88
14	84
15	87
16	122
17	67
18	117
Sum	1670

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.10.24
Selskapsnummer: 6599 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Organisasjonsnummer: 987894903
Møtet ble avholdt 9. oktober kl. 17:00, Bakgården i sameiet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Ørbeck Vegheim er møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Marius Ørbeck Vegheim foreslått. Som protokollvitner ble Anette Sonja Thorendahl og Sarah Natasha Zaborowski-Melbye foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0ebfd480-f770-4ed3-b55a-3721f7d99258
visma sign
www.vismasign.com

5. Reseksjonering av eierbrøk

Status og historikk:

På det ordinære årsmøte 2024, avholdt 21. mai, ble det en diskusjon knyttet til behov for oppdatering av eierbrøk. Det ble også fremsatt påstander om at flere seksjoner hadde fått tildelt fellesareal på bekostning av flertallet. Det aktuelle tema var ikke en del av den fastsatte agendaen, men sameierne ble enige om at dette var en sak som styret skulle følge opp. Noe også styret var enige i.

Styret tok umiddelbart etter årsmøtet kontakt med samme takstmann som gjennomførte de forrige oppmålingene i 2013; Lars Einar Ulriksen. Gitt at alle problemstillingene som ble fremsatt i årsmøte knyttet seg til leiligheter som ligger vertikalt under hverandre, så ble det bestemt at det var tilstrekkelig å gjøre en kontrollmåling av disse. Dette gjaldt seksjon nr. 3, 6, 9. 12 og 16.

For seksjon 3, 6, og 12 var det kun mindre avvik (pluss/minus 1 kvm). Takstmannen konkluderte med at seksjon 9 avviker med 4 kvm i forhold til den nåværende eierbrøken, mens seksjon 16 avviker med 13 kvm. For å korrigere eierbrøken, som felleskostnadene fordeles etter, kreves det en reseksjonering.

Styret har i etterkant av oppmålingen vært i kontakt med de 5 aktuelle seksjonseierne, og alle har bekreftet at de aksepterer ny oppmåling.

Avviket på 13 kvm for seksjon 16 stammer fra et tidligere ekstraordinært årsmøte, hvor det ble vedtatt at seksjonen fikk kjøpe en del av fellesarealet. Reseksjoneringen ble gjennomført, men eierbrøken ble aldri justert. Dette ønsker styret nå å rette opp.

Når det gjelder seksjon 9, har den blitt pusset opp 3 ganger siden 2014, noe som virker å ha gitt større areal (kan skyldes endring av åpninger, fjerning av panel på vegger osv). I tillegg har "kottet" med inngang fra trappeoppgangen blitt innlemmet i seksjonen. Sistnevnte er oppmålt til 1,4 kvm av takstmann ifm forrige omsetning av leiligheten. Historiske tegninger viser at dette kottet over tid har vært tegnet inn som en del av seksjon 9. Også andre seksjoner i den aktuelle vertikale rekken har innlemmet kottet i leiligheten.

På grunn av tidligere mangler i reseksjoneringen ber styret nå om at kottet på 1,4 kvadratmeter formelt reseksjoneres til seksjon 9. Styret mener ikke det er grunnlag for å kreve at dagens seksjonseier betaler for denne endringen. Dette begrunnes blant annet i historiske forhold - både at kottet i lengre tid har fremgått som en del av seksjonen på tegninger og at styret er kjent med at andre seksjoner har innlemmet tilsvarende kott uten å betale for dette.

Gjennom endringen av eierbrøken sikres det at de omtalte seksjonene betaler felleskostnader i henhold faktisk bruksareal per i dag.

Forslaget til ny eierbrøk, inkludert disse endringene, fremgår av vedlegget: **"Forslag til ny eierbrøk"**.

> **Forslag til vedtak:**
> Benkeforslag fra forsmalingen: Årsmøte samtykker til reseksjonering av eierbrøken ihht beskrivelse av saken med følgende oppdatering: Seksjon 3 er i henhold til oppmåling 64 kvm. Seksjon 1 er i henhold til nylig gjennomført transaksjon 101 kvm, og eier var i forkant av møte tydelig på at det må ligge til grunn for eierbrøken. Årsmøte ønsker videre ikke å kreve noen kompensasjon eller følge opp saken videre knyttet til kottet på 1,4 kvm som er en del av seksjon 12.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0ebfd480-f770-4ed3-b55a-3721f7d99258
visma sign
www.vismasign.com

> ✓ **Vedtatt. Det var enstemmig tilslutning for reseksjoneringen med de to oppdateringene. Det ble gjort en selvstendig avstemming knyttet vedtaket rundt kottet tilknyttet seksjon 12, og har var det 10 stemmer for og 1 stemme imot.**

6. Styre

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Albert Sandström

Følgende stilte til valg:
Anders Albert Sandström

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingolf Gillesdal
Anette Sonja Thorendahl
Marius Ørbeck Vegheim

Følgende stilte til valg:
Ingolf Gillesdal
Anette Sonja Thorendahl
Marius Ørbeck Vegheim

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Sarah Natasha Zaborowski-Melbye

Følgende stilte til valg:
Sarah Natasha Zaborowski-Melbye

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0ebfd480-f770-4ed3-b55a-3721f7d99258
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Marius Vegheim
0b184036-b1ee-4e43-99d1-6efc2c7698e1 - 2024-10-10 14:48:36 UTC +03:00
BankID - cfc2b5d2-3f23-4b98-950e-0461efb2e200 - NO

Sarah Natasha Melbye
e48408b5-9d4f-4c31-8acc-1567cd21f9b8 - 2024-10-10 17:00:50 UTC +03:00
BankID - 26480cdc-036b-4214-a5de-f847c7487eb8 - NO

Anette Sonja Thorendahl
8ce0bb09-650e-4724-a98f-79be80802530 - 2024-10-10 22:06:09 UTC +03:00
BankID - 9b78af1d-e0ad-40a3-8a8b-d7b139a666c2 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 4

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

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

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

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

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

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

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

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

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

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

3. 2 Fellesarealer

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for

BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

Vedtatt på årsmøte den 15. Juni 2021.

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

§1. GENERELT

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

§2. FELLESAREAL

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

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

§3. AVFALLSHÅNDTERING

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

§4. SKILT PÅ POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

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

§5. BRUK AV EGET AREAL

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

§6. BRANNVARSLING- OG BRANNSLUKNINGSUTSTYR

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

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

§7. VANN OG AVLØP

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

§8. FORSIKRINGER OG SKADER

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

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

§9. RO OG ORDEN

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

§10. DUGNADSARBEID

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

§11. EIERSKIFTE OG UTLEIE

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

§12. ENDRINGER

12.1 Endringer i husordensreglene vedtas av årsmøte i sameiet.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

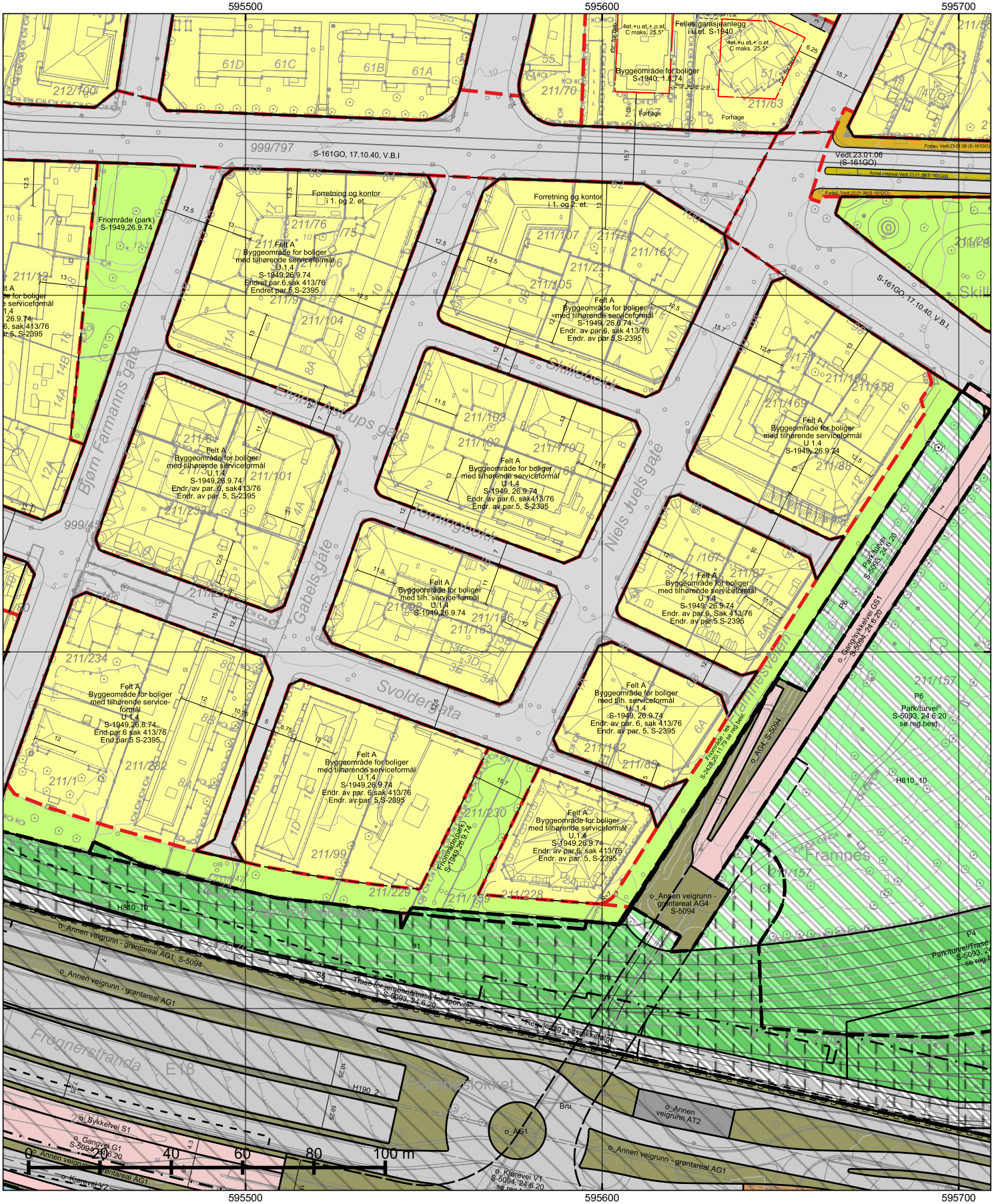
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143040/ 86512199
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Adresse: NIELS JUELS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/166

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143040/ 86512199
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Adresse: NIELS JUELS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/166

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143040/ 86512199
Adresse: NIELS JUELS GATE 4B
Gnr/Bnr: 211/166
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- Brukar
- Eksisterende tre som skal bevares

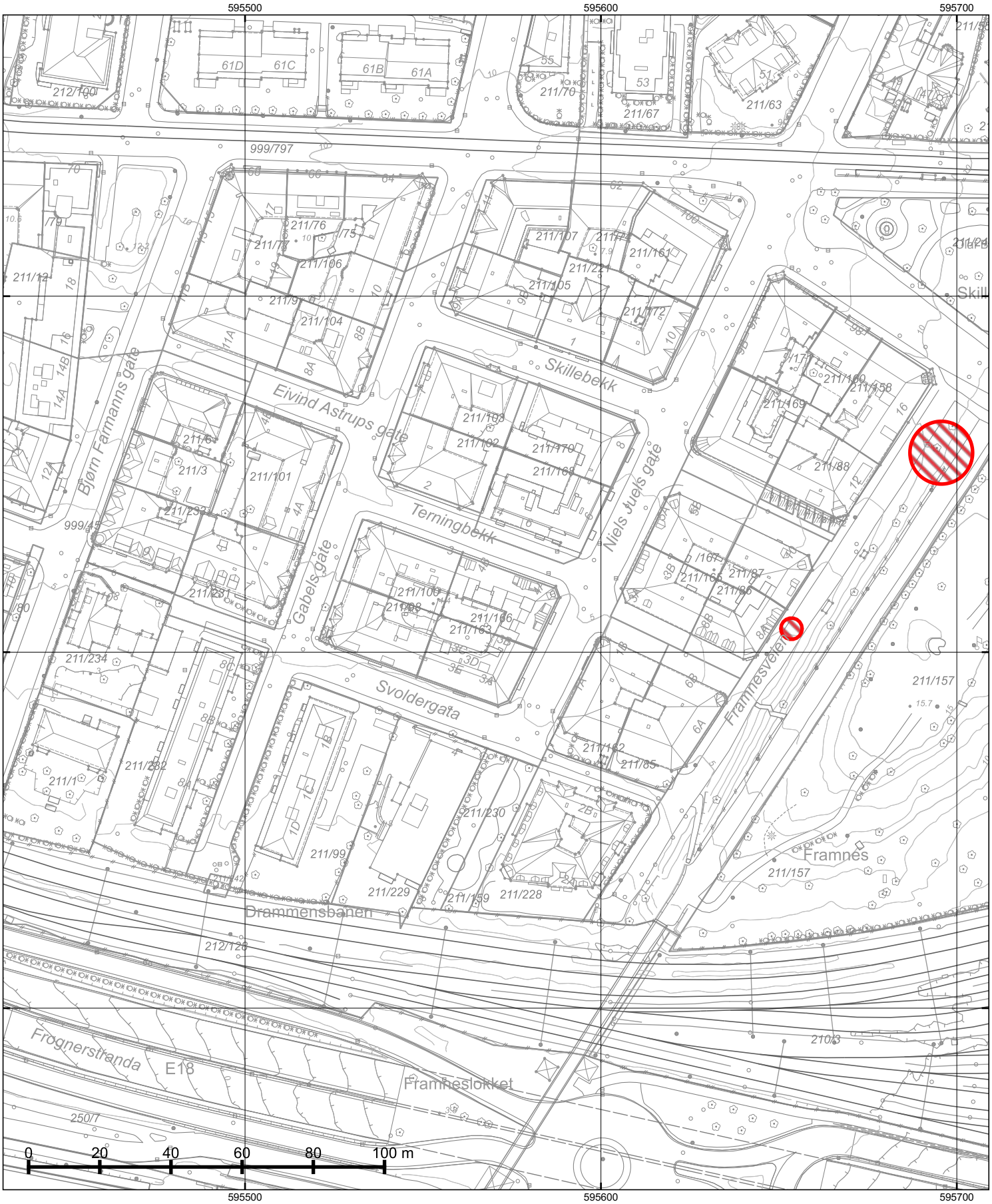
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2042 - Havneterminaler
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert senterlinje
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

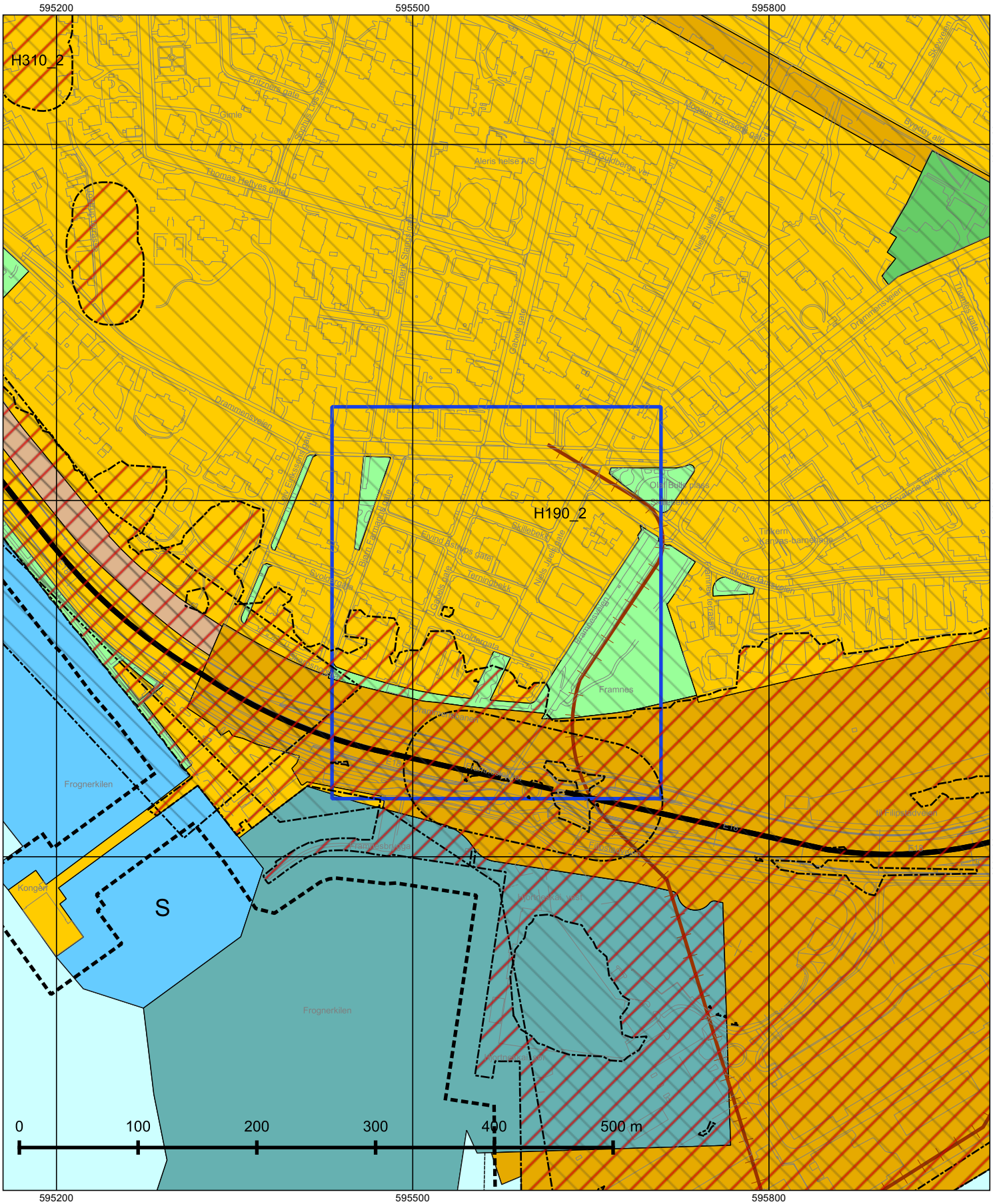
Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143040/ 86512199
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890
Adresse: NIELS JUELS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/166

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: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143040/86512199
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005890

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



REGULERING

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197401375

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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).

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anders Myren Røste
NIELS JUELS GATE 4B

Dato: 15.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512199
8525954

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 166

Vi viser til bestilling av 20250515 for NIELS JUELS GATE 4B.

GNR. 211 BNR. 166

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.1902.

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

525 m²

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

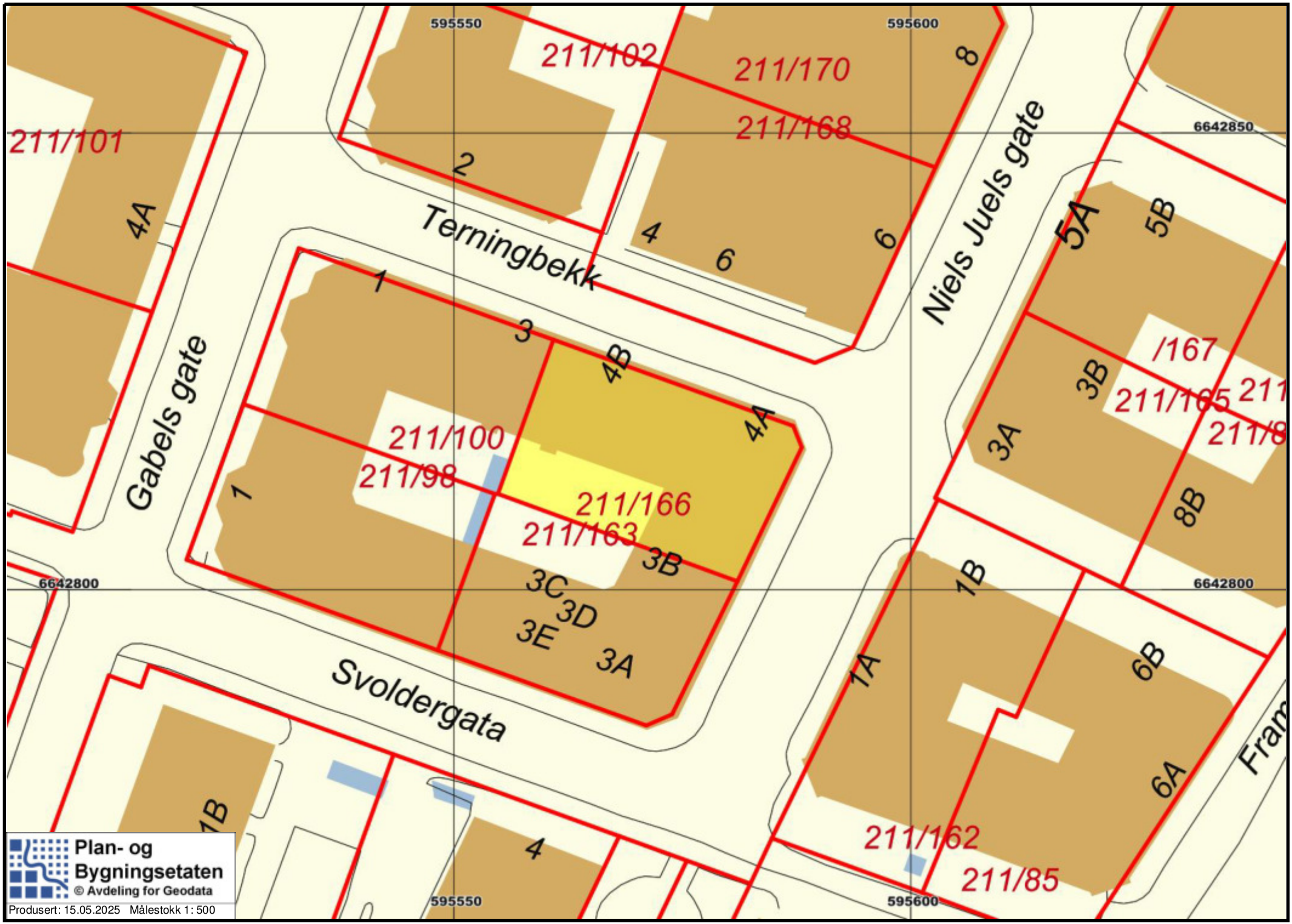
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595550
595600
6642850
6642800
211/102
211/170
211/168
211/101
211/100
211/98
211/166
211/163
211/167
211/165
211/162
211/85
Terningbekk
Gabels gate
Niels Juels gate
Svoldergata
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.05.2025 Målestokk 1: 500

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

V. D. J.-No. 52. 02.
9. Bilag.

Anmeldelse
Beregning
Tegninger

BYGNINGSSCHEFEN B.J.-No. 520 02 KRISTIANIA

BYGNINGSKOMMISSIONEN 207 02 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument I

angaaende Terningbakken.

paa Matr.-No. 4 Nils Juels Gade

Indleveret 10 Mai 02 Attesteret 18 Juli 1905.

OPMAALINGSCHEFEN 795-02-I KRISTIANIA

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

Kristiania den 13 Mai 02.

Chr. Linthoe

OPMAALINGSCHEFEN 139 03. KRISTIANIA

Maalbrevet er ikke tilsendt. Forøvrigt intet at bemerke.

13 Mai 1902.

Hjalmar Holst.

H. N. Wang

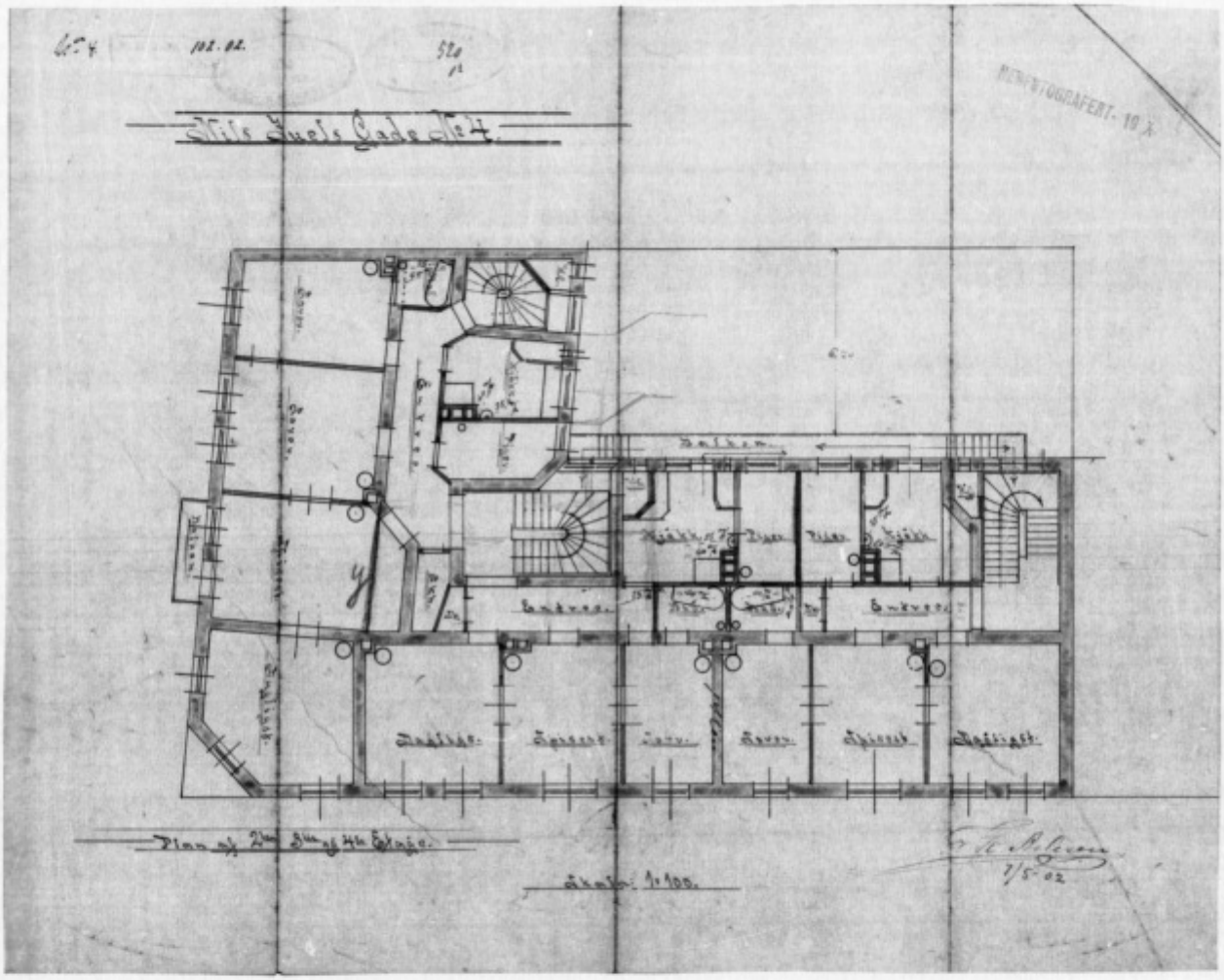
128 02

Nils Juels Gade har en Bredde af 15,70 m. Terningbakken af 12,50 m. Ingen af dem er foreskriftsmæssig opparbeidede eller overtagne af Byen. De paa Situationsplanen indskrevne Høider er de for Gadernes Opparbeidelse bestemte. Forbigaaende indkl. 10 Øre.

Kristiania 14de Mai 2.

Theodor Gallus.

BYGGETEGNINGER


Nils Juels Gade 17.
Balkon
Plan af 2den 3die og 4de Etage.
Skala: 1:100.

SLUTTNOTAT - OPPFØRING BALKONG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Niels Juels gate 4 B

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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 4B
Gnr. 211 Bnr. 166 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0387

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Nicoline Borg Halden

Telefon / Mobil: / 99 39 79 50

E-post: nicoline.borg.halden@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

Notater