PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I NIELS JUELS GATE 44

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

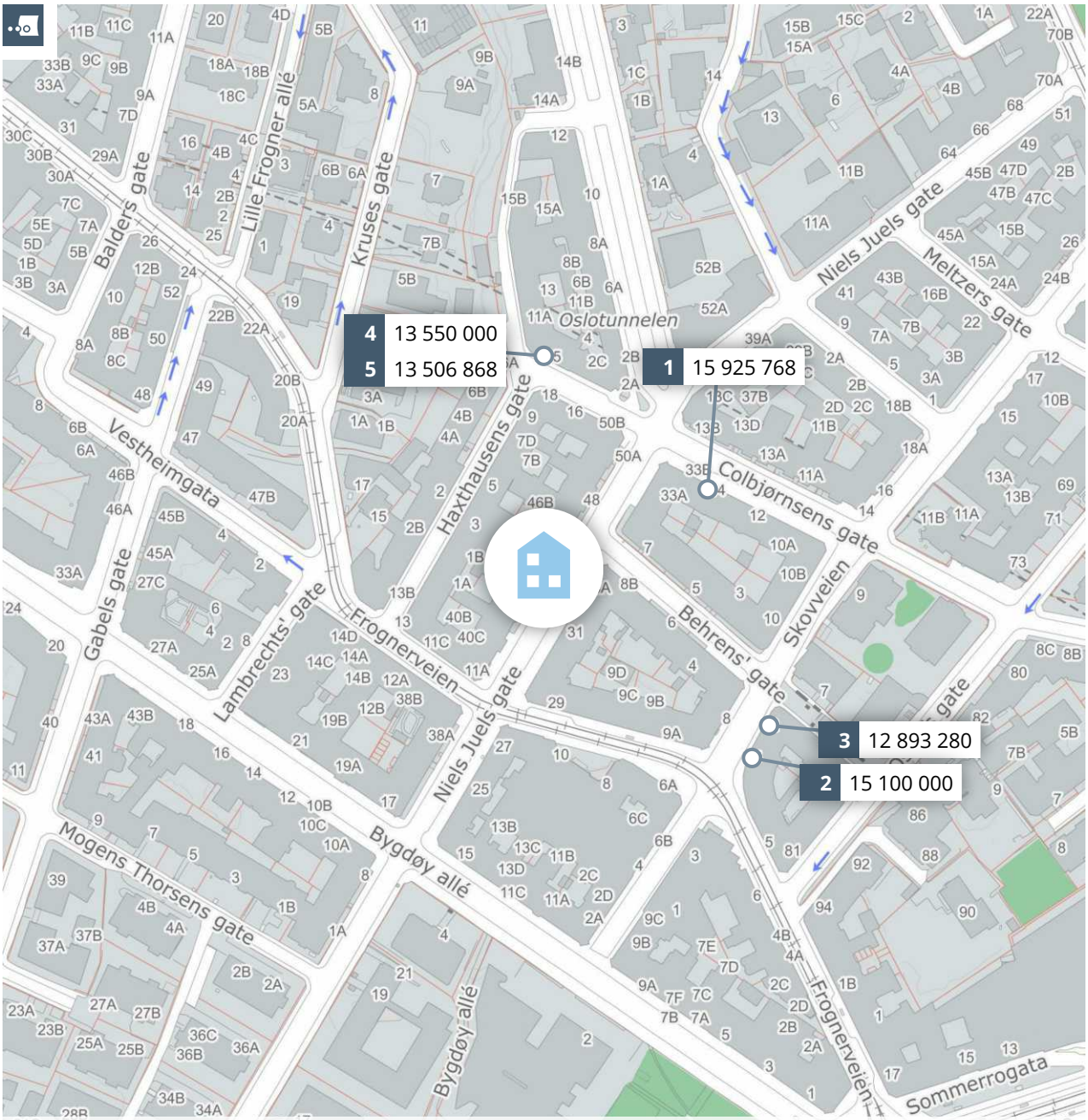
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NIELS JUELS GATE 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.04.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Niels Juels gate 44, 0257 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 213 BNR 268 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 1

Verdivurdert til

12 750 000

35 933	12 785 933	124 135
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	5 519
Formue	5 463
Soverom	2
Etasje	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Colbjørnsens gate 14 115 m² 1898 2. etg 2 sov	29.10.2025	16 200 000	**15 900 000**	25 768	15 925 768	**138 485**
2	Skovveien 5 120 m² 1896 4. etg 2 sov	03.10.2025	14 900 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**125 833**
3	Behrens' gate 2 95 m² 1897 3. etg 2 sov	13.01.2026	12 800 000	**12 800 000**	93 280	12 893 280	**135 719**
4	Colbjørnsens gate 15 106 m² 1898 2. etg 2 sov	13.05.2025	13 900 000	**13 550 000**	0	13 550 000	**127 830**
5	Colbjørnsens gate 15 110 m² 1898 3. etg 3 sov	11.08.2025	13 500 000	**13 500 000**	6 868	13 506 868	**122 790**

Dette er en leilighet med store rom og en gjennomgående planløsning som gir godt lysinnslipp. Her får du en romslig stue i åpen løsning mot spisestue, moderne kjøkken fra HTH, samt to gode soverom hvor hovedsoverommet har bad en suite.

Leiligheten fremstår med en fin kombinasjon av klassisk sjarm og moderne komfort. Her får du store vindusflater, god takhøyde og gjennomgående detaljer som stukkatur og rosetter. Videre er det varme i gulvene, to peiser og gode oppbevaringsmuligheter, inkludert plassbygget garderobeløsning og 3 boder.

Eiendommen har en hyggelig bakgård med sitteplasser og grill, samt en solrik forhage. Det er også mulighet for leie av garasjeplass.

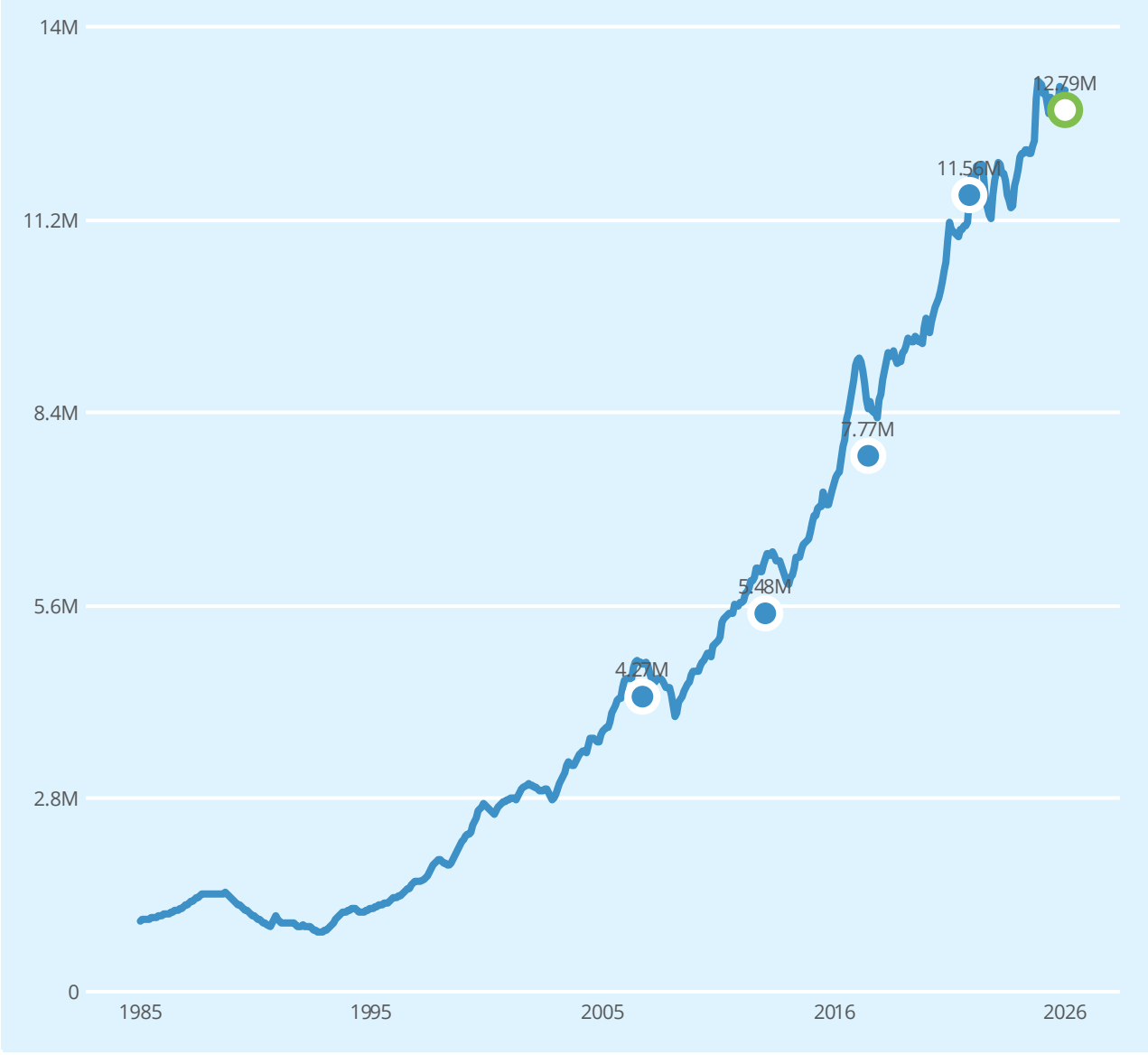
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.10.2021	19.01.2022	10.05.2022	12 000 000	11 525 000	31 643	11 556 643	
25.06.2017	04.07.2017	22.08.2017	7 600 000	7 610 000	164 313	7 774 313	
04.12.2012	11.12.2012	24.01.2013	4 950 000	5 310 000	167 109	5 477 109	
28.05.2007	13.06.2007	24.07.2007	3 990 000	4 200 000	71 616	4 271 616	
19.12.1985		19.12.1985	-	100 000	-	100 000	1

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

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 1 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

9.2M
8.9M
8 662 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
161
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

10 588 000 Prisantydning i snitt
10 567 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 135 Niels Juels gate 44
Totalpris 12 785 933
122 903 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

117 619 URANIENBORG RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Niels Juels gate 44
0257 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1897
BRA:	116 m^2
BRA-i:	103 m^2
Rapportdato:	16.3.2026 (Gyldig til 16.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	9	0	2

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Niels Juels gate 44
0257 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40970

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 er satt fordi vinduer og isolerglass i hovedsak er av eldre dato, og forventet normal levetid for flere av glassene er nådd eller i stor grad oppbrukt.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 er satt på grunn av registrerte stedvise retningsavvik over normalt toleransenivå samt slitasjemerker i parkett.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 er satt fordi kjøkkenet har omluftsløsning med kullfilter i stedet for mekanisk avtrekk med direkte utsug, noe som gir redusert ventilering av kokesonen.
Varmtvannsbereder	TG2 er satt på grunn av høy alder. Varmtvannsberederen er fra 2000 og har passert det som normalt anses som forventet levetid
Ventilasjon	TG2 er satt fordi boligen har naturlig ventilasjon, som er en eldre ventilasjonsløsning med mindre forutsigbar luftutskifting sammenlignet med dagens løsninger.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 er satt fordi tilstøtende rom omtalt som vaskerom ikke har eget sluk, men kun drensspalte mot bad, noe som gir en svakere løsning ved vannbelastning
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt fordi tilstøtende rom med våtromsbelastning ikke har egen slukløsning, men kun drensspalte mot bad, noe som vurderes som en svakere og mindre robust løsning
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 er satt fordi badet er ventilert via byggets eldre ventilasjonsløsning med naturlig avtrekk/termisk oppdrift, og fordi funksjon og luftmengder ikke er kontrollert ved befaring.
Våtrom: Bad - Fukt	TG2 er satt fordi vurderingen av fuktforhold er basert på overflatesøk med fuktindikator alene, uten hulltaking eller kontroll av bakenforliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU er satt fordi takkonstruksjon, loft og yttertak er felles bygningsdeler som ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten, og fordi inspeksjonen var begrenset til observasjon fra gateplan.
Ildsted/Skorstein	TG-IU er satt fordi ildsted og pipeløp ikke er funksjonstestet eller nærmere kontrollert.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk samsvarer i all hovedsak med det godkjente tegningsgrunnlaget, foruten et par endringer. Dagens baderom er større enn badet som fremgår av det godkjente tegningsgrunnlaget. Tidligere gang mot yttervegg fra stue mot baktrapp er fjernet, og arealet er innlemmet i kjøkkenet og på det minste soverommet. Det er også etablert adkomst til baderommet fra hallen. Det er ukjent om åpning av vegger eller øvrige endringer har medført endringer i bærende konstruksjoner eller andre tiltak som krever byggesøknad. Ved søknadspliktige tiltak som ikke er omsøkt kan kommunen kreve at eier søker, tilbakefører eller endrer bruken av rommene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.3.2026	**16.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anders Hjellum Bale**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Celine Hjellum Bale**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sondre Ellingsen**	Telefon:	**47651560**
Firma:	**Takst Nor AS**	Epost:	**post@takstnor.no**
Tittel:		Adresse:	**Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Niels Juels gate 44, 0257 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**213**	Bruksnr:	**268**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1897**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i en klassisk bygård oppført i 1897 og er beliggende i 1. etasje. Gården er oppført med tradisjonelle konstruksjoner fra byggeperioden, herunder trebjelkelag som etasjeskille og trekonstruksjoner i takkonstruksjonen. . Vinduer er utført med malte trerammer og isolerglass, og pipestokk er oppført i tegl. Boligen har i hovedsak gulv med parkett, flislagt bad, samt naturlig ventilasjon i boligen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**116**	**103** Romfordeling: Gang Spisestue Stue Bad 2 Soverom Kjøkken	**13** Romfordeling: Kjellerboder 2 Stk	**0**	**0**
Totalt m²	**116**	**103**	**13**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

Selger opplyser om at leiligheten også disponerer en bod i trappeoppgangen. Denne ble utvidet og pusset opp av selger i 2025

Eiere i dag disponerer garasjeplass denne er kun målt opp 15 kvm. Her må det søkes sameiet og blir tildelt etter ansiennitet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Sprekker i utforming rundt vinduer. Som følge av normal bevegelse i trevirket.





Beskrivelse
Boligen har innvendige glassdører og profilerte dører. Det er montert isolert inngangsdør med kikkhull. Vinduer er utført med malte trerammer og isolerglass. Det er registrert både 2-lags og 3-lags isolerglassvinduer. Isolerglassene er datomerket henholdsvis 1985 og 2000. Ved befaring ble det ikke opplyst om eller registrert punkterte glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører fremstår med alder og bruksslitasje som må forventes ut fra byggeår og registrerte utskiftningstidspunkter. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen, men dette gir ingen garanti for at punktering ikke foreligger, da slike forhold blant annet kan være avhengig av lysforhold og tidspunkt for observasjon. Isolerglass fra 1985 og 2000 må vurderes å ha oppnådd, eller være tett opp mot, forventet normal levetid. På generelt grunnlag innebærer dette økt risiko for svikt i tetthet, redusert isolasjonsevne og behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvens
Alder på vinduene medfører økt sannsynlighet for fremtidige vedlikeholdsarbeider og utskiftninger. Eldre isolerglass kan over tid få svekket funksjon, med fare for punktering, trekk og redusert energiøkonomi.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vindusrammer, beslag, tetthetslister og overflater. Vinduer med eldre isolerglass bør påregnes løpende vurdert for utskiftning ut fra tilstand, funksjon og alder.

6.2 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Loft, takkonstruksjon og yttertak er ikke nærmere inspisert ved denne befaringen. Vurderingen er begrenset til observasjoner fra gateplan, og konstruksjonens oppbygning, undertak, lufting og eventuelle skjulte skader er derfor ikke kontrollert. Da dette er felles konstruksjoner, faller disse forholdene i hovedsak utenfor den ordinære vurderingen av seksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Potensiell kjøper bør innhente opplysninger fra sameiet eller forretningsfører om vedlikeholdshistorikk, eventuelle tidligere utbedringer og planer for fremtidig vedlikehold av tak og loft. For sameier bør potensiell kjøper også sette seg inn i sameiets vedlikeholdsplan.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og antas oppført som stubbeloft, isolert med leire, i tråd med byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Gulvene i boligen er i hovedsak belagt med parkett. Det er registrert bruksslitasje med bruksmerker og enkelte hakk i overflatene. Eier opplyser at det er varmekabler i alle gulv, med unntak av rommet bak kjøkkenet. Det er foretatt måling av retningsavvik, og det er registrert stedvise avvik over normalt toleransenivå på 10 mm målt per 2 meter.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Vurdering
Det registrerte avviket i gulv må anses som et avvik fra dagens normaltoleranser. Forholdet er samtidig ikke uvanlig i eldre bygårder med trebjelkelag, hvor alder, setninger og konstruksjonsmåte ofte gir skjevheter og ujevnheter i gulvflater. Det er ikke grunnlag for å konkludere med konstruksjonssvikt på bakgrunn av de registrerte målingene alene, men forholdet påvirker gulvenes planhet og opplevelsen av standard. I eldre bygårder må det også påregnes at etasjeskiller kan gi noe lydoverføring mellom etasjene. Selve etasjeskillet er en felles bygningsdel og er ikke videre teknisk vurdert i denne rapporten.

Konsekvens
Retningsavvik kan ha betydning for møblering, gulvopplevelse og opplevd standard. Skjevheter i eldre trebjelkelag kan også medføre at enkelte overflater fremstår ujevne. Det må videre påregnes noe lydgjennomgang mellom etasjer som følge av konstruksjonstype og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet vurderes i hovedsak å være et alders- og konstruksjonsrelatert forhold, men registrerte avvik bør tas med i kjøpers totale vurdering av boligen. Ved større ombygginger eller utskiftning av gulvoverflater bør planhet og oppbygning vurderes nærmere.

6.4 Ildsted/Skorstein



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig



Oppsummering av ildsted/skorstein TG-IU

Beskrivelse
Pipestokker er oppført i teglstenskonstruksjoner. Overflatene i leiligheten er pussede og malte. Det er registrert vedovn i stue. Det er videre registrert plate under vedovnen. Pipestokk antas å være rehabilitert eller innsatt med stålrør.

Vurdering
Pipestokk er en bygningsdel som normalt ligger under boligselskapets ansvarsområde, og forholdet er derfor ikke nærmere tilstandsvurdert i denne rapporten. Vedovnen og tilhørende pipeløp er ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke foretatt kontroll av trekkforhold, innvendig pipeløp eller fyringsteknisk tilstand. Registrert plate under vedovn er positivt med hensyn til beskyttelse av gulv foran ildstedet. Det er likevel ikke grunnlag ved en ordinær visuell befaring for å konkludere med at hele installasjonen oppfyller alle krav til sikkerhet og funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente opplysninger om siste kontroll og eventuelle pålegg fra feiervesen eller brann- og redningstjeneste. Ved usikkerhet om funksjon eller godkjenning bør ildsted og pipeløp kontrolleres av kvalifisert fagperson før videre bruk.

6.5 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har innredning fra HTH med benkeskaper og overskap med glatte finerte skap- og skuffefronter med integrerte grep. Benkeplatene er utført i kompositttstein. Det er montert underlimt oppvaskkum fra Blanco i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikroovn, kjøl/frys, vinkjøleskap og oppvaskmaskin. Det er videre montert integrert ventilator, antatt med kullfilter. Kjøkkenet fremstår som praktisk utformet med god skap- og benkeplass. Det er registrert noe svikt i parkettgulvet i rommet. Det er registrert små avskallinger i laminering, men dette vil ikke påvirke TG grad. Det er ikke montert waterguard på kjøkken. Det er montert komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er montert integrert ventilator over kokesone. Ventilatoren fremstår som en omluftsløsning med kullfilter. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk med direkte utsug til det fri fra kokesonen.

Oppsummering av avtrekk TG-2

Omluftsløsning med kullfilter bidrar til reduksjon av lukt og noe os/partikler, men gir ikke samme ventilasjonstekniske effekt som mekanisk avtrekk med direkte utsug til yttervegg eller over tak. Løsningen medfører at fukt og deler av matosbelastningen i større grad blir værende i boligen. Dette vurderes som en svakere løsning sammenlignet med avtrekk ført til det fri. Forholdet anses som et avvik med hensyn til funksjon og ventilering av kjøkkensonen.

Konsekvens
Redusert bortledning av matos, fettpartikler og fukt kan over tid gi økt belastning på inneluft og overflater i boligen. Dette kan medføre behov for hyppigere rengjøring og vedlikehold, samt gi svakere ventilering ved matlaging.









Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk kjøkkenavtrekk med direkte utsug til det fri, dersom bygningsmessige forhold og boligselskapets retningslinjer åpner for dette. Kullfilter bør skiftes og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde best mulig funksjon.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk samsvarer i all hovedsak med det godkjente tegningsgrunnlaget, foruten et par endringer. Dagens baderom er større enn badet som fremgår av det godkjente tegningsgrunnlaget. Tidligere gang mot yttervegg fra stue mot baktrapp er fjernet, og arealet er innlemmet i kjøkkenet og på det minste soverommet. Det er også etablert adkomst til baderommet fra hallen. Det er ukjent om åpning av vegger eller øvrige endringer har medført endringer i bærende konstruksjoner eller andre tiltak som krever byggesøknad. Ved søknadspliktige tiltak som ikke er omsøkt kan kommunen kreve at eier søker, tilbakefører eller endrer bruken av rommene.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er utstedt ekspedisjonsdokument for oppføring av gården. Dokumentet er uattestert, men med signering i 1896. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Gården ble innredet med klosetter/VVS-anlegg i 1928. Det er utstedt ekspedisjonsdokument for tiltaket, attestert 20.12.1928. Seks teglskorsteiner ble rehabilitert i 2015 og tiltaket fikk ferdigattest 24.02.2016. Det er gitt ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg 27.05.2024.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er registrert skjulte avløpsrør av PP-materiale i gulv ved dusjbad/wc. Rapporten omfatter ikke kontroll av byggets felles VVS-anlegg, men beskriver og vurderer synlige og tilgjengelige tekniske installasjoner i boligen. Det er ved befaring foretatt enkel funksjonsprøving og kapasitetsprøving av avløpet ved dusjbad/wc. Dokumentasjon på utført arbeid er fremvist.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Vurdering
PP-avløpsrør er en vanlig løsning i boliger og har normalt en forventet levetid på ca. 30–50 år, avhengig av materialkvalitet, bruk og vedlikehold. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til redusert funksjon i de deler som var tilgjengelige for kontroll, og kapasitetsprøvingen viste tilfredsstillende avrenning på befaringsdagen. Skjulte rørføringer medfører begrenset kontrollmulighet, og tilstanden på ikke-synlige deler kan derfor ikke fastslås fullt ut ved ordinær befaring. Avløpsinstallasjoner er erfaringsmessig utsatt for slitasje over tid og kan ved svikt medføre fukt- og vannskader.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system

Boligen har skjulte vannledninger utført som rør-i-rør-system. Fleksible vannledninger er ført i trekkerør fra fordelerskap frem til tappesteder på kjøkken, dusjbad/wc og vaskerom. Fordelerskapet med fordelingsstammer og stoppekraner er plassert i innkassing der varmtvannsbereder også er plassert. Kurser er merket på rør, og det er ikke registrert kursfortegnelse/merking på skapdør. Det er videre registrert innebygget sisterne med drenshull under vegghengt toalett. Beskrivelsen bygger på visuelle observasjoner ved befaring.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra rørlegger på arbeidene. Noe som gjør at man ikke kan tidfeste når og av hvem arbeidene ble utført.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Rør-i-rør-system er en vanlig løsning for vanninstallasjoner, hvor eventuelle lekkasjer fra innerrør i prinsippet skal ledes til synlig punkt. Det ble ved befaring foretatt enkel funksjonsprøving av tilgjengelige vanninstallasjoner, og det ble ikke registrert tegn til svikt i de delene som var tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen. Skjulte rørføringer medfører likevel begrenset kontrollmulighet, og tilstanden på ikke-synlige deler kan derfor ikke fastslås fullt ut ved ordinær befaring. Merking av kurser på rør og i skap er positivt med tanke på oversikt og brukervennlighet. Vannledninger har normalt en forventet levetid på ca. 30–50 år, avhengig av materialvalg, bruk og vedlikehold.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på varmekabler med samsvarserklæring fra Elektrokonsept. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på det øvrige elektriske anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Beskrivelse
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i vegg i entré/gang og er utstyrt med automatsikringer samt overspenningsvern. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap i kjeller.

Vurdering
Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en enkel visuell gjennomgang og stikkprøvekontroll av tilgjengelige og synlige deler av anlegget, i samsvar med bygningssakkyndiges normale undersøkelsesnivå. Det er ikke foretatt målinger, belastningstest, demontering, kontroll av skjulte føringer eller teknisk gjennomgang av anlegget utover dette. Vurderingen omfatter derfor ikke kontroll av om hele anlegget er forskriftsmessig utført, dimensjonert eller feilfritt. Det elektriske anlegget er et fagområde som ligger utenfor den bygningssakkyndiges kjernekompetanse, og full vurdering må utføres av registrert elektroinstallatør. Det ble ved befaring ikke registrert åpenbare forhold ved de synlige delene som ga grunnlag for særskilte bemerkninger.

Konsekvens
Skjulte feil, svakheter eller mangler ved det elektriske anlegget kan ikke utelukkes på bakgrunn av en ordinær takstteknisk befaring. Eventuelle feil kan ha betydning for sikkerhet, funksjon og fremtidig vedlikeholds- eller oppgraderingsbehov.

Anbefaling
Det anbefales at eier og bruker løpende påser at anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Ved mistanke om feil, ved eldre installasjoner, ved manglende dokumentasjon eller før ombygginger og oppgraderinger, anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør. Eventuell dokumentasjon på utførte arbeider bør oppbevares og fremlegges ved eierskifte.

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

198 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Beskrivelse
Varmtvannsberederen er plassert i innkassing på bad. Berederen er fra Oso Hotwater og er datomerket 2000. Det er registrert drensåpning fra innkassingen til badet.

Vurdering
Plassering i innkassing med drensåpning til rom med sluk er en løsning som kan bidra til at eventuelle lekkasjer blir ledet ut til synlig område. Selve varmtvannsberederen er imidlertid av eldre dato. En bereder fra 2000 har oppnådd høy alder sett opp mot normal forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt, lekkasje eller funksjonsproblemer som følge av alder og slitasje. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold og tilgjengelighet ved befaring. Det er ikke foretatt demontering eller inngrep i innkassingen utover ordinær visuell kontroll.

Konsekvens
Eldre varmtvannsberedere har økt sannsynlighet for lekkasje eller funksjonssvikt. Ved svikt kan dette medføre vannskader og behov for utskiftning på kortere eller lengre sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn med berederen og området rundt innkassingen, med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasje, rust eller unormal drift. På grunn av alder bør utskiftning påregnes. Arbeider bør utføres av kvalifisert fagperson.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har ventilasjon basert på naturlig avtrekk. Tilluft skjer via åpning av vinduer og luftespalter i vindusrammer. Det er ikke registrert egne tilluftsventiler i yttervegg. Løsningen er typisk for byggets alder og oppføringstidspunkt.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Vurdering
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell ventilasjonsløsning som var vanlig på oppføringstidspunktet. Slike løsninger er i stor grad avhengige av temperaturforskjeller, værforhold og bruksmønster for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller funksjonstesting av ventilasjonen ved befaring, da dette krever særskilt måleutstyr og ligger utenfor undersøkelsesnivået ved en ordinær tilstandsanalyse. Sammenlignet med mer moderne ventilasjonsløsninger gir naturlig avtrekk normalt mindre forutsigbar og svakere luftutskifting. Fravær av egne veggventiler kan gjøre løsningen mer avhengig av aktiv lufting via vinduer.

Konsekvens
Ventilasjonsløsningen kan gi varierende luftutskifting og være mer sårbar for utilstrekkelig ventilering, særlig ved høy fuktbelastning eller begrenset lufting. Dette kan påvirke inneklima og i enkelte tilfeller gi økt risiko for kondens og fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

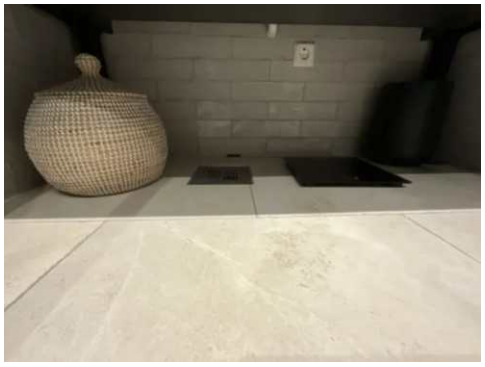
Det anbefales å opprettholde gode rutiner for lufting og sørge for at luftespalter holdes åpne og fungerer som forutsatt. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men ventilasjonsløsningen bør vurderes ved eventuelle fremtidige oppgraderinger av boligen.











Overflate

Beskrivelse av overflate
Dusjbad/wc har flislagte vegg- og gulvoverflater med varmekabler på bad. Himlingen er nedforet og utført med malte overflater. Det er registrert innfelte spotter i himling. Tilstøtende rom som tidligere er omtalt som vaskerom fremstår som et mindre kott/sekundærrom. Dette rommet har ikke eget sluk i gulvet, men drensspalte i vegg mot bad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at badet er oppusset av tidligere eier. Dokumentasjon som er fremlagt er samsvarserklæring datert 10.03.2018 fra Elektrokonsept på varmekabel på bad, samt garantibevis fra Membran Express Service datert 15.09.2017

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflatene på dusjbad/wc fremstår i hovedsak som funksjonelle ved befaring, med bruksslitasje og alder som må forventes. Flislagte vegger og gulv er en vanlig løsning i våtrom. Himlingen fremstod uten synlige tegn til skade i de deler som var tilgjengelige for inspeksjon. Det er foretatt overflatesøk med fuktindikator i våtsoner, og målingene ga gule utslag som vurderes å være forenlige med at badet er i daglig bruk. Dette anses ikke som påvisning av skade ved overflatekontrollen, men overflatesøk gir begrenset informasjon om tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner. For tilstøtende rom bemerkes det at dette ikke har ordinær våtromsutførelse, ettersom rommet mangler eget sluk og kun har drensspalte mot bad. Dette gir en svakere løsning dersom rommet benyttes til vaskerelaterte funksjoner.

Konsekvens
Vanlig bruksslitasje må påregnes på overflatene. For tilstøtende rom uten eget sluk vil eventuell lekkasje eller vannsøl kunne gi økt risiko for skade, da bortledning av vann ikke er like sikker som i rom med sluk. Skjulte forhold bak overflatene kan ikke fullt ut vurderes ved overflatekontroll alene.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatene bør holdes under normalt tilsyn og vedlikeholdes ved behov. Det anbefales aktsom bruk av tilstøtende rom som er omtalt som vaskerom, da rommet ikke har eget sluk. Ved fremtidige arbeider eller endret bruk bør løsningens egnethet vurderes nærmere.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Dusjbad/wc har flislagt gulv med sluk i våtrommet. Det er registrert synlig klemring og banemembran ved tilgjengelig sluk. Tilstøtende rom som tidligere er omtalt som vaskerom har ikke eget sluk i gulvet, men drensspalte i vegg mot bad. Det er opplyst i tidligere takstdokumentasjon at badet ble oppusset i 2017, men komplett dokumentasjon på utførte arbeider er ikke fremlagt ved denne befaringen.

Vurdering
Synlig klemring og registrert banemembran ved sluk.. Samtidig er vurderingen begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige deler, omfang og tilstand i skjulte områder kan ikke verifiseres ved ordinær befaring. Det bemerkes videre at tilstøtende rom omtalt som vaskerom ikke har eget sluk, men kun drensspalte mot bad, noe som er en svakere løsning ved eventuell lekkasje eller vannbelastning.

Konsekvens
Rom uten eget sluk er mer sårbart ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl, og bortledning av vann blir mindre sikker enn i våtrom med ordinær slukløsning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om svikt i tettesjiktet bør forholdet undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson og det anbefales lekkasjesikring av vaskeromsdel.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dusjbad/wc er utstyrt med servantløsning med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Det er montert speil ved servant, vegghengt toalett med innebygget sisterne og drenshull, samt dusjløsning med veggmontert blandebatteri, regndusj og hånddusj. Sanitærutstyret fremstår som en samlet og funksjonell løsning for rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved befaring ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for særskilte bemerkninger på de delene som var tilgjengelige for kontroll. Innebygget sisterne med drenshull er en vanlig løsning, hvor drenshull bidrar til at eventuell lekkasje lettere kan bli synliggjort. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll og enkel funksjonsvurdering av tilgjengelige komponenter.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Beskrivelse
Badet ventileres via mekanisk avtrekk i rommet, tilknyttet byggets eksisterende ventilasjonsløsning. Bygget er opprinnelig oppført med naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem. Avtrekket på badet er koblet til kanal i bygget. Det er ikke avklart ved befaring om dette er et separat avtrekksløp eller om flere våtrom er tilkoblet samme kanal.

Vurdering
Ventilasjon på bad er viktig for bortledning av fuktig luft og reduksjon av fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Den registrerte løsningen vurderes å være basert på byggets opprinnelige ventilasjonsprinsipp med naturlig avtrekk/termisk oppdrift, som var vanlig på oppføringstidspunktet, men som gir mindre forutsigbar luftutskifting sammenlignet med mer moderne ventilasjonsløsninger. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller måling av luftmengder ved befaring, da dette krever særskilt måleutstyr og ligger utenfor undersøkelsesnivået ved ordinær tilstandsanalyse. Det er videre usikkerhet knyttet til kanalens oppbygning og om avtrekket eventuelt deles med andre våtrom. Ved slike løsninger kan det i enkelte tilfeller oppstå redusert trekk eller tilbakeslag i kanal, uten at dette er verifisert ved denne befaringen.

Konsekvens
Usikker eller redusert luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning, tregere uttørking, kondens og på sikt risiko for fuktrelaterte skader. Dersom flere rom er koblet til samme kanal, kan dette i enkelte tilfeller også påvirke ventilasjonens funksjon negativt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å holde avtrekkspunkt og ventiler rene og åpne, samt følge med på om rommet tørker opp tilfredsstillende etter bruk. Ved mistanke om svak funksjon eller utilstrekkelig avtrekk bør ventilasjonen undersøkes nærmere og eventuelt måles av kvalifisert fagperson.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Det er foretatt overflatesøk med fuktindikator i våtsoner på dusjbad/wc, herunder utsatte områder i dusjsonen. Målingene ga gule utslag, vurdert som forenlig med at badet er i daglig bruk. Det er ikke registrert forhold ved overflatesøket som klart indikerer unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Vurdering
Utført kontroll er begrenset til overflatesøk med fuktindikator. En slik undersøkelse er orienterende og gir kun informasjon om forhold i overflatenære sjikt. Overflatesøk kan ikke benyttes som dokumentasjon på at konstruksjonen er fri for fukt- eller råteskader, og gir heller ikke sikker informasjon om våtrommets levetid, utførelse eller tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner. Det er ikke foretatt hulltaking eller andre inngrep for kontroll av vegg- eller gulvkonstruksjoner bak overflater og tettesjikt. Skjulte fuktforhold kan derfor ikke utelukkes. Ved våtrom vil det generelt være slik at bakenforliggende konstruksjoner kun kan vurderes sikrere ved mer inngripende undersøkelser.

Konsekvens
Selv om overflatesøket ikke ga indikasjoner på unormale forhold utover det som er forenlig med daglig bruk, kan skjulte fuktskader eller begynnende skadeutvikling ikke utelukkes. Eventuelle svakheter i skjulte konstruksjoner kan derfor foreligge uten at dette avdekkes ved en ordinær overflatekontroll.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales normalt tilsyn med fuger, overganger, slukområder og øvrige fuktutsatte soner. Ved mistanke om lekkasje, lukt, misfarging, oppsprekking eller annen indikasjon på skadeutvikling bør nærmere undersøkelser utføres av kvalifisert fagperson. Mer sikker vurdering av bakenforliggende konstruksjoner forutsetter mer inngripende kontroll.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Beskrivelse
I tidligere takstrapport er det opplyst at bad ble oppusset i 2017. Det er fremlagt dokumentasjon på varmekabel fra elektriker (Elektrokonsept) og på membran fra Membran Ekspress Service.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

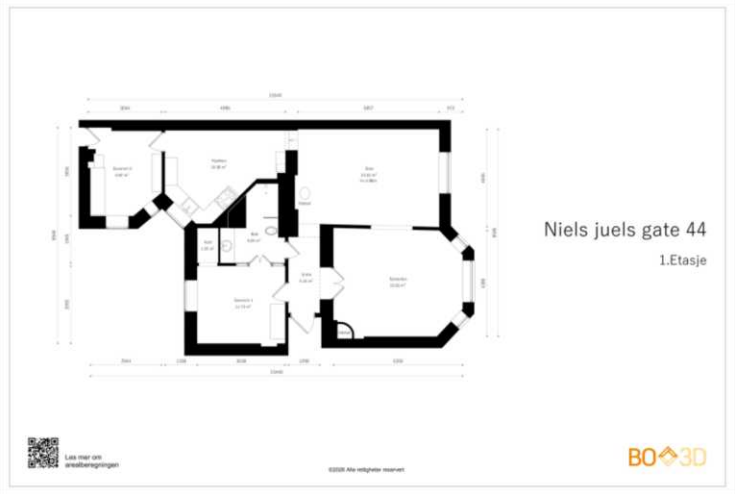
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260141

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Hjellum Bale	Celine Hjellum Bale

Gateadresse
Niels Juels gate 44

Poststed	Postnr
OSLO	0257

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260141

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad og vaskerom ble pusset opp av tidligere eier i 2017. Vi har fått opplyst at alt arbeid er utført og dokumentert av faglært. Firmanavn er Elektrokonsept AS (samsvarserklæring tilgjengelig), Express Membran Service AS (garantibevis tilgjengelig) og Comfort Skøyen (faktura tilgjengelig)

Arbeid utført av: Elektrokonsept AS, Membran Express Service, Comfort Skøyen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Membran Express Service i henhold til garantibevis og opplysning fra tidligere eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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: Det finnes enkelte skjevheter i gulvet i følge takstrapporten, noe som er typisk for eldre bygårder. Ikke noe vi har merket i daglig bruk

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: Varmekabler i gulvet på bad ble lagt av Elektrokonsept AS i 2017 under tidligere eier. Tidligere eier opplyste også at Electro AS hadde utført arbeid på kjøkkenet i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2014. Vi har samsvarseklæring fra Elektrokonsept AS for arbeid utført på bad i 2017

Arbeid utført av: Elektrokonsept AS i 2017, Electro ASI 2014

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det finnes ikke ordinær elbillader i garasjene i bakgården, men det finnes vanlig stikkontakt for lading av hybridbil. Merk: Garasjene følger ikke leiligheten og må leies separat etter avtale med sameie.

Document reference: 159260141

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	Vinduer i begge baktrappene og inn mot trappebodene i gården ble byttet ut av Byggcrew i 2025. Resten av vinduene i bakgården er planlagt byttet ut av samme firma i mai/juni 2026.
Arbeid utført av	Byggcrew AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er gjort endringer i gårdens loft og kjeller siden den ble bygget i 1897, men ingenting har blitt endret mens vi bor her.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi regner med at dette er gjort, men var lenge før vi flyttet inn.

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

Beskrivelse	Det var en vannlekkasje i en av leilighetene i gården for et par år siden. I den forbindelse ble alle leiligheter under denne leiligheten sjekket for skader. Taket i vår gang og tak på badet ble sjekket. Ingen skade eller fukt ble funnet og nytt tak ble lagt og malt. Dette arbeidet ble utført og dekket av sameiets forsikring

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

Beskrivelse	Vinduer i deler av bakgården vil byttes ut i 2026 (noen vinduer ble allerede byttet i 2025). Denne kostnaden vil bæres av dagens eiere og finansieres privat - dvs ingen økning i fellesgjeld eller felleskostnader som følge av dette. Det er diskutert om man også skal bytte vinduer på forsiden av gården og gjøre utbedringer på enkelte balkonger de neste årene, men når dette vil skje er ikke avklart og dette vil avgjøres senere basert på behov og etter samtaler i årsmøter/styret

Document reference: 159260141

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: 159260141

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: 159260141

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Hjellum Bale	ab4585729a6ea499a2d7 bde6cf30a24426b2f371	31.03.2026 13:44:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Celine Hjellum Bale	677f2ff16557e986ee5bfe1 c470e0bed679bb185	31.03.2026 13:42:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260141

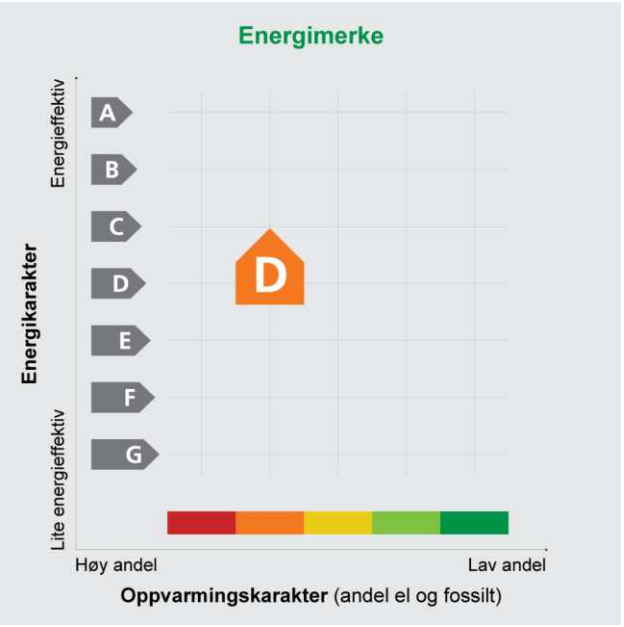
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

Adresse	Niels Juels gate 44
Postnr	0257
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	268
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80511329
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-788317
Dato	20.06.2017



Eier	Frida Elizabeth Sjoner
Innmeldt av	Magnus Sjoner Hammerstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212OSLO

Deres ref.: 159260141
Vår ref.: 589-1-02/9630
Dato: 30.03.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Niels Juels Gt. 44.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Niels Juels Gt. 44**
Organisasjonsnummer:	992041536
Gårds- og bruksnummer:	213 / 268
Seksjons-/andelsnummer:	02
Adresse:	Niels Juels gate 44, 0257 OSLO
Eier/medeier:	Bale, Celine Bale, Anders Hjellum

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 1636.61.34; Avdrag DNB - IN Lån 1636.61.34968	188,89
Lån nr: 1636.61.34; Renter DNB - IN Lån 1636.61.34968	65,94
Lån nr: 1636.36.10; Avdrag DNB - IN lån 1336.36.10343	144,65
Lån nr: 1636.36.10; Renter DNB - IN lån 1336.36.10343	141,78
Trappevask	180,00
Portvask	40,00
Kabel-TV/Internett	449,00
Felleskostnader	4 309,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 519,27**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 35 933**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 5 463

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.36.10343
Rest lånebeløp: 232 213,43
Innfrielsedato: 06.09.2035
Rente type: 7,15%

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.61.34968
Rest lånebeløp: 202 443,84
Innfrielsedato: 06.01.2031
Rente type: 7,10%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.36.10343
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7,15%,
Restsaldo:	**kr 23 458,30**
Innfrielseslån:	06.09.2035

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.61.34968
Lånetype:	Serielån
Rente type:	7,10%,
Restsaldo:	**kr 11 336,96**
Innfrielseslån:	06.01.2031

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Ingen godkjennelse – melding til styret/forretningsfører
Utleie:	Utleie skal meddeles styret for registrering, se §3, ledd 2, i vedtektene.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 78563652
Dyrehold:	Ingen bestemmelser i Husordensreglene
Parkering:	Sameiet har fire garasjer som blir tildelt etter ansiennitet
Internett/TV:	Sameiet har kollektiv avtale om TV/internett med Telia, med årsmøtet 2022 vedtok å bytte til HomeNett AS - levering av bredbånd via fiber.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei
Vedlikeholdshistorikk:	2021: Utbedring/oppgradering av kjeller etter pålegg fra brann og redningsetatden. Kostnadene er finansiert ved låneopptak pr. 26.03.21. 2021: Malerarb. oppgang og port. 2019: Motert pipehatter på alle ni piper. 2016: Renovert alle pipeløp med nye foringer etter pålegg ac brann- og redningsetaten. Ventilasjons-/avfukteranlegg innstallert i den store kjelleren. 2015: Innstallert avfukter i den minste kjelleren. Oppgradert det elektriske anlegget i gården.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 30.03.2026:	kr. 0,00

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

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Anders Hjellum Bale
Epost:	

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet Niels Juels Gt. 44
2024

Document ID: dede4581-d434-4025-a97a-371cc46ad297

Årsregnskap for Sameiet Niels Juels Gt. 44

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		797 721	790 916	790 216	814 495
Andre inntekter		2 000	35	0	280 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**799 721**	**790 951**	**790 216**	**1 094 495**
Lønn og personalkostnader	2	13 692	10 269	45 640	13 692
Vaktmestertjeneste		22 163	34 679	37 279	24 801
Renhold		17 662	0	0	18 456
Kabel-TV/Bredbånd		52 668	52 668	52 668	57 618
Kommunale avgifter		201 683	188 853	201 404	226 451
Strøm og nettleie		26 524	33 522	33 900	27 600
Andre driftskostnader	3	24 112	25 277	23 200	25 176
Reparasjon og vedlikehold	3	5 031	29 895	54 200	305 100
Eksterne tjenester	3	47 397	42 386	40 460	65 929
Serviceavtaler	3	24 220	20 579	20 800	24 000
Forsikringer		127 822	118 842	127 750	135 000
Andre kostnader	3	27 060	11 628	15 362	33 057
SUM DRIFTSKOSTNADER		**590 033**	**568 596**	**652 663**	**956 880**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**209 688**	**222 355**	**137 553**	**137 615**
Innbetaling av IN-lån		0	121 675	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**209 688**	**344 030**	**137 553**	**137 615**
Finansinntekter		10 249	9 529	0	0
Finanskostnader		42 016	40 643	42 223	38 143
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-31 767**	**-31 114**	**-42 223**	**-38 143**
ÅRSRESULTAT		**177 921**	**312 915**	**95 330**	**99 472**
Resultat		**177 921**	**312 915**	**95 330**	**99 472**
Overført annen egenkapital		**177 921**	**312 915**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**177 921**	**312 915**	**0**	**0**

Document ID: dede4581-d434-4025-a97a-371cc46ad297

Balanse

Sameiet Niels Juels Gt. 44

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		3 266	20 070
Forskuddsbetalte kostnader		13 755	8 374
Sum fordringer		**17 021**	**28 444**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	273 046	146 532
SUM OMLØPSMIDLER		**290 067**	**174 976**
SUM EIENDELER		**290 067**	**174 976**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-227 731	-405 652
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-227 731**	**-405 652**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-227 731**	**-405 652**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	504 026	559 245
Sum annen langsiktig gjeld		**504 026**	**559 245**
Leverandørgjeld		7 900	-2 979
Annen kortsiktig gjeld		5 872	24 362
Sum kortsiktig gjeld		**13 772**	**21 383**
SUM GJELD		**517 798**	**580 628**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**290 067**	**174 976**

OSLO,
Styret for Sameiet Niels Juels Gt. 44

Grethe Kristin Løland	Helene Byhring Fosheim	Anders Hjellum Bale
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: dede4581-d434-4025-a97a-371cc46ad297

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: dede4581-d434-4025-a97a-371cc46ad297

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	552 723
Fakturert renter og avdrag	97 234
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	52 668
Fakturert renhold	23 760
Fakturert parkering/garasje	66 056
Andre driftsinntekter	5 280
Andre inntekter	2 000
Sum driftsinntekter	**799 721**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	12 000	9 000
Arbeidsgiveravgift	1 692	1 269
Sum lønnskostnader	**13 692**	**10 269**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	13 279
Andre driftskostnader eiendom	10 833
Sum andre driftskostnader	**24 112**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold utearealer	5 031
Sum reparasjon og vedlikehold	**5 031**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	4 430
Forretningsførsel og regnskap	35 460
Ligningsoppgaver	4 038
Annen fremmed tjeneste	3 469
Sum eksterne tjenester	**47 397**

Document ID: dede4581-d434-4025-a97a-371cc46ad297

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	24 220
Sum serviceavtaler	**24 220**

Andre kostnader

	2024
Leie container	3 500
Lisens og systemkostnader	4 632
Kontingent	2 130
Bank- og kortgebyrer	2 562
Unødig utrykning, utlegg (styremøte, middag, pizza til årsmøte)	11 438
Tap på fordringer	805
MVA-kostnader fra inkassoselskap	1 993
Sum andre kostnader	**27 060**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	273 046
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**273 046**

Bundne midler:

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

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-405 652
Årsresultat	177 921
Saldo 31.12	**-227 731**

Document ID: dede4581-d434-4025-a97a-371cc46ad297

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
DNB Bank ASA - IN lån 1336.36.10343	
Opprinnelig lånesum	320 104
Restlån per 01.01.	269 075
Nedbetalt i år	14 730
Restsaldo per 31.12.	**254 345**

Låntype: Annuitetslån
Innfrielse: 06.09.2035
Renter: 7,4%

DNB Bank ASA - IN Lån 1636.61.34968	
Opprinnelig lånesum	438 658
Restlån per 01.01.	249 681
Nedbetalt i år	40 489
Restsaldo per 31.12.	**249 681**

Låntype: Serielån
Innfrielse: 06.01.2031
Renter: 7,35%

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 504 026,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 198 059,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: dede4581-d434-4025-a97a-371cc46ad297

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: dede4581-d434-4025-a97a-371cc46ad297

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

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

2025-07-02 19:44:21 UTC+00:00

Grethe Kristin Løland

bankID

NO BankID - 351f7fb2-09f1-4c00-9411-6c845a1a5f2a

2025-07-02 20:07:42 UTC+00:00

Helene Byhring Fosheim

bankID

NO BankID - 445f9e72-2a03-476a-84fa-8b9ae236ca35

2025-07-02 21:20:37 UTC+00:00

Anders Midttveit Hjellum

bankID

NO BankID - c3b00c5c-df78-4c69-a3a4-feaf5819e213

Document ID: dede4581-d434-4025-a97a-371cc46ad297

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Niels Juels Gt. 44 org.nr. 992041536

Møtedato:	tirsdag, 3. juni 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19.00
Møtested:	I bakgården, Niels Juels gate 44
Tilstede fra forretningsfører:	Magnus Arneberg-Bauer
Møtet ble åpnet av:	Grethe Kristin Løland

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Knut Willoch foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
9 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 9 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

---

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 623e5d05-cc91-4268-b104-357eab97d9f9

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 12 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Grethe Kristin Løland	På valg: 2025
Styremedlem	Anders Hjellum Bale	På valg: 2025
Styremedlem	Helene Byhring Fosheim	På valg: 2025
Varamedlem	Elisabeth Harbitz	På valg: 2025

Valg:

Anders Hjellum Bale ble valgt til styreleder for 1 år enstemmig.

Elisabeth Harbitz ble valgt til styremedlem for 1 år, enstemmig.
Helene Fosheim ble valgt til styremedlem for 1 år, enstemmig.

Katrine MacMahon ble valgt til varamedlem for 1 år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Anders Hjellum Bale	På valg: 2026
Styremedlem:	Elisabeth Harbitz	På valg: 2026
Styremedlem:	Helene Byhring Fosheim	På valg: 2026
Varamedlem:	Katrine MacMahon	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Møtet ble avsluttet klokken 19:45. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Magnus Arneberg-Bauer

Navn: Knut Willoch

Document ID: 623e5d05-cc91-4268-b104-357eab97d9f9

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 623e5d05-cc91-4268-b104-357eab97d9f9

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

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

2025-06-04 06:18:18 UTC+00:00

Magnus Arneberg-bauer

bankID

NO BankID - 538fba80-8d9c-477a-9e4f-47db5f8f697d

2025-06-04 06:21:35 UTC+00:00

Knut Isak Willoch

bankID

NO BankID - 6dbc4dcb-fe25-4cb0-95cc-de177fbf6ea6

Document ID: 623e5d05-cc91-4268-b104-357eab97d9f9

PUBLIC

VEDTEKTER FOR

Sameiet Niels Juels Gate 44

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn og betegnelse

Sameiets navn er Sameiet Niels Juels Gate 44 og omfatter eiendommen Gnr. 213 Bnr.269 i Oslo kommune.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å administrere eiendommen, gnr.213, bnr. 269 i Oslo og ivareta seksjonseiernes felles interesse gjennom forsvarlig drift og vedlikehold i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 3 Eierforhold

Sameiet består av 11 seksjoner. Hver seksjon følger hjemmelen på den respektive seksjon. Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har hver andelseier full disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende plikter og rettigheter.

Eier har således rett til salg, pantsettelse og utleie av sin seksjon. Salg og utleie skal meddeles styret for registrering. Der er seksjonseiers ansvar at leietaker og/eller kjøper undertegner en kopi av disse vedtekter og de gjeldende husordensreglene, samt at disse undertegnede kopier medfølger meddelelsen til styret.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nærværende vedtekter som bindende for seg og at vedtektene inngår som en integrert del av enhver, fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen. Tilsvarende gjelder for vedtatte husordensregler.

Årsmøte

§ 4 Om sameiermøte og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist - minimum 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte 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.

PUBLIC

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsrapport, årsregnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøte.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiets felles kostnad, innkalles til årsmøte.

§ 5 Saker som skal behandles på årsmøte

På årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Sameiets budsjett for inneværende kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6 Stemmerettsregler

Hver seksjonseier har **en** stemme. Eventuell fullmakt fra andre seksjonseiere må fremlegges skriftlig ved konstituering av møte.

Inhabilitet: Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Styret

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøte med alminnelig flertall normalt for 2 år. Det er hensiktsmessig at valget innrettes slik at ikke begge styremedlemmene byttes ut samtidig. Styrets leder velges særskilt for 1 år ad gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøte.

PUBLIC

Styret må forelegge for sameiermøtet alle saker av stor viktighet, herunder spørsmålet om utførelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner. yttervegger, tak eller skillevegger mellom leiligheten, samt utvendig tilbygg, inngrep i fasadene, parabolantenne, reklame el lign skal forelegges sameiermøtet med innstilling fra styret.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Om styremøte

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

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.

Ansvar og kostnadsfordeling

§ 11 Ansvar

Sameierne hefter innbyrdes i henhold til sameierandelens størrelse og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold.

For forpliktelser utad, hefter sameiet som sådant. Den enkeltes ansvar er dog begrenset til eierandelen.

Selgeren av en seksjon blir ikke fri for ansvaret for skyldige fellesutgifter ved å selge seksjonen. Innenfor sameiets sikkerhetspant er også kjøper av seksjonen ansvarlig for betaling av skyldige fellesutgifter eller andre mellomværender med sameiet.

Sameier som utleier sin seksjon har det hele og fulle ansvar for leietakers eventuelle brudd på disse vedtekter og husordensreglene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 12 Bruk og utnyttelse

Sameiets arealer skal benyttes i henhold til bestemmelsene i godkjent reguleringsplan og eller på den måte styret bestemmer. Ingen sameier må utnytte sameiets arealer på en slik måte at dette blir urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets arealer skal kunne benyttes av de tekniske anleggsinstallasjoners eiere for nødvendig drift og vedlikehold.

Vedlikehold

§ 13 Vedlikehold

§ 13.1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

PUBLIC

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Egenandel etter forsikringserstatning forårsaket av skade (vannlekkasje, brann mm) i egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer inkl. karm og ytterdører inkl. karm. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører er sameiets ansvar.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§13.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper unødige ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

PUBLIC

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§13.3 Bygningsmessige arbeider:

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

§13.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold:

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig.

§ 14 Forsikring

Sameiet plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

PUBLIC

§ 15 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører, jfr eierseksjonslovens § 41.

§ 17 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter til sameiets/eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Mellom sameierne skal utgiftene deles i henhold til seksjonenes eierbrøk såfremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på annen måte. Styret kan bare beslutte å fordele kostnadene ulikt mellom sameierne såfremt det er saklig grunn for dette – for eksempel hvis et tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen av sameierne.

Dersom uforutsette, betydelige utgifter utover budsjettet skulle oppstå, er styret berettiget til å utlikne disse på sameierne etter eierbrøken.

Til dekning av fellesutgiftene faktureres hver seksjonseier månedlig. Ved forsinket betaling kan styret/forretningsfører pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 - to - måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte fra sameiets side som vesentlig mislighold.

§ 17 Vedlikeholdsfond

Sameiermøte kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Mislighold og fravikelse

§ 18 Mislighold

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

Vesentlig mislighold kan begrunnes i økonomiske eller ikke-økonomiske forhold. **Økonomiske mislighold** foreligger når en sameier ikke rett tidig betaler sin andel av fellesutgiftene, eller andre vedtatte forpliktelser overfor sameiet. **Ikke-økonomiske** forhold kan f eks være brudd på gjeldende husordensregler, parkeringsbestemmelser, adferd som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller som er til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

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.

PUBLIC

§ 19 Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§ 20 Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

Sameierlovens bestemmelser om oppløsningsrett gjelder ikke.

Oslo, 27.04.2022

HUSORDENSREGLER NIELS JUELS GATE 44

Husordensreglene er et addendum til vedtektene for sameiet (se spesielt & 18 om mislighold). Sameiere og leietakere i Niels Juels Gate 2022 forplikter seg til følgende:

1) Porten skal alltid være låst

2) Vi skal kun slippe inn personer vi ikke kjenner eller som vi kan verifisere de gode hensiktene til. Dette for å begrense muligheter for tyveri og hærverk.

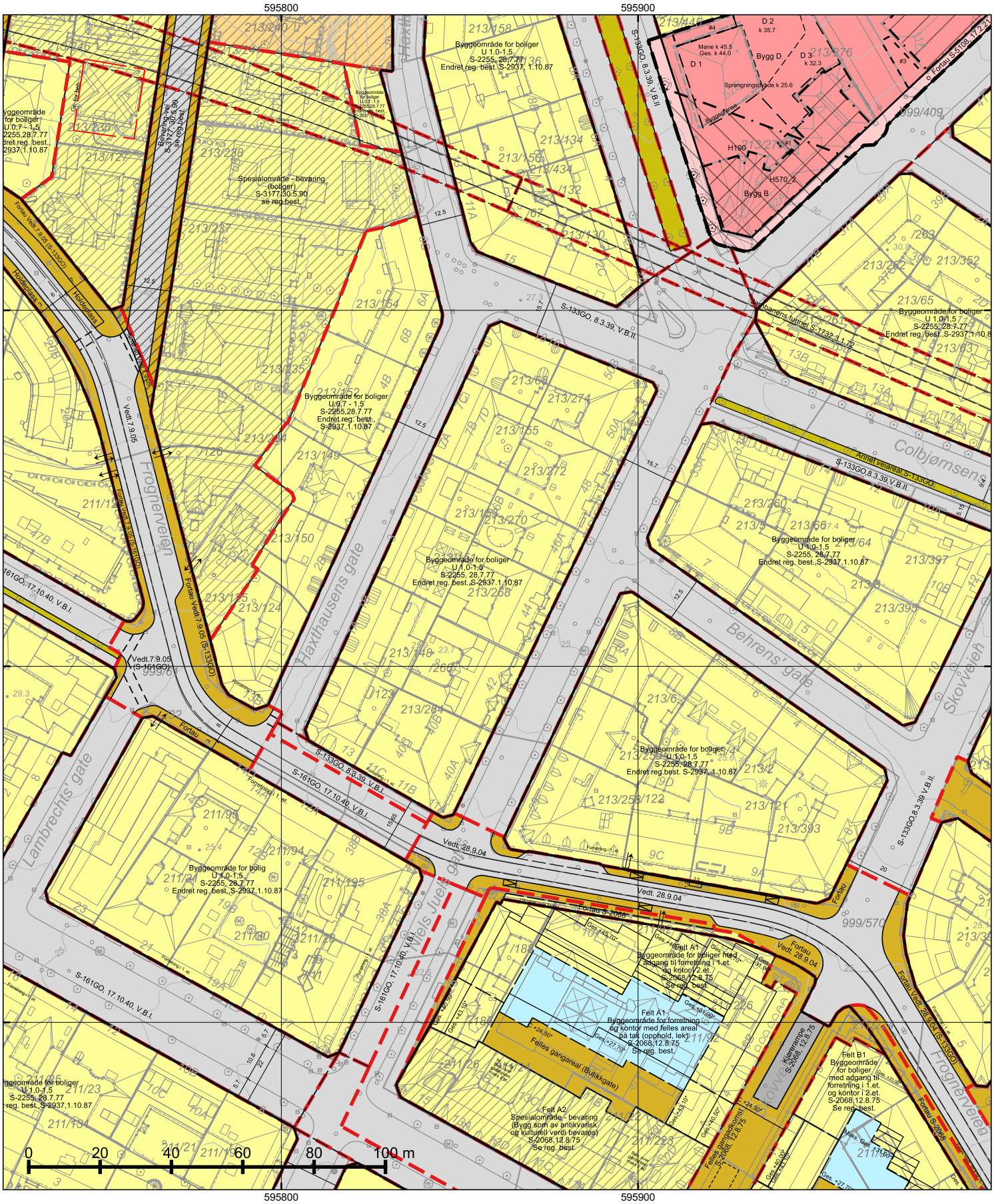
3) Det skal tas rimelige hensyn til alle som bor i gården ved at støynivået holdes lavt for ikke å forstyrre andre mellom 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom 13.00 og 23.00 på lørdager og søndager. Ved spesielle anledninger, der disse reglene vanskelig kan overholdes, skal sameier sende nabovarsel om dette god tid i forveien.

4) Bakgården er et fellesområde og skal holdes ryddig. Parkering av biler tillates kun unntaksvis og da fortrinnsvis for håndverkere som gjør arbeider i gården. Sameier plikter å informere om behov for slik parkering når aktuelt.

5) Større mengder avfall skal ikke kastes i søppelcontainer, men fjernes av den enkelte. Søppel skal ikke mellomlagres i bakgården uten at dette er avtalt med styret.

6) Det er ikke tillatt å lufte husdyr i bakgård eller forhave.

7) Ved oppussing av/ flytting til/ flytting fra leiligheter er det sameiers ansvar å påse at det trappeløp, vegger i portrom og port ikke skades. Ved skader skal sameier bære en rimelig andel av kostnaden for reparasjon eller utbedre skaden selv. Flytting og større oppussingsarbeider skal varsles styret minst 2 uker før iverksetting.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

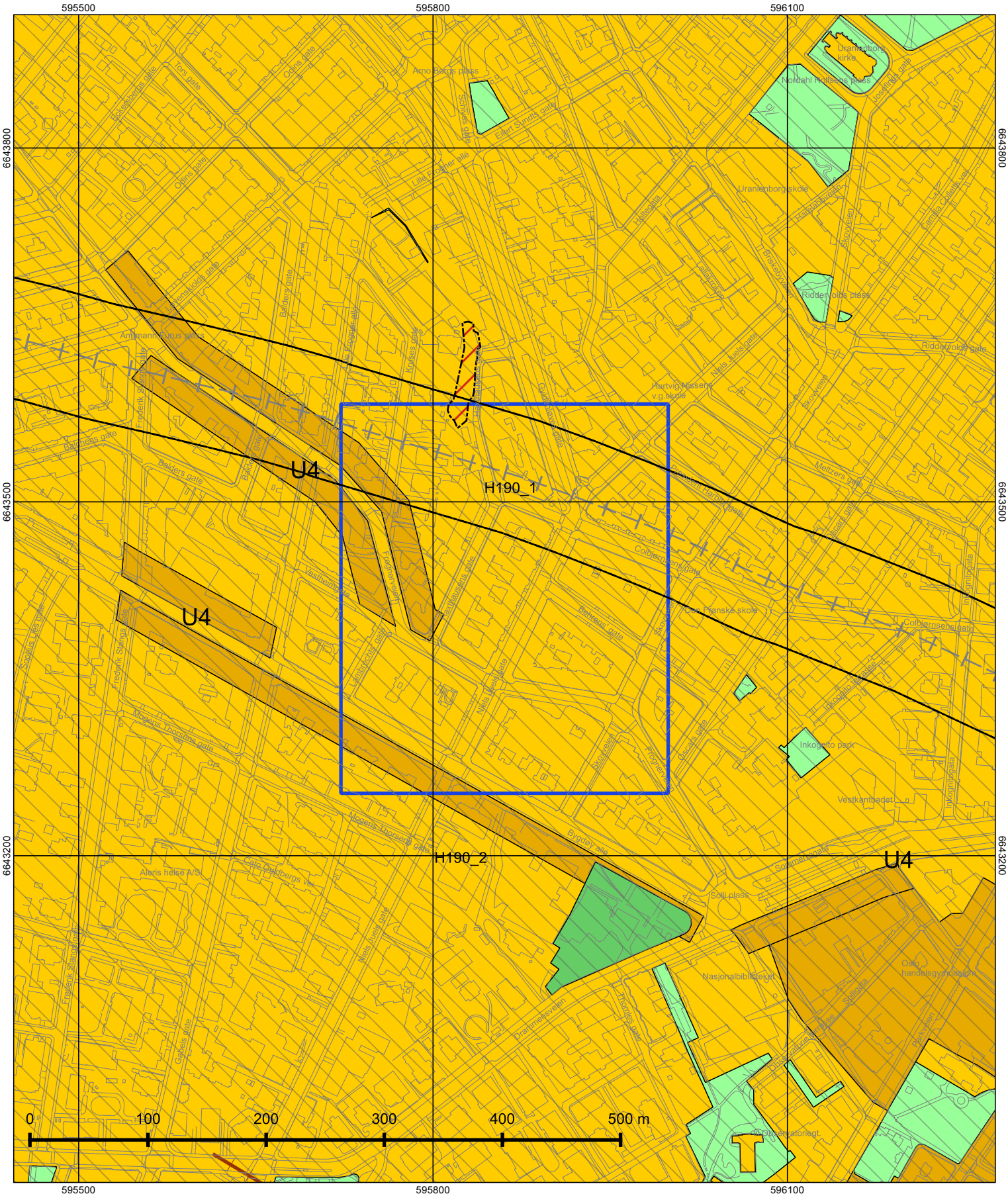
PlottID/Best.nr: 155324/ 86529603
Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 44
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/268

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155324/86529603
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elise Høiberg Lien
NIELS JUELS GATE 44

Dato: 30.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529603
9094157

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 268

Vi viser til bestilling av 20260330 for NIELS JUELS GATE 44.

GNR. 213 BNR. 268

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1896.

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

644 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

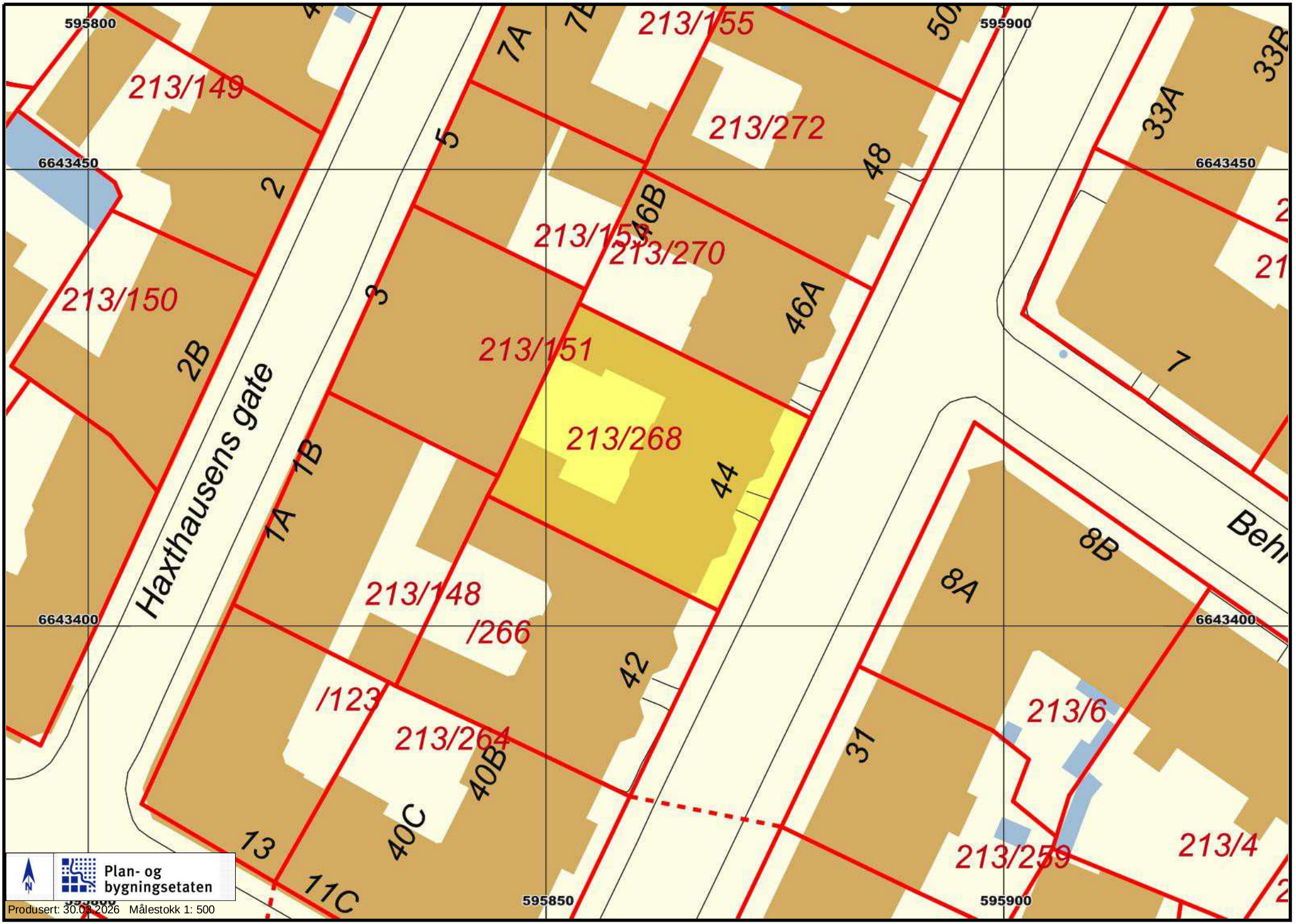
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595800
595850
595900
6643450
6643400
213/149
213/150
213/155
213/272
213/270
213/151
213/268
213/148
/266
/123
213/264
213/6
213/259
213/4
Haxthausens gate
2
2B
5
7A
7B
3
1A
1B
48
46B
46A
44
42
40B
40C
13
11C
31
8A
8B
33A
33R
7
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.09.2026 Målestokk 1: 500

V. D J.-No. 104/96
6 Bilag.

Anmeldelse
5 Tegninger

774/96 = 813/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Stald og Vognremise

paa Matr.-No. 44 Niels Juels Gade

Indleveret 7de April Attesteret

Oversendt Magistratens Skrivelse med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Nabeforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 8de April 1896

Chr. Linthoe

OPMAALINGSCHEFEN 175/96 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.

p. m. s.

Theodor Galleis.

Oversendes dette dreide Sundhedskommissionen.
Intet at bemærke ved Privetten eller Stalden.
For at opnaa bedre Stotte for Facadevæggen bør Væggen ø i alle Etager opføres af Grundmur.
For Oplag for Kjælkene paa Kjøkkenerne bør Væggene Pudses og udmures Bindingsverk i Etagerne og af 1 Stens Mur i Kjælderen.
Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 10 April 1896.

Chr. Linthoe

CHRISTIANIA JANUAR 183/96 SUNDHEDSKOMMISSION

April 15/
182.

Stalden har Plads til 3 Heste. (Kvist-) Bygnes Afstandsbestemmelse kan gjøres strim. Ventilationspiken fra øverst Brystsar maa kan mindst 10 dm² Tværsnit. Der maa skaffes Afløb for Overvand paa Gaardspladsen.

Christiania 13 April 1896

H. Nielsen

Bemærkes mig til fremtidig.

Chria 13/4 96 J. N. Dentzen

774/96 465-96 I

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

Christiania 15de April 1896

G. Bull

465.

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

Chra Stadsingeniørkontor, 18 April 1896.

C. H. Andersen

Anmeld

6/3/96

Approberes med det af Hr Bygningsinspektøren anførte og under Henvisning til Stadsfogdens og Stadsingeniørens Bestemmelser

Christiania 18de April 1896

G. Bull

J.-No.

V. D J.-No. 104.96
Bilag.

774/96.

465-96

Bygningsanmeldelse

til vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 114

Nils Juels Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 334,80 □ Meter i 4 Etager, 58 □ Meter i 1 do } tilsammen: 392,80

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 166 a Meter kommetholdig.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus, Stald og Vognremiser.

Skalden forsynes med murede og cementerede Binge, som vist paa Tegningerne. Gulvet under den øverige Del stenlægges og cementeres med Fald til Binge. Luftpiber 23 × 23 cm føres saavel fra Stald som Binge op over Taget

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags ingen.

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 16,60 fra Terrain til Overkant Gesims.

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 3,65 fra Overkant til Overkant Gulv.

Fundamentering (§ 26) Granit med Klinke

Grundbeskaffenhed Leir

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering Drainrør.

Bygningsmateriale, § 26 Mursten med Kalkmørtel

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) ~~ingen~~
Vognskuret opføres af Bølgeblikplader paa Jernsøiler

Tagtækning, § 35 ildfast

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ingen

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 ingen

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 ingen

Trappeantal (ildfaste), § 41 en ildfast og to Trætrapper.

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) 11 ½ Piber med 48 Ildsteder.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ingen

Lokum, (§§ 63 og 64) føres gjennem alle Etager, som angivet paa Tegningen
med særskilte lodrette Faldrør fra hver Etage bestaaende
af glatte, fjærebrede Bord. Ventilationspiben anbringes fra
øverste Del af Faldrørene op over Taget.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 26/3 1896

Carl Michelsen

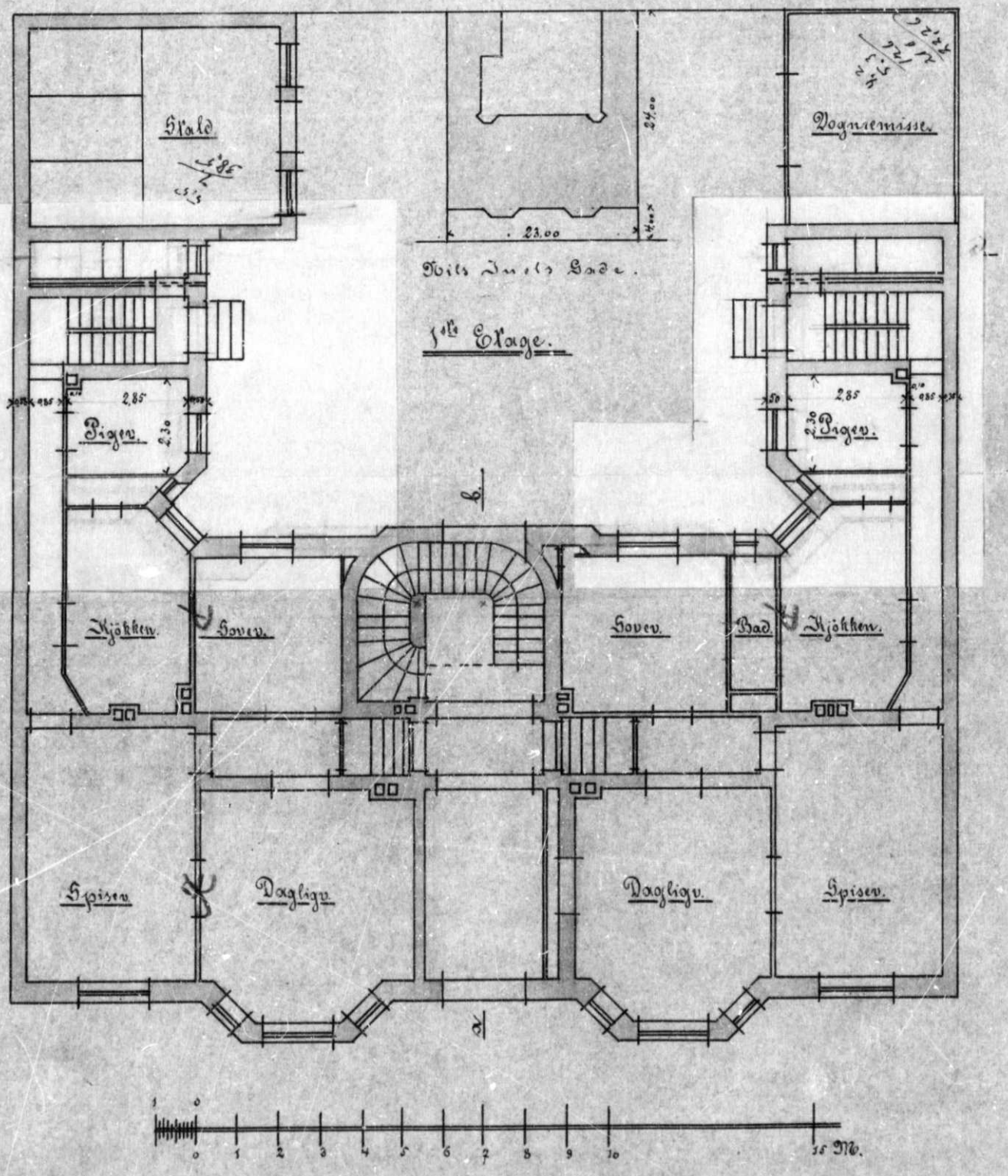
Kirkeveien 97

Bich. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

V/D J. No. 104.96 Bilag
774/96
465-96 I
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Nils Juels Gade No 44.

Situationsplan.
1:500



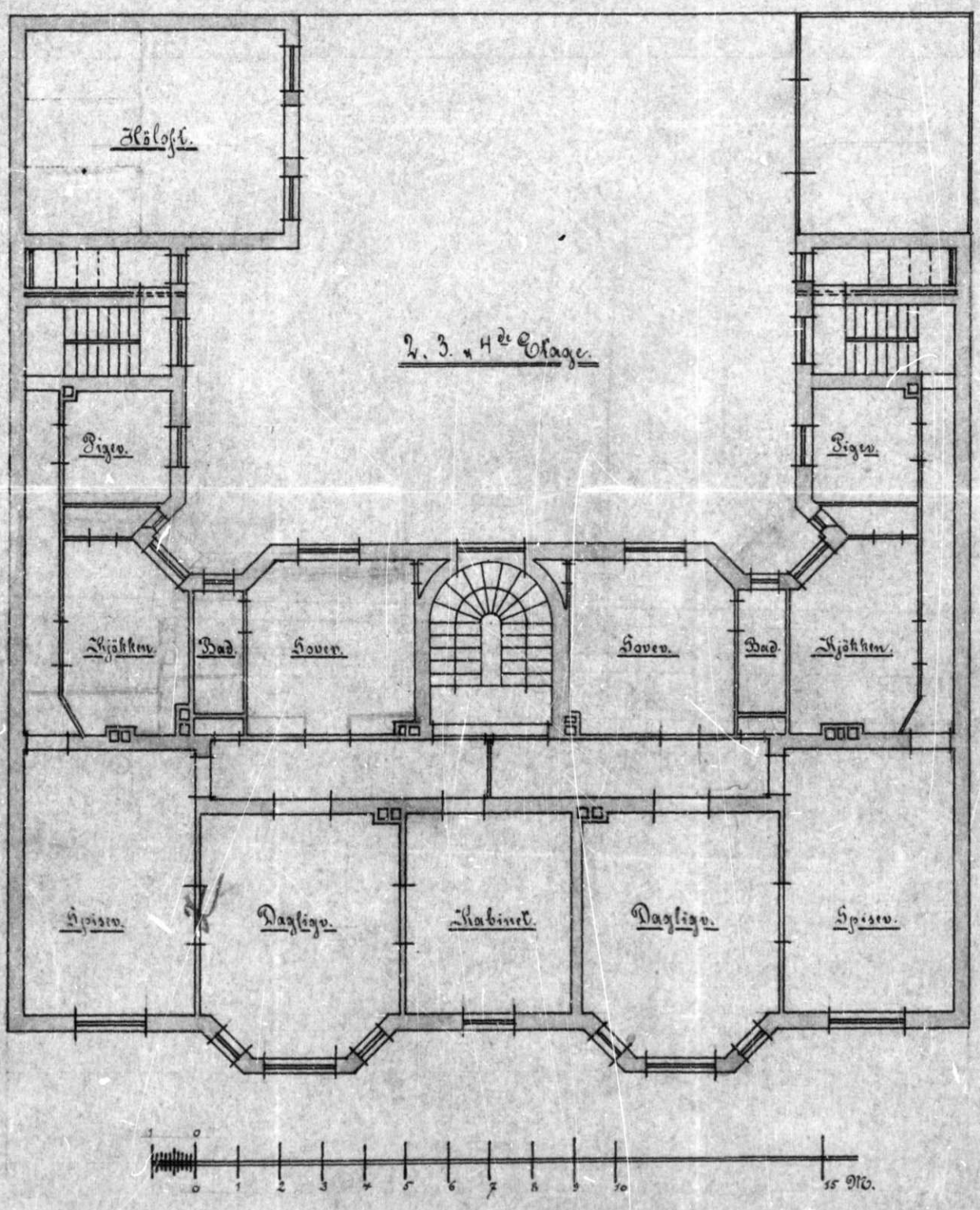
V. D. J. No 104.96
Bilag.

774/11.

465-96 I

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

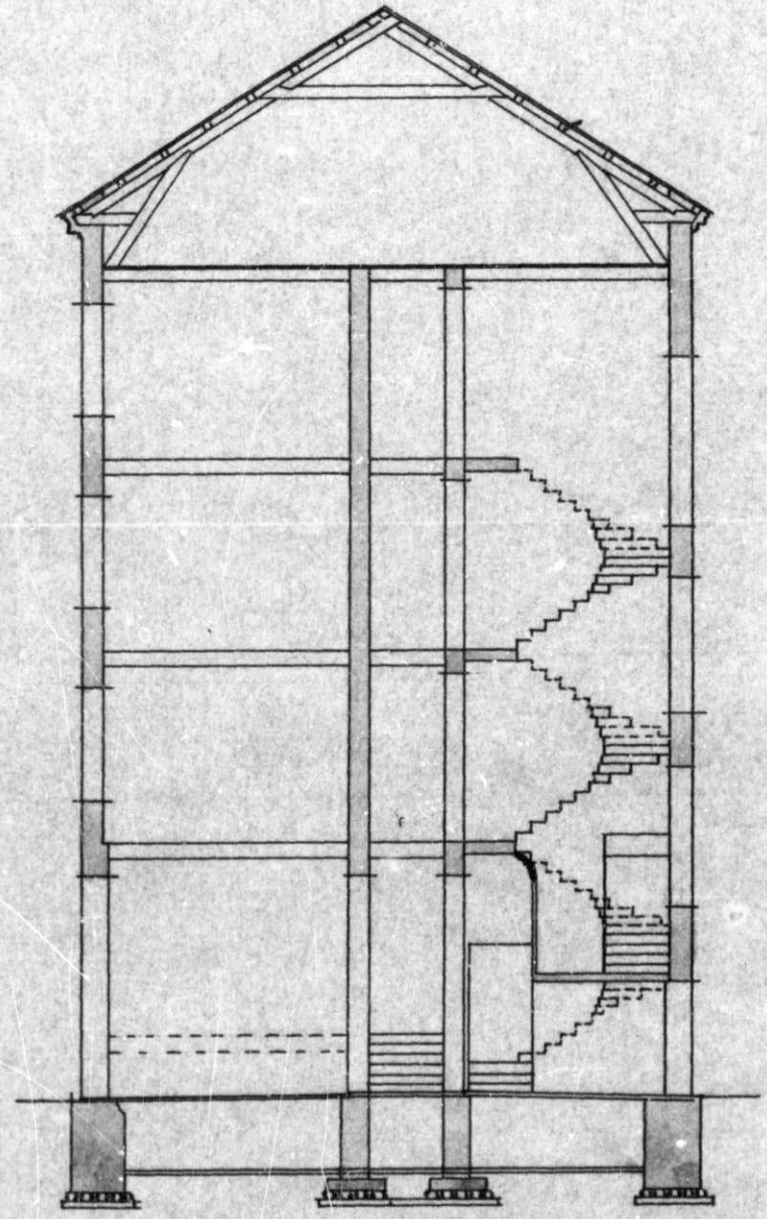
Nils Juels Gade Nr 44.



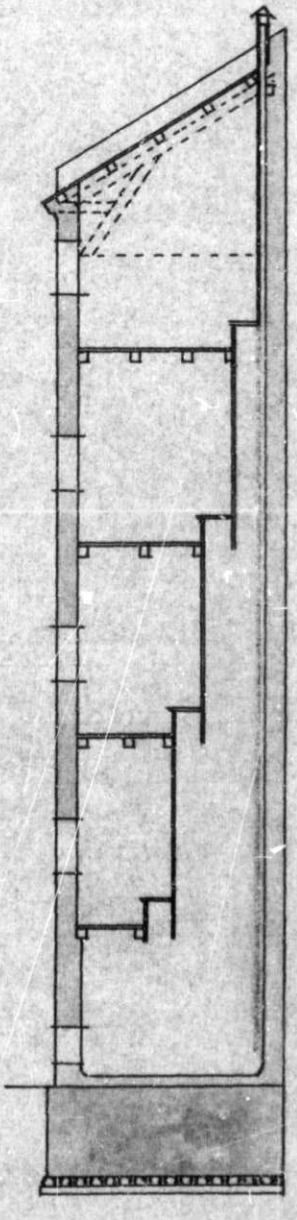
V. D. J. No. 104.96 Bilag.
774/96
465-96 I
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Nils Juels Gade No 44.

Snit a-b.



Snit c-d.





V. D. J. No. 104.96
Bilag.

774/96

465-96 I

MEDFOTOGRAFERT- 19 X

Nils Juels Gade Nº 44.



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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Niels Juels gate 44, 0257 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 268, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260141

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
