PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

NIELS JUELS GATE 26 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Niels Juels gate 26 A, 0272 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 211 | Bruksnr.: 187 | Seksjonsnr.: 7 | Bruksenhetsnummer: H0301

(selveier)

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	0	12	1	2

BRUKSAREAL (BRA)

Leilighet	87 m² BRA-i	8 m² BRA-e	95 m² Sum BRA

Rapportdato 29.09.2026

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:



Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

Hjemmelshavere

Ellen Bang Myklebost (selges med fullmakt gitt til Ellen Myklebost)

Befaring(er)

16.09.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Eiers representanter

Formål med rapporten

Salg

Rolle og Mandat

Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova.
Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Leilighet

Byggeår: 1933, Kilde: Eiendomsverdi.no

3. etasje:

BRA-i: 87 m², BRA-m²: 87 m², TBA: 6 m², GUA: 87 m², Romfordeling: BRA-i: Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken

Loft:

BRA-e: 5 m², BRA-m²: 5 m², GUA: 5 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

Kjeller:

BRA-e: 3 m², BRA-m²: 3 m², GUA: 3 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Generelt

Byggemåte

Boligblokk oppført ca. 1933. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniør. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong. Fasader med teglsteinsforblending. Kombinasjonstak med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Vinduer

Vinduer fra byggeår i trerammer med koblet glass.

Ytterdører

Slett, malt entredør
Eldre balkongdør med ettlags glass

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Sørvestvendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av mur.

Innvendig konstruksjoner

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr, men enkelte individer av sølvkre på bad er registrert iht. rekvirent.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,78 m.

Innerdører

Eldre, malte slagdører

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. 2

Ildsted/Skorstein

Mursteinspipe fra byggeåret. Åpen peis.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på badet
Garderobeskap i hovedsoverommet og i entréen.

Kjøkken - 3. etasje

Eldre kjøkkeninnredning. Malte, slette fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Stekeovn, platetopp, opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken - Kjøkken 3. etasje - ventilasjon

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

Våtrom

Bad 3. etasje

Baderommet er fra før 2000. Flis på gulv og vegger. Malt tak. Servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne Naturlig ventilasjon Elektrisk gulvvarme Hulltaking er ikke utført mot bruksvannssonen, noe som medfører usikkerhet. Skjulte skader kan ikke utelukkes i de mest fuktutsatte områdene.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Eldre kobberrør.
Felles stoppekran i kjeller.

Avløpsrør

ABS plastrør av eldre årgang og felles soilrør (støpejern).
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vannbåren varme

Eldre radiatorer og røropplegg.

Varmesentral

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).

Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.
Angående eldre anlegg: Eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning, og oppgradering av anlegget må påregnes.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Balkong, terrasse mm (og rom under)**
Se full vurdering

TG2 **Ytterdører**
Se full vurdering

TG2 **Innerdører**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - 3. etasje**
Se full vurdering

TG3 **Våtrom - generelt - Bad 3. etasje** (Kostnad: 200 000 - 500 000 kr)
Se full vurdering

TG2 **Avløpsrør**
Se full vurdering

TG2 **Vannledninger**
Se full vurdering

TG2 **Ventilasjon**
Se full vurdering

TG2 **Vinduer**
Se full vurdering

TG2 **Innvendige overflater, øvrige rom**
Se full vurdering

TG2 **Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende...**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - ventilasjon - Kjøkken 3. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad 3. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Vannbåren varme**
Se full vurdering

TGIU **Varmesentral**
Se full vurdering

HMS-forhold – 3 forhold

Balkong, terrasse mm (og rom under) (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Elektrisk (Leilighet) — Sikringsskap med automatsikringer i entréen....
Se full vurdering

Ildsted/Skorstein (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Bygninger og areal

Leilighet

Bygningsinformasjon

Byggeår: 1933 | **Kilde:** Eiendomsverdi.no

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
Loft		5		5		5	
3. etasje	87			87		87	6
Kjeller		3		3		3	
Totalt	**87**	**8**	**0**	**95**	**0**	**95**	**6**

Kommentar til areal: Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bod(er) i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Loftsbod: ca. 5 m²
Kjellerbod: ca. 3 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
Loft		Bod	
3. etasje	Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

Leilighet

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet? **Ja**

HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Ildsted/Skorstein

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år? **Nei, Det er ikke dokumentert tilsyn siste 5 år.**

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Elektrisk

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger? **Ja**

HMS: Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er utette, så langt dette er mulig å vurdere uten å fjerne kapslinger.
Konsekvens/tiltak: Utette kabelinnføringer og åpninger kan redusere skapets beskyttelse mot berøring og inntrenging av støv og fremmedlegemer. Forholdet bør kontrolleres og nødvendige åpninger tettes av kvalifisert elektrofaglig person.

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999? **Ukjent**

HMS: Det er ukjent om det elektriske anlegget er montert eller endret etter 1. januar 1999. Historikk og eventuell dokumentasjon er ikke fremlagt. Dette gir usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, og om arbeidet er utført av kvalifisert elektrofaglig person. Det er derfor tilknyttet risiko for feil og mangler, slik som brannfare og støtfare.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente historikk og dokumentasjon for anlegget, og at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)? **Ja**

HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

TILSTANDSVURDERING

Leilighet

Generelt

Felles bygningsdeler

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Er det fremvist oversikt over utført vedlikehold samt planer for fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering) for boligselskapet/fellesdelen?: ***Nei***

Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikeholdsoversikt gir økt usikkerhet om tilstand, vedlikeholdsetterslep og fremtidige kostnader knyttet til fellesdeler.
Konsekvens/tiltak: Anbefales innhentet fra styret/forretningsfører. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det utarbeides vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for fellesdeler for å kartlegge tilstand, tiltak og kostnadsnivå.

Er det ut fra bygningsmassens alder påregnelig med økte kostnader til løpende vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover?: ***Ja***

Avvik: Bygningsmassen har en alder som normalt medfører økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det bør derfor påregnes økte kostnader i årene fremover.
Konsekvens/tiltak: Boligselskapet bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag og plan for finansiering av kommende arbeider.

Byggemåte

Boligblokk oppført ca. 1933. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniør. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong. Fasader med teglsteinsforblending. Kombinasjonstak med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA **1933**

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.

Vinduer

TG2

BYGNINGSDEL FRA 1933

Vinduer fra byggeår i trerammer med koblet glass.

REGISTRERTE AVVIK

- Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist.
- Det mangler varevinduer på flere vinduer i soverom og kjøkken.
- Det er sprekker i og stedvis manglende vinduskitt samt værslitte utvendige karmer/rammer.
- Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.

KONSEKVENS / TILTAK

- Kondens på innsiden kan fukte rammer og forkorte levetiden; reduser inneluftfukt, luft regelmessig og tørk av fuktige flater ved behov.
- Fravær av varevinduer gir noe høyere varmetap og økt kondensrisiko; ettermonter varevinduer eller annen ekstra glassløsning der dette er ønskelig.
- Sprukket/manglende kitt og værslitte karmer reduserer tetthet og kan gi fuktinntrenging; fjern løst kitt, legg ny kittfuge og skrap/mal karmer og rammer.
- Treg åpning og lukking gir redusert funksjon og økt slitasje; juster og smør beslag, og plane eventuelt rammer som subber.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: *Ukjent*

Ytterdører

TG2

Slett, malt entredør
Eldre balkongdør med ettlags glass

REGISTRERTE AVVIK

- Balkongdøren har utvendig slitasje. Noe fuktpåvirket og oppsprekking av treverk.

KONSEKVENS / TILTAK

- Det må påregnes utskiftning av døren. Utskiftning vil også gi langt bedre energieffektivitet.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG2 HMS

BYGNINGSDEL FRA 1933

Sørvestvendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av mur.

REGISTRERTE AVVIK

- Tettesjikt/membran er over 18 år gammelt. Fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS / TILTAK

- Tettesjikt/membran eldre enn 18 år gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader; anbefales tett oppfølging og å planlegge for rehabilitering/utskifting ved tegn til svikt.

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet?: *Ja*
HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Er det avvik i åpninger i rekkverket ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet?: *Nei*

Mangler det rekkverk ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet?: *Nei*

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens bruk avviker fra disse.*

Kommentar:
Baderommet er utvidet ut i det som tidligere var en del av entré. Bruksendringer er normalt ikke søknadspliktig.

- Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Nei*
- Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*
- Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Nei*

- Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Nei*
- Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr, men enkelte individer av sølvkre på bad er registrert iht. rekvirent.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Er det av eier/rekvirent/eiers representant observert eller registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen eller på eiendommen?:

Kommentar:
Sølvkre

Innvendige overflater, øvrige rom

TG2

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,78 m.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er sprukne fliser på kjøkken.
- Det er noe misfarging av overflater.
- Parketten har stedvise skader med sprekker i skjøter, svikt og knirk.

KONSEKVENS / TILTAK

- Oppussing/utskiftning av overflater må påregnes. Kostnaden vil variere ut fra valgte løsninger, materialer etc.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av stepper, møbler el.?: *Ukjent*

Radon

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: *Boligen ligger i 3. etasje eller høyere (måling ikke påkrevd).*

Innerdører

TG2

Eldre, malte slagdører

REGISTRERTE AVVIK

- Det er påvist at enkelte dører tar i karmen.

KONSEKVENS / TILTAK

- Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

TG2

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. 2

Ved enkel nivellering av Stue i 3. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av Soverom i 3. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er registrert lokale høydeforskjeller (over 2 meter) på over 15 mm.

KONSEKVENS / TILTAK

- Lokale høydeforskjeller kan gi ujevn gulvflate og behov for tilpasning ved møblering eller legging av nytt gulvbelegg; vurder sliping eller lokal avretting med egnet masse ved neste vedlikehold/oppussing.

Er det registrert skjevheter?: *Ja*

Merknad: Registrerte skjevheter kan påvirke brukskomfort og funksjon, og kan indikere setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Forholdet bør følges opp med nærmere vurdering, og ved behov vurderes tiltak i forbindelse med oppussing eller utbedring, for eksempel avretting eller konstruktiv kontroll dersom skjevhetene vurderes som økende eller unormale.

Har bygget en alder og/eller en byggemåte som gjør at det er påregnelig med skjevheter, ujvenheter ol.?: *Ja*

Merknad: Byggets alder og/eller byggemåte tilsier at skjevheter og ujevnheter kan påregnes som normalt. Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og konstruksjonsbetinget, og tiltak anses ikke påkrevd med mindre skjevhetene oppleves sjenerende eller ønskes utbedret i forbindelse med oppussing, for eksempel ved lokal avretting.

Ildsted/Skorstein

HMS

Mursteinspipe fra byggeåret. Åpen peis.

Ildsted og skorstein innvendig i boligen inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Innvendig røykløp, tetthet, trekkforhold og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert. Punktet erstatter ikke kontroll fra brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at ildsted eller skorstein er uten feil eller mangler.

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år?: *Nei*

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Kjøkken

Kjøkken - 3. etasje

TG2

BYGNINGSDEL FRA **Ukjent**

Eldre kjøkkeninnredning. Malte, slette fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Stekeovn, platetopp, opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

REGISTRERTE AVVIK

• Generell elde og slitasje med lokale skader som fuktsvelling.

KONSEKVENS / TILTAK

• Elde og fuktsvelling gir redusert utseende og noe begrenset restlevetid; lokal reparasjon eller utskifting av berørte fronter/benkeplate anbefales ved neste vedlikehold.

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Fliser*

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

Kjøkken - 3. etasje - ventilasjon

TG2

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er ikke kjent om løsningen er godkjent i sameiet.

KONSEKVENS / TILTAK

• Uklar godkjenning gir usikkerhet om installasjonen er i tråd med sameiets regler og kan utløse krav om tilbakeføring; innhent skriftlig bekreftelse eller søk nødvendig godkjenning fra styret.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på badet

Garderobeskap i hovedsoverommet og i entréen.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad - 3. etasje - generelt

TG3

Baderommet er fra før 2000.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne
Naturlig ventilasjon
Elektrisk gulvvarme

REGISTRERTE AVVIK

• TG3: Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997, med overgangsregler frem til 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. For våtrom fra denne perioden legges det til grunn at tettesjiktet ikke har bedre utførelse enn minstekravene på utførelsestidspunktet. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og funksjon gis TG3. NS 3600:2025 angir TG3 for eldre våtromsløsninger der vanntett sjikt er utført før år 2000.
• TG3: I forbindelse med utbedring av en vannlekkasje i sameiet er dusjnisjen åpnet opp og det er ikke tilfredsstillende membran i dusjsonen.
• TG2: Det kan ikke konstateres bruk av membran i rommet
• TG2: Naturlig ventilasjon

• Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

KONSEKVENS / TILTAK

• Våtrommet har høy risiko for redusert tetthet og for at konstruksjonene ikke tåler normal vannbelastning eller eventuelle lekkasjer. Dette kan medføre fuktskader i omkringliggende og tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet bør påregnes oppgradert med nytt vanntett sjikt og nødvendige tilpasninger av sluk og røropplegg, med dokumentert utførelse. Eventuelt dusjkabinett reduserer den daglige vannbelastningen, men fjerner ikke risikoen ved lekkasjer.

KOSTNADSESTIMAT

200 000 - 500 000 kr

Er våtrommet i så dårlig forfatning at detaljert tilstandsanalyse ikke er nødvendig?: *Ja*

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *TEK før 1997 (frem til 2000)*

Bad - 3. etasje - fuktmåling

TGIU

Hulltaking er ikke utført mot bruksvannssonen, noe som medfører usikkerhet. Skjulte skader kan ikke utelukkes i de mest fuktutsatte områdene.

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Ja*

Er hulltaking tatt mot bruksvannssonen (mest fuktutsatte område)?: *Nei*

Merknad: Hullet ble boret fra gang. Fuktkvotient ble målt til under 6 vektprosent. Målinger utført med Protimeter MMS3.
Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG2

Eldre kobberrør.
Felles stoppekran i kjeller.

REGISTRERTE AVVIK

• Vannrørene av kobber er over 33 år gamle, og det er usikker fremtidig funksjon.
• Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten. Det er felles stoppekran i kjelleren.

KONSEKVENS / TILTAK

• Manglende hovedstoppekran i boenheten kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i boenheten.
• Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.
• Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er usikker fremtidig funksjon.

Avløpsrør

TG2

ABS plastrør av eldre årgang og felles soilrør (støpejern).
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

REGISTRERTE AVVIK

• Avløpsrørene av ABS er eldre enn 35 år og det er usikker fremtidig funksjon.

KONSEKVENS / TILTAK

• Alder over 35 år gir usikker restlevetid og økt sannsynlighet for funksjonstap; utfør kamerakontroll/spyling og planlegg eventuell lokal utbedring eller gradvis utskifting etter funn.
• Styret må kontaktes vedrørende avløpsrør ved oppgradering av kjøkken og baderom.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Nei*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Ja*

Kommentar:
Det er foretatt arbeider i regi av sameiet i 2025 iht. eier, men det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og omfang. Styret bør kontaktes for ytterligere informasjon i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom.

Vannbåren varme

TG2

Eldre radiatorer og røropplegg.

REGISTRERTE AVVIK

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter har nådd alder 33+ år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker; tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder.

KONSEKVENS / TILTAK

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre skjøter med alder 33+ år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon og kan ha økt risiko for lekkasjer i skjøter. Det anbefales kontroll av rør og skjøter og planlegging for utskifting ved behov.

Varmesentral

TGIU

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

TG2

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).
Til informasjon: Effekten av naturlig ventilasjon varierer med værforholdene, særlig utetemperatur, vind og trykkforskjeller. Luftutskiftningen er mindre kontrollert enn ved mekanisk ventilasjon og kan tidvis oppleves som utilstrekkelig. Det kan derfor være behov for supplerende utlufting, for eksempel ved åpning av vinduer.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er påvist mangelfull ventilasjon der tilluft til boligen kun skjer gjennom åpningsbare vinduer (normalt i eldre gårder).

KONSEKVENS / TILTAK

• Tilluftsventiler bør installeres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende tiltak kan føre til dårlig inneklima og fuktproblemer. Etablering av tilluftsventiler må undersøkes med styret.

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Ukjent*

Hvilken type ventilasjon?: *Naturlig ventilasjon*

Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

Angående eldre anlegg: Eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning, og oppgradering av anlegget må påregnes.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Ukjent**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *Ikke besvart*
Avvik: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Løses sikringene ofte ut?: *Nei*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?: *Nei*

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?: *Ja*

Om anlegget:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?: **Ukjent**

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?: **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger?: **Ja**
HMS: Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er utette, så langt dette er mulig å vurdere uten å fjerne kapslinger.
Konsekvens/tiltak: Utette kabelinnføringer og åpninger kan redusere skapets beskyttelse mot berøring og inntrenging av støv og fremmedlegemer. Forholdet bør kontrolleres og nødvendige åpninger tettes av kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ukjent**
HMS: Det er ukjent om det elektriske anlegget er montert eller endret etter 1. januar 1999. Historikk og eventuell dokumentasjon er ikke fremlagt. Dette gir usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, og om arbeidet er utført av kvalifisert elektrofaglig person. Det er derfor tilknyttet risiko for feil og mangler, slik som brannfare og støtfare.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente historikk og dokumentasjon for anlegget, og at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Ja**
HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

Egne forutsetninger/premisser

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv

Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

- under 20 000 kr
- 20 000 - 100 000 kr
- 100 000 - 200 000 kr
- 200 000 - 500 000 kr
- over 500 000 kr

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

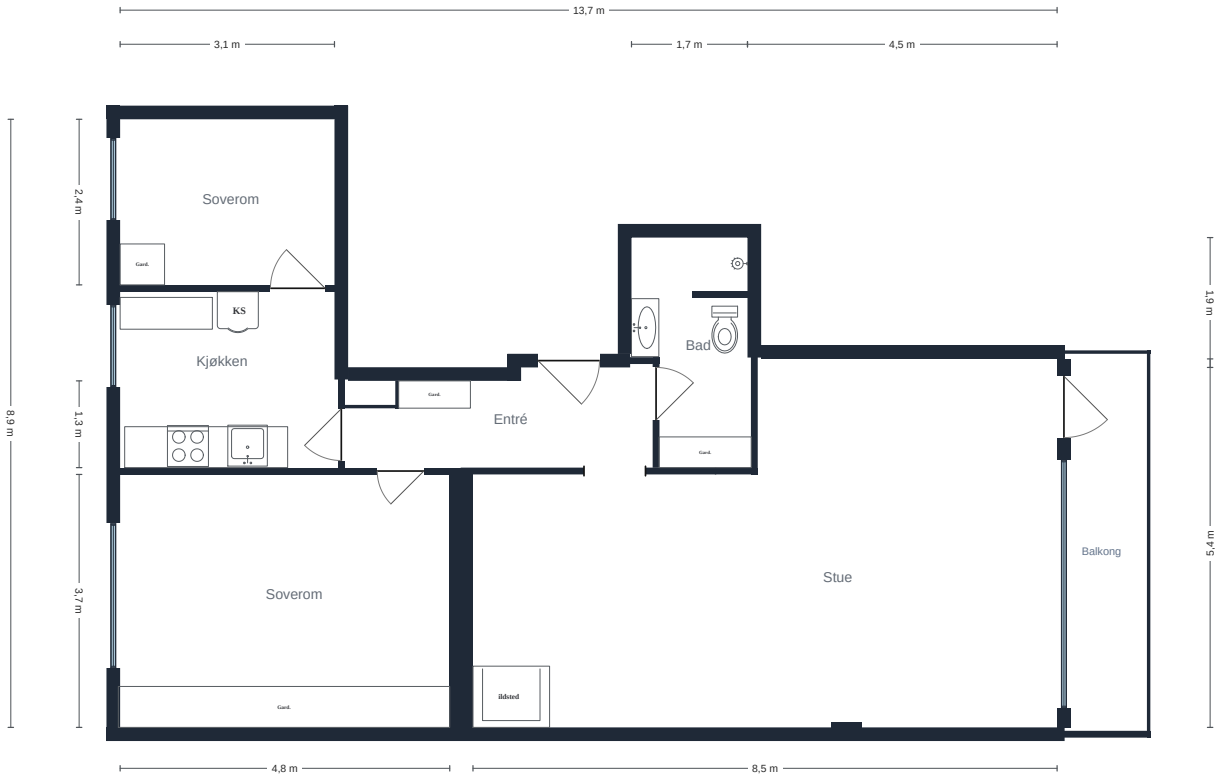
KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Byggetegning	08.09.1932	Kun plantegning er vurdert	Gjennomgått	Nei
Egenerklæring	25.09.2026	EES Form 20260923 142056.pdf	Gjennomgått	Nei
Megler	25.09.2026	Niels Juels Gate 26 A-B - Våningshus - 3 Etg - 1936.pdf		Nei

PLANTEGNING

17.09.2026

Niels Juels gate 26 A

3. etasje



17.09.2026

Tegningen er ikke i skala eller måleriktig. Oppsatte mål, vegger, symboler, inventar kan avvike og er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260518
Addresse	Niels Juels gate 26 A		
Postnr.	0272	Sted	OSLO
Selgers navn	Ellen Bang Myklebost		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ellen Myklebost

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

I november 1997

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

29 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

5018773

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er skåret ut et hull i veggen i dusjsonen for å lokalisere en vannlekkasje i fellesrørene i 2026. Tilsvarende ble gjort i 2. etasje. Rørlekkasjen er reparert av fagperson via forsikringsselskap og hullet er nå tettet igjen midlertidig.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er skåret ut et hull i veggen i dusjsonen for å lokalisere en vannlekkasje i fellesrørene i 2026. Tilsvarende ble gjort i 2. etasje. Rørlekkasjen er reparert av fagperson via forsikringsselskap og hullet er nå tettet igjen midlertidig.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Det ble gjort via Gjensidige forsikring, styret kan kontaktes for å få dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er gjennomført rørfornying på alle avløpsrør i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har dokumentasjon på utført arbeid vedr rørfornying.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taket ble lagt nytt i 2019/2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret sitter på denne dokumentasjonen.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt ny drenering etter 2015 en gang.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret sitter muligens på denne dokumentasjonen.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Den gamle oljetanken ble fjernet sommeren 2025.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Forsikringsselskapet skrev en skaderapport ref vannlekkasje på fellesrør nevnt tidligere.

Er forholdet utbedret?

Ja, vannlekkasjen er utbedret. Se forøvrig tilstandsrapport.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jordvarmeanlegget er av eldre årgang og må muligens erstattes etter hvert.Vannrørene er også av eldre årgang, det er mulig at de også må skiftes etter hvert.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.09.2026

Signert av *Ellen Bang Myklebost*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Niels Juels gate 26A, 0272 OSLO	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360403**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494343**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **187**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **124,03**

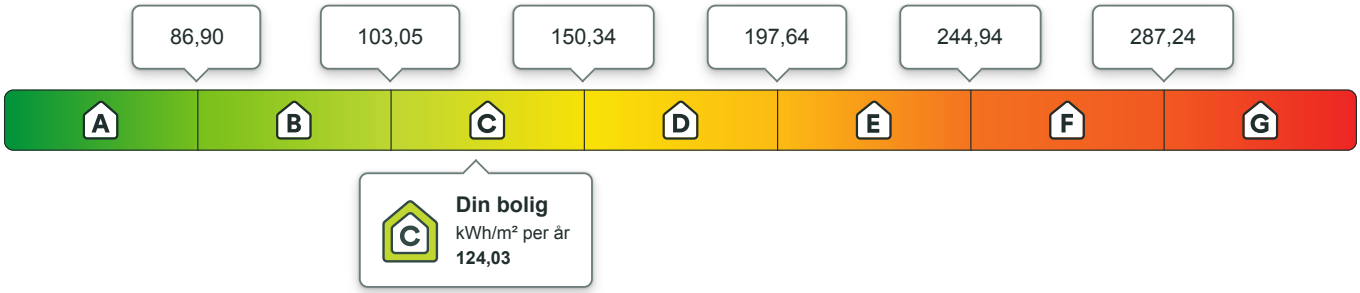
Niels Juels gate 26A, 0272 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 784,15	**124,03**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Niels Juels gate 26A, 0272 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Niels Juels gate 26A, 0272 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Martine Erga
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: martine.erga@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260518 . Vår ref.: 1034-1-07 Dato: 21.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Niels Juelsgate 26
Organisasjonsnr:	934653424
Seksjonseier:	Bang, Ragni
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Niels Juels Gate 26 A, 0272 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	211
Bnr.	187

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85131342.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Årsmøtet vedtok tiltredelse av admin-avtale på årsmøtet 04.06.26. Innfrielsestidspunkt legges til oktober og april. Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Ønsker kjøper å nedbetale sin andel fellsgjeld, så må det tas kontakt med forretningsfører. Dette kan gjøres 2 ganger pr år/halvårlig. For sameier med Administrasjonsavtale gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Intrum AS**
Lånenr.:	252693
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,08%
Restsaldo	29 780,00
Innfrielsesdato:	01.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208424513
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	238 730,00
Innfrielsesdato:	30.10.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208665871
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	4 015 794,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 414,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820866587; Adm. lån 1 - Akonto renter		1 653,07 fra 01.11.2026
Lån nr: 9820866587; Adm. lån 1 - Akonto avdrag		257,76 fra 01.11.2026
Fellesbidrag	4 175,00	
Rehabiliteringskostnad 2020	2 239,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	745,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 730,-
Annen formue:	94 404,-
Gjeld:	314 559,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Intrum AS**
Lånenummer:	252693
Restsaldo:	2 160,00
Kapitalkostnader:	756,45
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208424513
Restsaldo:	17 334,32
Kapitalkostnader:	140,21
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208665871
Restsaldo:	291 577,49
Kapitalkostnader:	1 914,46
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 311 071,79,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: niels_juelsgt_26_sameie@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1034
SAMEIET NIELS JUELSGATE 26

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NIELS JUELSGATE 26

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2026 kl. 18:30, Tori Toleffsens Leilighet i oppgang A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Nye Vedtekter
9. Nye Husordensregler
10. Administrasjonsavtale OBOS Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NIELS JUELSGATE 26

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans Nobel Coucheron-Aamot er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kirsten Jonette Brekke er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekke tap

Vedlegg

1. regnskap til referatet.pdf
2. ÅRSBERETNING 2026 SAMEIET NIELS JUELS GATE 26.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kroner 0

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret og Styreformann skal velges.

Innstilling

Det sittende styret er villig til å fortsette men er helt åpne for at andre kan ta over om det er ønske om det. Sigurd har meldt han seg trekker seg da han sjeldent er i Oslo.

Roller og kandidater

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

- Hasse (Hans Nobel) Coucheron-Aamot

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

- Andrea Sunde
- Tori Ameline Tollefsen

Sak 8

Nye Vedtekter

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Styret har skrevet nye vedtekter og disse har blitt sendt ut på høring uten at noen av sameirne har kommet med forslag til endringer. Normalt sett er 2/3 flertall nok. I 2024 så endret vi vedlikeholdsplikten til sameiere til å gjelde vinduer (vedtatt med 100%) Styret mener at i den sammenheng bør balkongdører, ytterdører og sluk inkluderes og siden dette da vil medføre en endring i vedelikeholdsplikten så kreves 100%. Se eget vedlegg om dette.

Styrets innstilling

Styret mener at at vedtektene bør godkjennes.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter godkjennes

Vedlegg

3. Mail sendt alle 30 april 2026.pdf

4. NYE VEDTEKTER NJG 26 Årsmøtet 4 Juni 2026.pdf

5. Vedrørende vedtekter årsmøtet 2026.pdf

Sak 9

Nye Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert Husordenreglene og disse har blitt sendt på høring til sameirne uten at det har kommet forskag om endringer

Styrets innstilling

Styrer foreslår å godkjenne de nye husordenreglene.

Forslag til vedtak

Husordensrglene godkjennes

Vedlegg

6. NYE HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NJG 26 per 28 april 2026.pdf

---

Sak 10

Administrasjonsavtale OBOS Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlagte dokumenter fra obos og styret vedrørende nærmere detaljer om saken. Det må vedtekstfestet at sameiet inngår en Adminsitrasjonsavtale med Obos med 2/3 flertall.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å inngå en Adminsitrasjonsavtale med Obos

Forslag til vedtak

Styret foreslår å inngå administrasjonsavtale med Obos for indvidiuell nedbetaling av fellesgjeld

Vedlegg

7. 1034 Administrasjonsavtale saksfremstilling årsmøte (2).pdf

8. Mail sendt alle 30 april 2026 Vedr Adm Avtale Obos.pdf

SAMEIET NIELS JUELSGATE 26
ORG.NR. 934653424, KLIENTNR. 1034

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	996 104	907 472	986 020	1 148 000
Vaskeri		495	0	0	0
Andre inntekter	3	1 804 118	236 357	120 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 800 717**	**1 143 829**	**1 106 020**	**1 148 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	10	-103 380	-21 859	0	0
Forretningsførerhonorar		-33 619	-32 326	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar		-4 003	-364	0	0
Drift og vedlikehold	4	-2 883 298	-282 194	-225 950	-200 000
Forsikringer		-75 126	-62 209	-62 000	-85 000
Kommunale avgifter	5	-187 234	-171 734	-171 734	-200 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 808	0	0
Energi/fyring	6	-105 504	-104 191	-108 500	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 286	-82 508	-83 000	-86 000
Andre driftskostnader	7	-68 693	-40 527	-64 106	-47 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 544 143**	**-799 719**	**-748 290**	**-853 000**
DRIFTSRESULTAT		**-743 426**	**344 110**	**357 730**	**295 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	10 256	9 966	0	0
Finanskostnader	9	-202 882	-180 443	-172 765	-309 119
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-192 626**	**-170 477**	**-172 765**	**-309 119**
ÅRSRESULTAT		**-936 052**	**173 633**	**184 965**	**-14 119**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	173 633		
Udekket tap:		-936 052	0		

SAMEIET NIELS JUELSGATE 26
ORG.NR. 934653424, KLIENTNR. 1034

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	189 531	292 911
SUM ANLEGGSMIDLER		**189 531**	**292 911**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	82
Forskuddsbetalte kostnader		99 422	85 362
Andre kortsiktige fordringer	11	25 313	11 063
Driftskonto OBOS-banken		1 134 598	131 796
Innestående i andre banker		20 985	20 985
Sparekonto OBOS-banken		57 909	26 747
SUM OMLØPSMIDLER		**1 338 227**	**276 035**
SUM EIENDELER		**1 527 758**	**568 946**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 844 467	-1 908 415
SUM EGENKAPITAL		**-2 844 467**	**-1 908 415**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 332 342	2 431 439
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 332 342**	**2 431 439**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 470	0
Leverandørgjeld		25 572	42 067
Påløpte renter		1 841	1 369
Påløpte avdrag		0	2 486
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 883**	**45 922**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 527 758**	**568 946**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026

Styret i Sameiet Niels Juelsgate 26

Hans Nobel Coucheron-Aamot Tori Ameline Tollefsen Andrea Sunde

Sigurd Syvertsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasje	57 648
Parkering	37 052
Fellesbidrag	630 180
Rehabiliteringskostnad 2020	271 056
Strøm til fryseboks	168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**996 104**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	1 699 996
Utleieinntekter	104 122
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 804 118**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

TT-Teknikk AS	-1 301 485
Cibes Lift Norge AS	-1 158 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 460 235**
Drift/vedlikehold bygninger	-208 687

Drift/vedlikehold VVS	-70 489
Drift/vedlikehold elektro	-71 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 874
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 985
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 883 298**

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-137 032
Feie- og tilsynsgebyr	-3 645
Renovasjonsgebyr	-46 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-187 234**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-105 504
SUM ENERGI / FYRING	**-105 504**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-34 788
Renhold ved firmaer	-1 504
Snørydding	-29 624
Andre driftskostnader	-483
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-68 693**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	6 732
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 224
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	113
SUM FINANSINNTEKTER	**10 256**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 804
Pantegjeldsrenter	-117 001
Pantegjeldsrenter	-17 376
Pantegjeldsrenter	-61 769
Renter på leverandørgjeld	-1 932
SUM FINANSKOSTNADER	**-202 882**

NOTE 10
VARIGE DRIFTSMIDLER
Ladebokser

Tilgang 2024	314 770	
Avskrevet tidligere år	-21 859	
Avskrevet i år	-103 380	
		189 531
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**189 531**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-103 380**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, leieinntekter for 2025 - utbetalt i 2026	25 313
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**25 313**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Oslo kommune Enøketaten		
Annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,08 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-500 000	
Nedbetalt tidligere	427 953	
Nedbetalt i år	27 350	
		-44 697
OBOS-banken AS		
Annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-250 000	
Nedbetalt tidligere	934	
Nedbetalt i år	5 949	
		-243 117
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-4 055 150	
Nedbetalt tidligere	0	

Nedbetalt i år	10 622	
		-4 044 528
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 332 342**

ÅRSBERETNING 2026 SAMEIET NIELS JUELS GATE 26

Styret har bestått av Andrea Sunde, Tori Tollefsen, Sigurd Syvertsen og Hans Coucheron-Aamot (styreleder fra oktober 2024). Obos er forretningsfører, sameiet har ikke revisor.

Det er 13 seksjoner i sameiet og bygget er forsikret i Gjensidige polise 85131342.

Styrets Arbeid:

I mai – juni 2025 ble rørfornyingen gjennomført iht til plan og budsjett.

Den gamle oljetanken ble gravet opp og fjernet i Juli 2025.

Ny branndør til fyrrommet ble installert i mai 2025.

Det ble vedtatt å installere nye heiser – kontrakt ble underskrevet i august og godkjent av Plan og Bygg i oktober slik at de ble installert i januar 2026.

Sameiets Økonomi:

Så langt i år (pr 1 mai 2026) er vi over budsjett.

Vi har økte utgifter til varme da El kjelen har blitt koblet på og som gir ekstra varme når det er kaldt.

CA 15000 per måned i januar – februar …. Vi har brukt ca. dobbelt så mye strøm i 2026 som i 2025.

Etter kapitalinnhenting og låneopptak til rørfornying, fjerning av oljetank og ny heis har vi igjen ca. 400.000, -

Vi har hatt en vannlekkasje nå i april/mai som koster oss ca. 100.000, -

Vi bruker ca. 100.000, - på utskifting av alle stoppekraner i kjelleren.

Vedlikehold og reparasjoner:

Kompressoren til jordvarmeanlegget er potensielle fremtidige større kostnader som sameiet kan (vil) påløpe. Kompressoren har levd over sin levetid på 50.000 timer men den går til den stopper. Det vil koste ca. 500.000 for en ny.

Vi har hatt befaring på utskifting av alle gamle varmt- og kaldtvanns stoppekraner i kjelleren. Det iverksettes nå i Juni 2026.

Taket må punkt repareres da det noen steder har løsnet takpapp og skjøter må gås over.. Entreprenøren som ble brukt til dette i 2020 er konkurs. Estimat er 15.000 – 20.000 og vil bli gjennomført i sommeren 2026.

Innspill styret jobber med:

Nytt låssystem til hoveddørene – sikre fleksible kombinasjonsløser: Brikke og Ap

Årsregnskapet uten ekstraordinære kostander til rørfornying, fjerning av olje tank, kapitalinnhenting og låneopptak.

2025	Sum	Budsjett	Avvik
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	996 104	986 160	
INNTEKTER VASKERI	495	0	
ANDRE INNTEKTER	104 122	120 000	
SUM INNTEKTER	**1 100 226**	**1 106 160**	**-5 934**
DRIFTSKOSTNADER:			
AVSKRIVNINGER	-103 380	0	**-103 380**
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-33 619	-32 326	**-1 293**
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-4 003	-364	**-3 639**
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-265 058	-225 329	**-39 729**
FORSIKRINGER	-75 126	-62 209	**-12 917**
KOMMUNALE AVGIFTER	-187 234	-171 731	**-15 503**
LADEKOSTNADER EL-BIL	0	0	
ENERGI / FYRING	-105 504	-108 591	**3 087**
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-83 286	-82 508	**-778**
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 693	-64 162	**-4 531**
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-925 903**	**-747 220**	**-178 683**
DRIFTSRESULTAT:	**174 323**	**358 940**	**-184 617**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	10 256		
FINANSKOSTNADER	-202 882	-172 765	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-192 626**	**-172 765**	**-19 861**
RESULTAT	**-18 303**	**186 175**	**-204 478**

Avviket består i hovedsak av avskrivinger på rørfornying (skjønner ikke helt hvorfor Obos gjør dette – det betyr ingenting) 100.000

Kostnader på 45.000 vannlekkasje i oppgang A og 27.000 ny branndør fyrrom.

To egenandeler a 12.000 på forsikring.

Mail sendt alle 30 april 2026

Hei alle sammen,

Vedlagt følger styrets forslag til nye vedtekter og husordensregler for sameiet.

De gamle vedtektene var basert på den gamle loven og etter at den nye loven kom så er disse utdatert.

I forslaget til nye vedtekter så er alt som er uthevet i grått standardtekst på vedtekter fra Huseiernes landsforbund - alt annet er enten nytt eller videreført fra de gamle.

Vi anbefaler at alle setter seg godt inn i disse og kommer med eventuelle forslag til endringer innen 12 mai 2026.

I vedtektene er det også tatt med et punkt om administrasjonsavtale med Obos - Den teksten som er lagt inn er det Obos pålegger oss å ha i vedtektene om vi inngår en slik avtale. Det kommer en egen mail om administrasjonsavtale hvor vi går nærmere inn i detaljene. Dette handler om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Dato for årsmøtet er 04.06.2026 i Toris leilighet i Oppgang A.

Frist for innlevering av saker som ønskes behandlet er 12.05.2026

Det må fremkomme at man ønsker saken behandlet på møtet.

Det er viktig at forslag til endring i Vedtekter og Husordensregler formuleres konkret. Hva skal fjernes/endres til hva.

Formell innkalling med dokumentasjon til årsmøtet vil bli sendt ut senere.

MVH

Hasse på vegne av styret.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Niels Juels Gate 26

Vedtatt i årsmøte
Den 04 Juni 2026
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Niels Juels Gate 26, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 187 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.12.1985.

Sameiet består av 13 boligseksjoner og en vaktmester leilighet.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiere gis eksklusiv bruk av 2 boder per seksjon.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ved salg eller utleie av seksjon skal ny eier eller beboer gjøres kjent med vedtekter og husordensregler. Det er selgers/utleiers ansvars å sørge for dette.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.
[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
Følgende arealer er tillagt sameiet som fellesareal:

- Utvendig gårdsplass, plen og andel i vei.
- Oppganger mv. til de enkelte leiligheter.
- Vaktmesterleilighet og garasjer.
- Vaskeri, fyringsanlegg og felles oppbevaringsboder i kjeller.

Hver leilighet (13 i alt) har tilgang til parkering av 1 bil. Bilparkering prioriteres sameiere som bor i huset.
Garasje- og oppstillingsplass tildeles etter søknad til styret. En tildeling følger ansiennitetsprinsippet (dato på søknaden og ikke hvor lenge en har vært sameier). Dersom en leietager har fått tildelt en garasjeplass, må denne vike for sameier med 3 måneders varsel, og kan i stedet tildeles en biloppstillingsplass. Sameiet bestreber seg på å ha 2 gjesteplasser og disse har prioritet fremfor at en seksjon har 2 plasser eller at styret leier ut til eksterne.

Beboere som har fått tildelt Parkerings/garasjeplass men som ikke lenger disponerer bil/sertifikat eller av annen årsak ikke er i stand til å kjøre må fravike sin tildelte plass senest innen 3 måneder. Det er ikke lov bort sin eller låne bort sin tildelte parkerings/garasjeplass. Retten til garasjeplass frafaller også når man flytter eller overdrar leiligheten.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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 nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd. Utskifting av sluk, vinduer, balkongdører og ytterdører til hver seksjon er seksjonseier ansvar. Ytterdører må være i samme størrelse og farge og være i henhold til lovens minstekrav med hensyn til brannvern og lydisolering.

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

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

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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. 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. Styret vil godkjenne utskifting av vinduer, balkongdører, ytterdører til leiligheter, markiser så lenge utskifting ikke medfører endring i utseende på fasade eller interiør sameier selv betaler for dette (ref. punkt 5.1).

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 til 5 medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Hovedregelen er at endringer av vedtekter krever to tredjedels flertall, men i noen tilfeller er det strengere krav.

Det finnes vedtekter som bare kan besluttes med samtykke fra de det gjelder. Det kan være regler om bruk av næringsseksjoner, utvidet plikt for seksjonseiere til å vedlikeholde deler av fellesarealet, begrensninger i den rettslige råderetten over seksjonen eller for eksempel avtalt panterett for fellesutgifter utover den lovbestemte panteretten.

I noen tilfeller krever endring av vedtektene at alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige, altså full enighet.

Det er de svært inngripende vedtektene som krever at alle er enige.

Det gjelder for eksempel salg eller bortfeste av hele eller store deler av eiendommen, for tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller store endringer i hvordan fellesutgiftene fordeles.

Overordnet er det slik at beslutninger som enten innskrenker den enkeltes råderett, eller overfører plikter fra sameiet til den enkelte, krever samtykke fra hver enkelt.

I følge loven skal utskifting av Vinduer (allerede sameiers ansvar hos oss fra 2024), ytterdører til seksjoner og sluk være sameiets ansvar. Balkongdører er ikke nevnt men vil tippe at det følger vinduer.

I vårt sameie så er det mange seksjoner som nylig er pusset opp og bad renovert at punktet med sluk blir irrelevant. Når man pusser opp bad bytter man sluk – ergo foreslår vi at det i vedtektene blir sameiers ansvar.

Balkongdører mener vi følger vinduene. Vi inkluderer det eksplisitt i vedtektene.

Ytterdører til hver seksjon bør også være sameiers ansvar, når leiligheter totalrenoveres kan det være ønskelig med ny ytterdør som er både mer lydtett og branntett. Dørene vi har kan sikkert vare i minst 20 år til og da slipper vi at noen presser på for å få byttet dem. Det blir ikke noe billigere om man skal skifte alle eller en. Så hver enkelt kan skifte ut når det passer for den enkelte.

Styret foreslår og har inkludert i teksten til vedtektene:

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd. Utskifting av sluk, vinduer, balkongdører og ytterdører til hver seksjon er seksjonseier ansvar. Ytterdører må være i samme størrelse og farge og være i henhold til lovens minstekrav med hensyn til brannvern og lydisolering

DETTE PUNKTET KREVER 100% tilslutning og vi oppfordrer de som ikke planlegger å møte på årsmøte og gi fullmakt til den de ønsker. Den kan også signeres, skannes og sendes styret på mail.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 26

Vedtatt på årsmøtet 4 Juni 2026

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse. Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet. Ifm. med oppussing osv. er det viktig å presisere dette for håndverkere og sørge for at de har askebeger hvor de legger sine sneiper/snusposer.

2. Støy. Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 2200 og 0700 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 0800. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 og 0800 Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 0800 og kl. 2000 på hverdager, og mellom kl. 1000 og 1800 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt. Det gjøres oppmerksom på at bygget ikke er godt lydisolert.

3. Skader og forsikring. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger. Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Det er forbudt å lade El sykler og El Scootere eller lignende i kjeller, garasje,

boder eller andre fellesarealer. Batteri må frakobles og lades under tilsyn i egen seksjon. Ladning skal ikke skje om natten eller når man ikke er hjemme. https://www.dsb.no/sikkerhverdag/strom/trygg-lading-av-elsykkel-elsparkesykkel-og-stabrett/

6. Søppel. Søppel skal sorteres slik: Matavfall, plast og restavfall kaster i grå beholder. Papir/papp kastes i beholder med grønt lokk.. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, batterier, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Diverse. Trappeoppganger. vaskes av innleid vaskebyrå. Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

8. Dyrehold. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering. Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene. Ladning av El biler skal kun skje via ladestolper. P-Plasser kan ikke fremleies – men kan lånes bort til venner/familie på kort sikt. Sameiere må selv bekoste montering av selve ladeboksen på ladestolpen og man må benytte det eksisterende systemet via PlugPay. Ved oppussing og besøk av håndverkere er det sameiers plikt å informere om besøksplasser og er de opptatt må man henvise til parkering på gaten

10. Boder og felles areal. Alle seksjoner disponerer 2 boder – disse må merkes med leilighetsnummer. I oppgang B er det en felles bod som kan brukes til midlertidig oppbevaring i inntil 6 måneder. Alt som oppbevares i fellesboden må merkes. Det er en sykkel bod i hver oppgang. Leietaker kan disponere boder på lik linje med sameiere. Sameiere kan ikke leie ut bodene man disponerer til eksterne.

11. Dugnad. Det avholdes 2 dugnader i året. En før 17 mai og en på høsten.

12. Heis. Det er en heis (løfteplattform) i hver oppgang. Dette er personheiser og er ikke ment til bruk i forbindelse med inn og utflytting eller oppussing/frakting av materialer osv. Både ved kjøp og flytting kan tunge gjenstander som for eksempel Tv, Vaskemaskin, tørketrommel etc. fraktes opp og ned.

13. Vaskeri. Det er fellesvaskeri i kjelleren med myntapparat. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2024 at vaskeriet blir nedlagt når maskinene går i stykker.

14. Oppussing. Ved renovering av bad/kjøkken, bytting av radiatorer, utskifting av vinduer/balkongdører skal styret kontaktes for nærmere informasjon. Det er blant annet kritisk å ivareta at brannskiller mellom etasjer ikke brytes, at utbytting av avløp utføres helt inn til hovedstammen, at alt arbeid rørlegger/elektrisk arbeid utføres av faglærte og i henhold til norske normer og regler.

15. Brudd på ordensreglene. Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

16. Endring av husordensreglene. Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 750,- inkl mva og maksimum kr 17 500,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.
Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld.
Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:
”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS

og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedtak:

Mail sendt alle 30 april 2026

Hei alle sammen.

Som nevnt tidligere så foreslår styret til årsmøtet at sameiet inngår en Administrasjonsavtale med Obos for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Det er flere årsaker til at styret foreslår dette.

- flere sameiere har ytret ønske om dette

- Det er billigere for den enkelte å enten øke sitt lån eller ta opp nytt huslån å betjene dette da lånene til sameiet er usikret og ordinære boliglån er med sikkerhet i hver enkelts bolig.

- Sameiet er omtrent brukt opp lånekapasiteten og om noe uforutsett skulle skje så kan det bli vanskelig å få nye lån.

- Når den enkelte nedbetaler sin andel så frigjør det også sameiets mulighet til å ta opp nye lån.

- Det er en fordel når man skal selge sin seksjon at kjøpere har muligheten for å nedbetale sin andel av fellesgjeld.

Det negative er at alle sameiere uansett om man har nedbetalt eller ikke er solidarisk ansvarlig for gjenstående felles gjeld. Det vil si at om en sameier ikke betaler ned sin andel av lånet - la oss si i ett år (fra han slutter å betale til han blir kastet ut - tvangssalg) så kan det påløpe opp til 30.000 som da de andre 12 må spleise på - ca 2.500 per sameier. Obos sier at dette har de foreløpig ikke opplevd.

Den som ønsker å nedbetale kan gjøre dette 2 ganger i året - men hele fellesgjelden til en sameier må nedbetales på en gang. Hver enkelt som nedbetaler må betale 2000 til Obos.

Sameiet må betale 25.000 for å etablere avtalen med Obos samt et årlig gebyr på 8.750 frem til enten lånet er nedbetalt.

Per i dag vil dette gjelde det lånet vi har på 4 mnok.

Det er bare å ta kontakt med undertegnede om noen har spørsmål til dette.

Hilsen Hasse på vegne av styret.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.06.26
Selskapsnummer: 1034 **Selskapsnavn:** SAMEIET NIELS JUELSGATE 26

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NIELS JUELSGATE 26

Organisasjonsnummer: 934653424
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:30, Tori Toleffsens Leilighet i oppgang A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hans Nobel Coucheron-Aamot er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kirsten Jonette Brekke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kroner 0
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styret og Styreformann skal velges.

Innstilling
Det sittende styret er villig til å fortsette men er helt åpne for at andre kan ta over om det er ønske om det. Sigurd har meldt han seg trekker seg da han sjeldent er i Oslo.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hasse (Hans Nobel) Coucheron-Aamot

Følgende stilte til valg:
Hasse (Hans Nobel) Coucheron-Aamot

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Vilming

I tilegg til at det gamle styret fortsetter kommer Håvard Vilming in i styret.
Det nye styret består av styreleder Hans Nobel Coucheron-Aamot. Styremedlemer: Andrea Sunde, Tori Ameline Tollefsen og Håvard Vilming

Følgende stilte til valg:
Andrea Sunde
Tori Ameline Tollefsen
Håvard Vilming

8. Nye Vedtekter

Styret har skrevet nye vedtekter og disse har blitt sendt ut på høring uten at noen av sameirne har kommet med forslag til endringer. Normalt sett er 2/3 flertall nok. I 2024 så endret vi vedlikeholdsplikten til sameiere til å gjelde vinduer (vedtatt med 100%) Styret mener at i den sammenheng bør balkongdører, ytterdører og sluk

inkluderes og siden dette da vil medføre en endring i vedelikeholdsplikten så kreves 100%. Se eget vedlegg om dette.

Styrets innstilling
Styret mener at at vedtektene bør godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye vedtekter godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Nye Vedtekter ble vedtatt med 100% - alle som var tilstede samt de resterende med Fullmakt (Brundvand, Kjersti Syvertsen, Sigurd Syvertsen, Andrea Sunde)**

9. Nye Husordensregler

Styret har oppdatert Husordenreglene og disse har blitt sendt på høring til sameirne uten at det har kommet forskag om endringer

Styrets innstilling
Styrer foreslår å godkjenne de nye husordenreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensrglene godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Husordensregler vedtatt av alle tilstede samt 4 fullmakter (Brunvand, Sunde, K Syvertensen og S Syvertsen) som utgjorde til sammen 100% av sameiere. Det ble vedtatt å inkludere følgende tileggstekst på punkt 14 : " og at samsvarserklæringer og dokumentasjon på utført arbeid sendes styret. "**

10. Administrasjonsavtale OBOS Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Se vedlagte dokumenter fra obos og styret vedrørende nærmere detaljer om saken. Det må vedtekstfestet at sameiet inngår en Adminsitrasjonsavtale med Obos med 2/3 flertall.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å inngå en Adminsitrasjonsavtale med Obos

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår å inngå administrasjonsavtale med Obos for indvidiuell nedbetaling av fellesgjeld
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble enstemming vedtatt av alle tilstede samt 4 fullmakter (Brunvand, S Syvertsen, K Syvertsen og Andrea Sunde)**

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Niels Juels Gate 26

Vedtatt i årsmøte
Den 04 Juni 2026
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Niels Juels Gate 26, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 187 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.12.1985.

Sameiet består av 13 boligseksjoner og en vaktmester leilighet.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiere gis eksklusiv bruk av 2 boder per seksjon.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ved salg eller utleie av seksjon skal ny eier eller beboer gjøres kjent med vedtekter og husordensregler. Det er selgers/utleiers ansvars å sørge for dette.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.
[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
Følgende arealer er tillagt sameiet som fellesareal:

- Utvendig gårdsplass, plen og andel i vei.
- Oppganger mv. til de enkelte leiligheter.
- Vaktmesterleilighet og garasjer.
- Vaskeri, fyringsanlegg og felles oppbevaringsboder i kjeller.

Hver leilighet (13 i alt) har tilgang til parkering av 1 bil. Bilparkering prioriteres sameiere som bor i huset.
Garasje- og oppstillingsplass tildeles etter søknad til styret. En tildeling følger ansiennitetsprinsippet (dato på søknaden og ikke hvor lenge en har vært sameier). Dersom en leietager har fått tildelt en garasjeplass, må denne vike for sameier med 3 måneders varsel, og kan i stedet tildeles en biloppstillingsplass. Sameiet bestreber seg på å ha 2 gjesteplasser og disse har prioritet fremfor at en seksjon har 2 plasser eller at styret leier ut til eksterne.

Beboere som har fått tildelt Parkerings/garasjeplass men som ikke lenger disponerer bil/sertifikat eller av annen årsak ikke er i stand til å kjøre må fravike sin tildelte plass senest innen 3 måneder. Det er ikke lov bort sin eller låne bort sin tildelte parkerings/garasjeplass. Retten til garasjeplass frafaller også når man flytter eller overdrar leiligheten.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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 nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd. Utskifting av sluk, vinduer, balkongdører og ytterdører til hver seksjon er seksjonseier ansvar. Ytterdører må være i samme størrelse og farge og være i henhold til lovens minstekrav med hensyn til brannvern og lydisolering.

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

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

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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. 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. Styret vil godkjenne utskifting av vinduer, balkongdører, ytterdører til leiligheter, markiser så lenge utskifting ikke medfører endring i utseende på fasade eller interiør sameier selv betaler for dette (ref. punkt 5.1).

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 til 5 medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

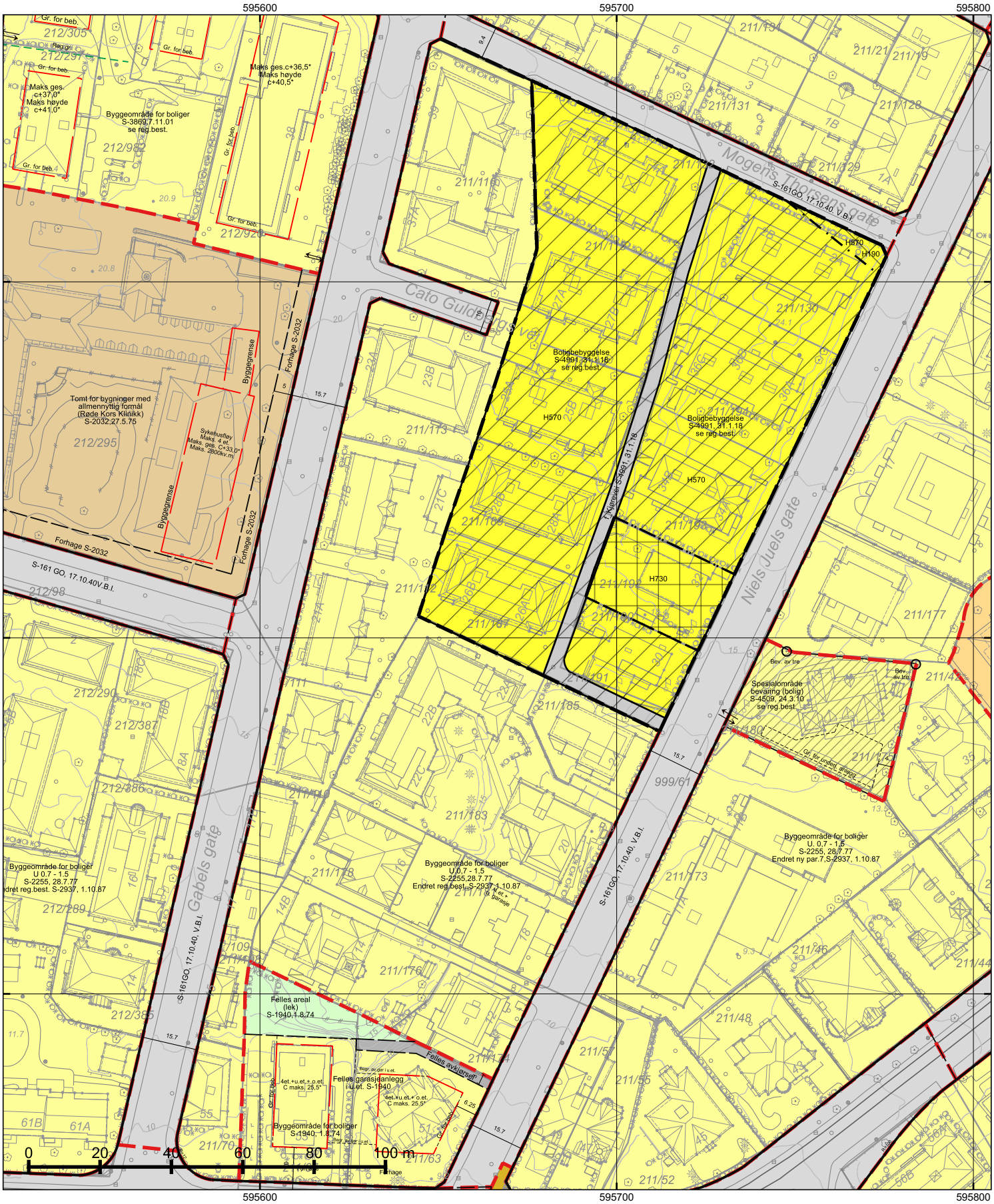
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

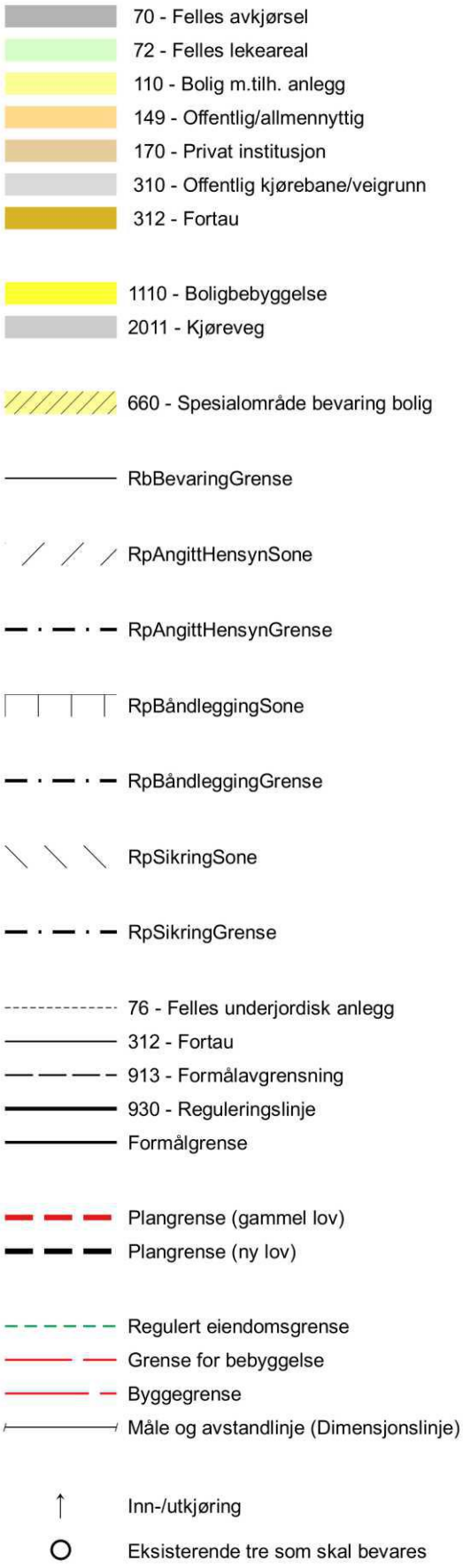
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

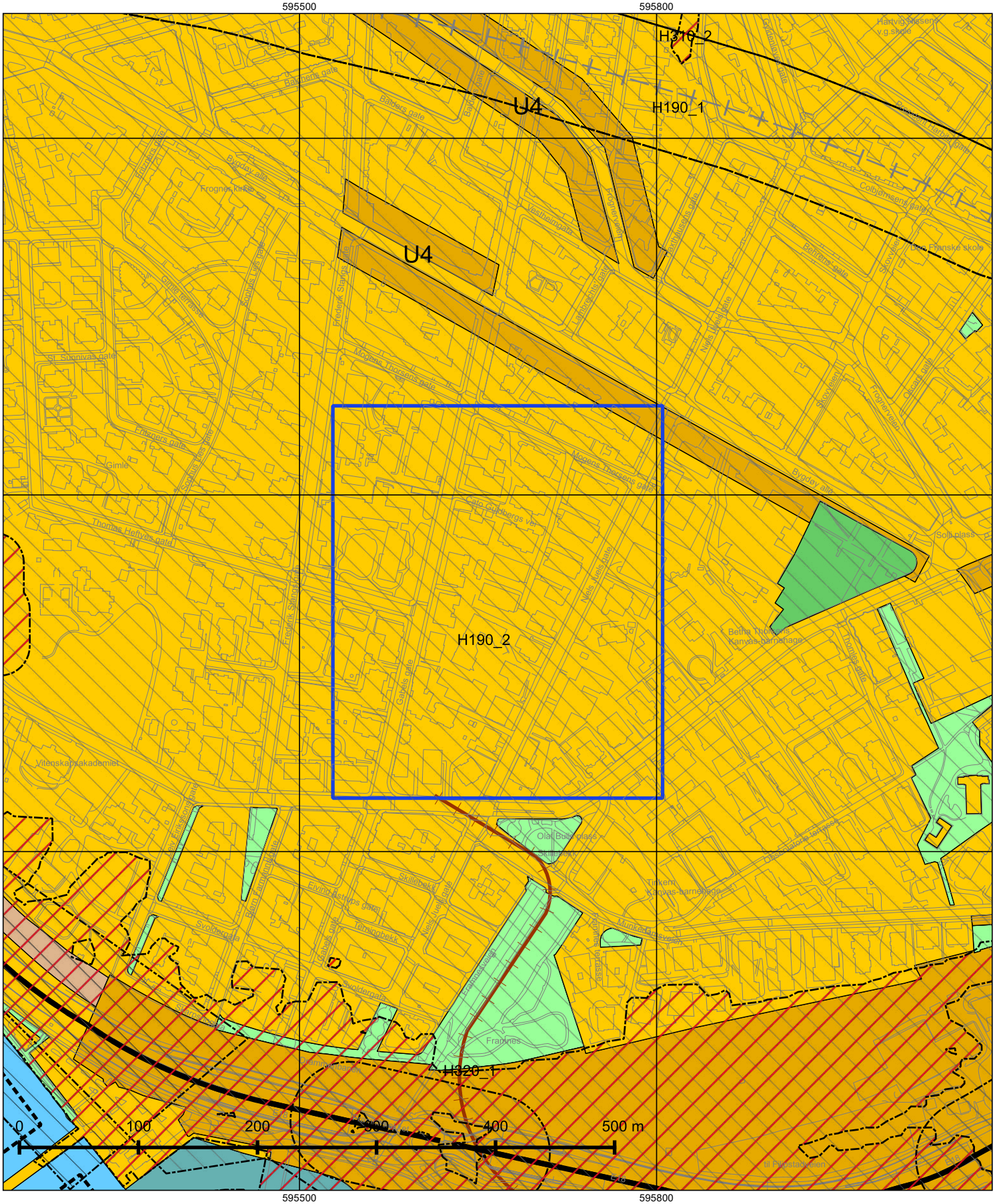
PlottID/Best.nr: 163332/ 86540248
Adresse: Niels Juels gate 26
Gnr/Bnr: 211/187
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163332/86540248
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-4991

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Niels Juels gate 26, 28, 30, 32, 34 og 36, Gabels gate 25 og 27, Mogens Thorsens gate 2 og 4

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201414342

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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-4991 31.01.2018

OSLO KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR NIELS JUELS GATE 26, 28, 30, 32, 34, 36, GABELS GATE 25 OG 27, MOGENS THORSENS GATE 2 OG 4

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 211/114, 211/115, 211/130, 211/132, 211/187, 211/189, 211/190, 211/191, 211/192, 211/193, 211/194, 999/104 og 999/61 m.fl.
Kartnummer OIB-201414342, datert 08.05.2017 og revidert 04.10.2017.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre fortsatt bevaring av planområdets bygningsmiljø, som er et godt bevart eksempel på 1930-tallets boligarkitektur. Planen har som intensjon å sikre bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner uendret, eller tilbakeført til opprinnelig/eldre utseende. I tillegg skal planen sikre muren mot Niels Juels gate og hovedpreget på omkringliggende utearealer, samtidig som at boligformålet videreføres.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Miljøfaglige forhold

1.1.1 Støy

I avvikssonen, område B, kan det etableres boliger i gul og rød sone. Boligene skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell T-1442/2016.

1.1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert og ledes i trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.
Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsninger skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Formål

Det tillates kun boligformål.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg

Kjørevegen er felles for eiendommene 211/130, 211/132, 211/187, 211/189, 211/190, 211/192, 211/193 og 211/194.

Eiendommene 211/114 og 211/115 har felles adkomst fra Cato Guldbergs vei 999/104.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner (avløpstunnel) H190

4.1.1 Sikringssone

Hensynssonen gjelder 8 meter til hver side fra ytre mål i avløpstunnelen langs hele traseen i planområdet, som markert i plankart. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å foreta sprengning eller pigging. Det vil ikke være anledning til å bore energibrønner i nærheten av tunnelen. Tiltak i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunnelen ikke får skader eller senskade. Tiltak og tekniske løsninger innenfor hensynssone H190 skal kun utføres etter avtale med Vann- og avløpsetaten.

Tiltak og tekniske løsninger innenfor hensynssone H190 skal kun utføres etter avtale med Vann- og avløpsetaten. Særlige hensyn må tas til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c).

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet, påbygget eller tilbygget. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og etter at det er utført kulturminnefaglig vurdering. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, fasadematerialer m.m., bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og med en fasadeutforming som er tilpasset kulturmiljøet.

Reparasjoner, endringer og større vedlikeholdsarbeider på bygninger og uteareal som berører kulturminneverdiene skal utføres i samråd med Byantikvaren. Alle tilsvarende søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

5.1.2 Utomhusområder

Utearealene på boligeiendommene skal bevares med sin grønne hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Terreng, markdekke og hageelementer som trær, hellelegninger, murer, steinsettinger, rekkverk, trapper, gjerder o.l. skal bevares. Muren langs planavgrensningen i Niels Juels gate og Mogens Thorsens gate skal bevares. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med trær av tilsvarende art.
Med unntak av eksisterende anlegg med fast dekke eller ved reetablering av eldre anlegg på dokumentert grunnlag, skal alle åpne arealer på boligeiendommene ha vegetasjonsdekke. Det tillates ikke tette murer, gjerder eller hekker som privatiserer utearealer eller sperrer visuell kontakt gjennom området.
Opprinnelige stålkonstruksjoner brukt til tørking av klær på eiendommene 211/193 og 211/194 tillates supplert med tak for å kunne benyttes som sykkelskur. For eiendommer uten parkeringskjeller tillates oppført tilsvarende overdekket sykkelparkering. Konstruksjonene skal ikke bygges inntil bebyggelsen men fremstå som frittliggende, etableres på allerede asfalterte flater og trekkes unna hovedaksen igjennom planområdet. Konstruksjonene skal være transparente, ha tette tak og en maksimal høyde på 2.4 meter. Det tillates oppført ladestolper innenfor eksisterende asfalterte parkeringsareal.
Innenfor eiendomsgrensene til Mogens Thorsens gate 2 og Niels Juels gate 36 tillates ikke terrengendringer eller inngrep i terrenget utover ordinært hagearbeid og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innen eksisterende traseer og dybder. Grøfting, etablering av vanningsanlegg og lignende som forutsetter maskinelt inngrep, tillates ikke, med unntak av etablering av ladestolper og sykkelskur innen allerede asfalterte arealer. Ved eventuell dispensasjon skal Byantikvaren i forkant vurdere behov for arkeologisk undersøkelse jf. kulturminneloven §§ 9 og 8, l. ledd.

6 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Niels Juels gate 32, gnr. 211/bnr. 192 er vedtatt fredet den 10.02.2011 etter lov om kulturminner §§ 15 og 19. Innenfor hensynssonen gjelder fredningsbestemmelsene. Alt vedlikehold skal skje i

tråd med disse, og alle tiltak utover slikt vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018, sak 19.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.02.2018

Signy Volden

Signy Volden, bem

Anmeldelse
3. Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 498
1932
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. (4te) Morgenstiernsgate Bygning A. Nils Juelsgt. 26

Innlevert 9. juni 1932. Attestert 35/6-34

Dupliceret ved Brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. ..... grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 9de juni 1932

A. Rielland

Tom.chefen jr. nr. 536
mott: 11. JUN. 1932

Reg. chefen jr. nr. 689.
mott: 11. JUN. 1932

Oversendes hr. reguleringschefen.

Grunnens grenser er merket blått på bl.1.

Der påhviler kr. 5596.57 i repartisjon for grunnerhvervelse til Nils Juels gate.

Oslo opmålingsvesen 11 juni 1932.

[illegible]

F. B. [illegible]

[illegible]

20/1-34 [illegible]

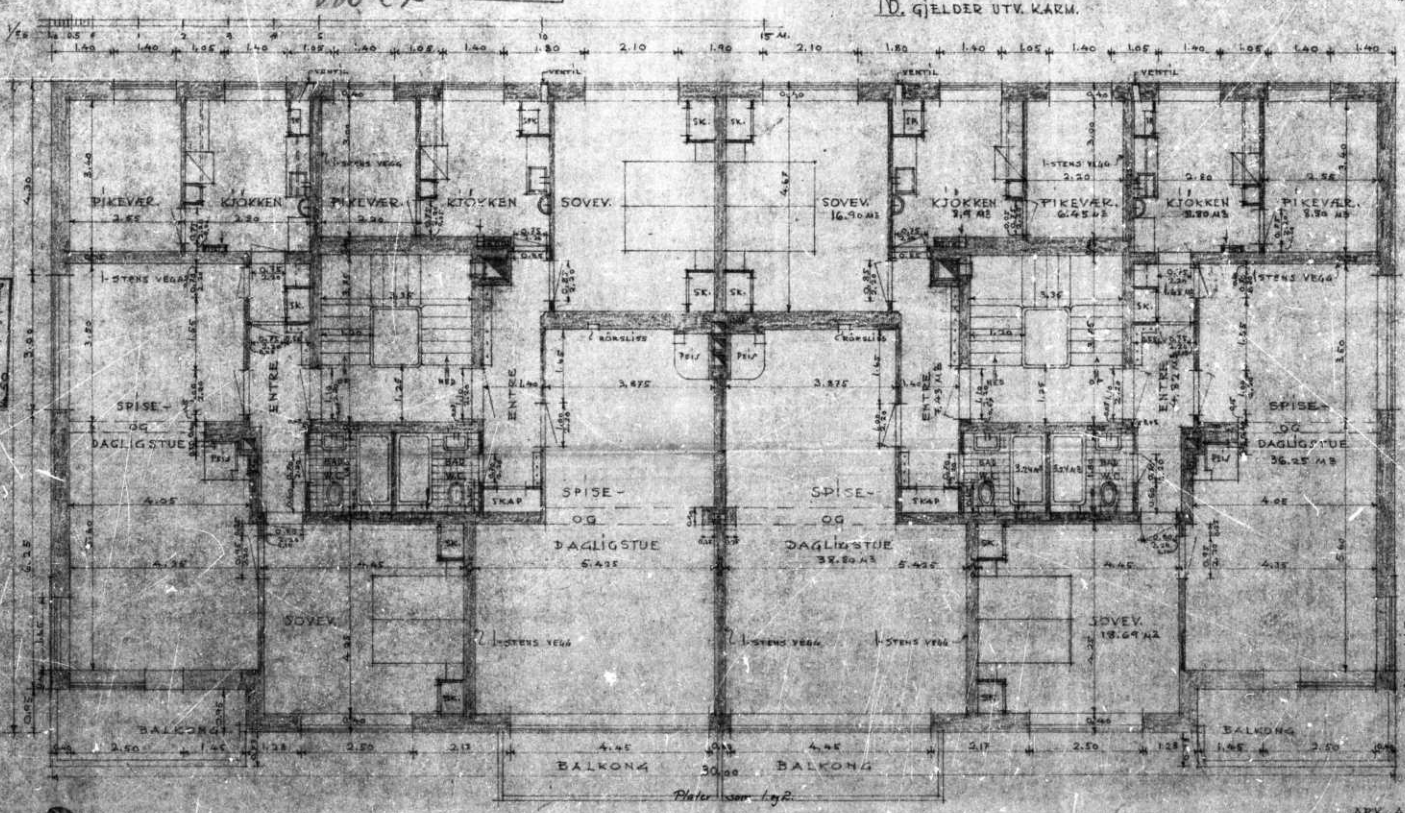
MOGENS THORSENS GT. 45

Bygn. chefens kontor
Mottatt: 9 NOV. 1932

18 DØR OG VINDUSMÅL
GJELDER UTV. KARM.

63
1923

WEDFOTOGRAFERT 19 X



3 Etasje

ARK. A. VEJRE
OSLO 8-9-32.
RETTET 15-9-32.
RETTET 10-10-32.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Inger Ellingsen
Niels Juels gate 26 B

0272 OSLO

Ødegaard, Bertinus
Kolleveien 30 B

1344 HASLUM

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910101856	92/303372	Hans Andersen	11. mai 1992

Arbeidssted : 211/0187 Niels Juels gate 26 A
Byggherre : Inger Ellingsen, Niels Juels gate 26 B, 0272 OSLO
Arbeidets art: INSTALASJON HEIS - BYGÅRD

FERDIGATTEST

En viser til anmodning om fredigbesiktigelse av 19.11.91. hvor ansvarshavende bekrefter at arbeidene er ferdige.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

V. D.

BYGNINGSSJEFEN
B.J. No. 270/44.
OSLO

ANMELDELSE.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. etter eksplosjon.

på matr.-nr. 26 Nils Juels gate.

Innlevert 7. februar 1944. Attestert 10/6-44

Vestre distrikt til innstilling.

Oslo, den 8. februar 1944.

L. S. Pharmason

Innstilles til godkjennelse.

8/2-44

A. Kildahl Mann

Anmeldelsen godkjennes.

Oslo 9/2-44.

A. Skilland

Meddl. 9/2-44.

L. S. Pharmason

Bgr. bl. 24. 5-41. 4000. Snøtre A/S, Oslo.

A N M E L D E L S E .

Tegning.

V.D. No. 1201/38

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående 2 garasjer i kjeller

på matr.nr. 26 Nils Juels gate.

Innlevert 12. juli 1938. Attestert 25/11.39

Oversendes Oslo helseråd

Oslo 4/7. 38. E. S. Pharmanson

GM/RE

Ad matr. nr. 26 Nils Juels gate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens forskrifter, § 94, anbefales innvilget.

Plassen foran garasjene må gis et fast dekke med fall til sluk.

Forøvrig må gjeldende bestemmelser for innredning av garasjer følges.

Oslo helseråd, 9. august 1938.

Efter bemyndigelse:

Mottatt 12 AUG. 1938

gv. bl. 24 VIII-37. 4000.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/05769-8	Bård Søraas Pettersen	04.03.2026

Adresse: Niels Juels gate 26A
Eiendom: 211/187
Ansvarlig søker: SIVILARKITEKT TONE LIEN
Tiltakshaver: Sameiet Niels Juelsgate 26

Ferdigattest - Nils Juels gate 26 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heiser med løfteplattformer, mottatt 24.02.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt vedtaksbrevet.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Andre forhold

Det er gitt driftstillatelser for løfteplattformer med løpenr. 22162 og 22170, datert hhv. 04.02.2026 og 24.02.2026.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Plan 1. etasje
Plan 2. etasje
Plan 3. etasje
Plan 4. etasje
Plan 5. etasje
Gjennomføringsplan

Mottakere:
SIVILARKITEKT TONE LIEN, Tone Lien

Kopi til:
Sameiet Niels Juelsgate 26, Hans Coucheron- Aamot

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 211, Bruksnr 187, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse:	Niels Juels gate 26 A, gatenr 15033	**Grunnkrets:**	502	Skillebekk rode 2
(fra bruksenhet)	0272 Oslo	**Valgkrets:**	506	Oslo handelsgymnasium
		Kirkesogn:	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.12.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	7 262/100 000
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 062,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
117521	Boligeiendom	Vedtaksfredet	Bebyggelse-Infrastruktur
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	22.08.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	**Nr**	**Type**	**BRA**	**Kjøkkenkode**	**Antall rom**	**Bad**	**WC**
Niels Juels gate 26 A	H0301	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	259,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	259,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1933
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	80494343			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	4								
H03	4								
H04	4								
H05	1		259,0		259,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



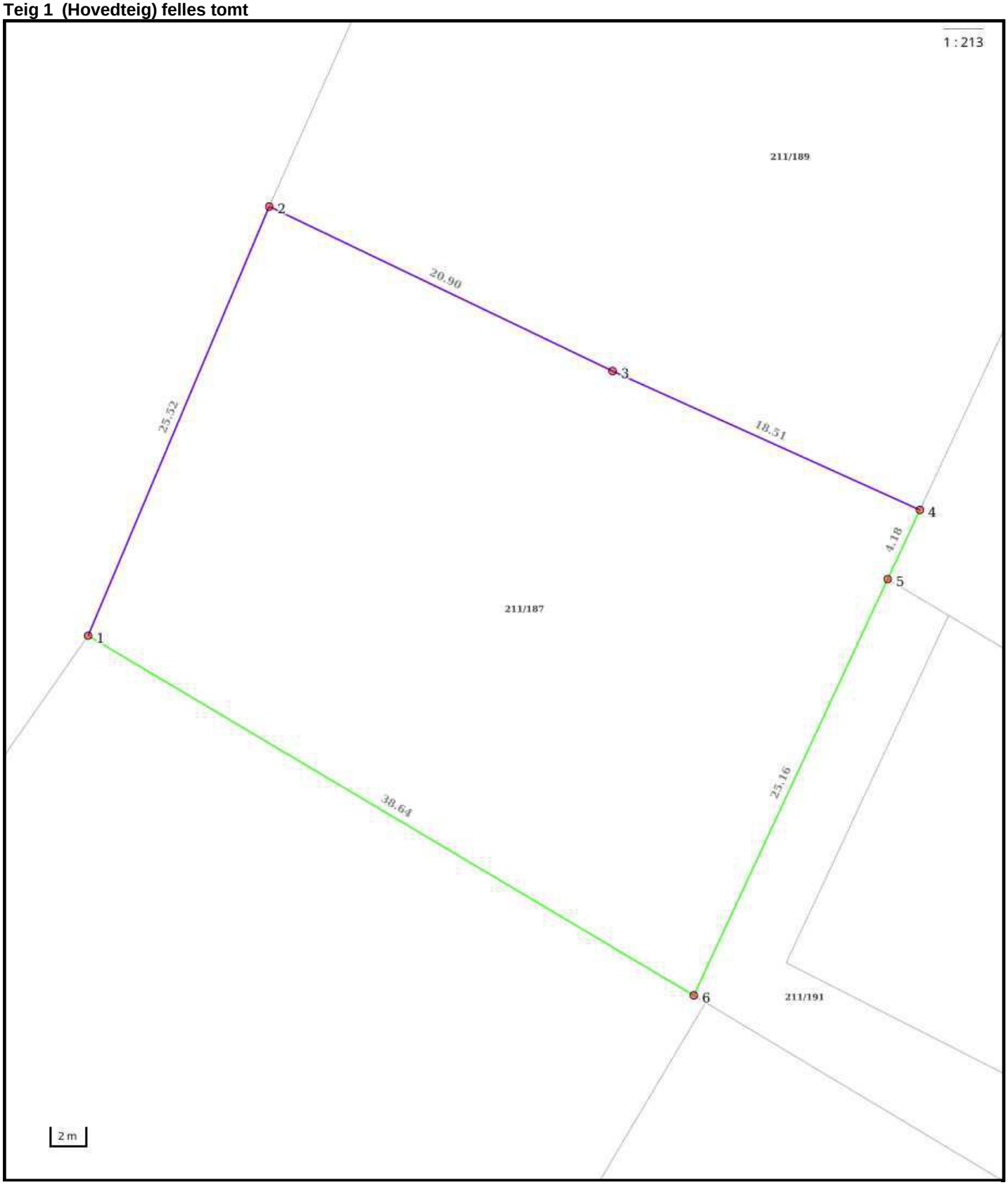
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 062,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 106,11	595 644,38	25,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 130,42	595 652,15	20,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 123,15	595 671,74	18,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 117,10	595 689,23	4,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 113,17	595 687,81	25,16m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 089,50	595 679,27	38,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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 26 A, 0272 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 187, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260518

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 477 08 008

E-post: lars.ryen@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.
