



SEM & JOHNSEN

Niels Juels gate 36B



Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelfinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

10 Salgsoppgave

30 Område

34 Dokumenter

35 - Tilstandsrapport

56 - Egenerklæring

108 Løsøre & Tilbehør

111 - Forbrukerinformasjon

112 - Boligkjøperforsikring

115 Megler



Kort om eiendommen

Stor, gjennomgående og usjenert 2(3)-roms selveier.
Sørvestvendt balkong, peis, nydelig felles hage. P-plass venteliste.
Oppussing.

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 7 490 000,-

Fellesgjeld
Kr 9 479,-

Totalpris med fellesgjeld
Kr 7 499 479,-

Omkostninger*
Kr 188 560,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 7 688 039,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 271,-

BRA-i/BRA Total
76/81 m²

Boligtype/eierform
Leilighet/Eierseksjon

Byggeår
1936

Soverom
1 (2)

Etasje
1

Tomteareal
1671 m² - Eiet

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Verdt å vite



Stor, gjennomgående og lys 2(3)-roms eierseksjon/oppussingsobjekt i et velholdt funkisbygg med svært god beliggenhet på et høydedrag over Niels Juels gate på Frogner, idyllisk og uten bystøy.

Denne side-delen av Niels Juels gate, med adkomst fra Mogens Thorsens gate, er spesielt rolig og skjermet.

Sameiet har en stor og pen hage med gode solforhold.

Leiligheten har et flott potensial- lys fra 2 sider, sjenerøs takhøyde og mulighet for å flytte kjøkken frem i stuen for 2 gode soverom.

Rommelig stue med peis og utgang sørvestvendt solrik balkong av fin størrelse, med et koselig utsyn over den grønne plenen.
Høy l.etg.

Sameiet har 11 stk. p- plasser som fordeles etter ansiennitet.

Fellesutgiftene inkluderer oppvarming mm.

Umiddelbar gangavstand til alt det pulserende Frogner kan by på!

Plantegninger





Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger

kr 7 490 000,- (Prisantydning)

kr 9 479,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 499 479,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr 13 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))

kr 187 470,- (Dokumentavgift))

kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))

kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

kr 188 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

kr 202 460,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

kr 7 688 039,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

kr 7 701 939,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

Prisoverslaget forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 271,-

Felleskostnader inkluderer: Nedbetaling av lån og renter, kabel TV, oppvarming, varmtvann, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Fordeles slikt:

Fellesutgifter kr 4 115,-

Kabel-TV kr 522,-

Renter og avdrag lån kr 1 634,-

Fellesutgiftene oppgitt er de som gjelder ut året, altså inkl. restbetaling på inngangsdør. Fra 1/1-27 skal fellesutgiftene i utgangspunktet bli kr 1 634,- lavere. Dog; det gjøres oppmerksomt på at sameiet vil under årsmøte 08.06.2026 legge frem sak om vindusrehabilitering som dersom enighet/vedtak vil føre til økt fellesgjeld og økte fellesutgifter.

Eiendomsskatt

Denne seksjonen betaler ikke eiendomsskatt for 2026.

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten for 2026 utgjør 1,7 promille av beregningsgrunnlaget, med bunnfradrag på 4,9 millioner. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Fellesgjeld

Kr 9 479,- pr. 01.06.2026.

Sameiet har pr 01.06.2026 ingen felles lån, men et lån for fire seksjoner som seksjon 14 (denne leiligheten) er en del av.

Opprinnelig lånebeløp: kr 262 500,-
Restgjeld totalt pr 01.06.2026: kr 37 916,-
Restgjeld for seksjon 14 pr 01.06.2026: kr 9 479,-
Gjeldsbrevlån med rente: 6,95%
Innfrielse: Januar 2027

Det er ikke etablert IN-ordning for lånet.

Ligningsopplysninger pr 31.12.2025:

Andel inntekter: kr 1 738,-
Andel kostnader: kr 2 095,-
Andel formue: kr 40 717,-
Andel gjeld: kr 20 353,-

Formue:

Andel fellesformue: Kr 40 717,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 207 000,- (2025).

Formuesverdien er opplyst av selger, hentet fra Skattekort fra 2026 og gjelder for primærbolig.

Skatteetaten beregner en markedsverdi for boligen din som er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sin modell for beregning. I beregningen tas det hensyn til boligens lokasjon, areal, byggeår og boligtype.

Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner.

For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi.

Se www.skatteetaten.no for ytterligere informasjon.

Beliggenhet

Leiligheten ligger tilbaketrukket og idyllisk til på et lite høydedrag over Niels Juels gate, i en rolig sidegate til selve Niels Juels gate, i et av Oslos mest populære boligområder.

Her bor du skjermet fra byens støy, med en grønn hage foran leiligheten, og med gode solforhold - samtidig svært kort gangavstand til alt Frogner har å by på av bymessige servicefunksjoner, "alle" fasiliteter, restauranter, barer og shopping. Frogners rike tilbud av restauranter, kaféer og spesialforretninger ligger rett rundt hjørnet - Frognerveien, Bygdøy allé, Skovveien og Solli plass. Ellers gang-/joggeavstand til Frognerkilen (og Bygdøy) og Aker Brygge/ Tjuvholmen.

For rekreasjon er det gangavstand til flere av byens fineste parker. Frognerparken, med Vigelandsparken og Frognerbadet, er en spasertur unna for turer, jogging og avslapning. Nærmere ligger også Slottsparken og den sjarmerende Uranienborgparken. For den som vil bade i sjøen, er Tjuvholmen sjøbad eller fergene ut til Bygdøyøyene innen rekkevidde.

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikk og buss stopper i umiddelbar nærhet, blant annet på Skillebekk (rett nede i veien) og flere alternativer på Solli plass og i Frognerveien/Bygdøy allé. Kun ca. 800m/10 min gange til nedgang til Flytoget, tog og Nationaltheatret stasjon/ alle T-baner ved Slottsparken.

Parkering

Sameiet disponerer 11 p-plasser som tildeles etter ansiennitetsprinsippet. Pr 01.06.2026 er det ingen ledige plasser og det er to personer på venteliste.

Pris for leie er kr 300,- pr mnd.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: [https:// www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/ parkering/ beboerparkering/ priser-for-beboerparkeringstillatelse/](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/)

Adkomst

Det vil bli skiltet med Sem & Johnsen visningskilt på oppsatte fellesvisninger.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 1671 m².

Tomten har pent opparbeidet fellesareal med gressplen, bed, prydbusker, heller og trær samt asfalterte gangveier, oppsatt sykkelstativ og sitteplasser. Det er sykkelparkering i kjelleren.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon, objektstype: Leilighet.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje (balkongen henger over bakkeplan) og inneholder: Entré, gang, stor stue med peis/ spisestue, kjøkken, soverom, badrom og separat toalett. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 5 m².

Boligen disponerer to boder - en på loft på ca. 2 m² og en i kjeller på ca. 3 m².

Ferdigattest

Det er ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 25.06.1937. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken, og bekreftelse på at bygningen ble satt opp iht. søknad. Av denne årsak foreligger ikke ferdigattest.

Arealer

BRA - i: 76 m².

BRA - e: 5 m².

BRA totalt: 81 m².

TBA: 5 m².

Bruksareal fordelt på etasje:

Bod:

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

BRA-e: 2 m² Loftsbod.

1. etasje:

BRA-i: 76 m².

TBA fordelt på etasje:

1. etasje: 5 m².

Standard

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje i en solid funkisgård oppført i 1936, og har en svært attraktiv beliggenhet på Frogner.

Boligen er gjennomgående og inneholder entré, gang, stue/ spisestue, kjøkken, soverom, badrom og separat toalett. Leiligheten disponerer to boder, hvorav en loftsbod på ca. 2 m² og en kjellerbod på ca. 3 m².

Leiligheten holder gjennomgående en enkel/ slitt standard og må anses som et renoveringsobjekt. Men potensialet er stort, med bl.a. lys fra 2 sider, rette gulv, gode rom og flott takhøyde. Gode lysforhold og lite innsyn. Det er naturlig å flytte kjøkkenet inn i stuen slik at man får 2 soverom (og en moderne, mer optimal løsning). Men det vil også være mulig å beholde kjøkkenet der det er og bygge et soverom i del av stuen.

Stuen er romslig og har en åpen, murt gruepeis. Fra stuen er det utgang til sørvestvendt solrik balkong på ca. 5 m² (over terreng/ ikke på bakkeplan) med støpt dekke og murt rekkverk. Leiligheten har originale plassbygde garderobeskap i entré, gang og soverom.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en eldre innredning og fremstår med behov for rehabilitering. Innredningen er av eldre dato og mangler flere av funksjonene som forventes i et moderne kjøkken. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Baderom:

Baderommet er av eldre årgang og har behov for totalrenovering. Dagens løsning tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, og videre bruk må vurderes opp mot risikoen for fuktskader. Badet bør totalrenoveres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og funksjon.

Separat toalett:

Det separate toalettrommet har flislagt gulv, malte murvegger, gulvmontert toalett av nyere dato samt veggmontert servant.

Innvendige overflater:

Gulv: Original eikeparkett lagt i firkantmønster og lagt i staver. Samme parkett i alle oppholdsrom og på kjøkken.

Vegger: Tapetserte og malte vegger.

Tak: Malte betonghimlinger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Eldre røropplegg i kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er registrert ventil på kjøkken, bad og i en entré.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske spredernettet er av eldre dato. Fordelerskap plassert i felles gang er oppgradert for ikke så mange år siden.

Veldrevet sameie med ordnet økonomi.

Innbo og løsøre

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg.

Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på <https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor>

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Byggemåte

UTVENDIG

Veggkonstruksjon: Yttervegger i betong og murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Nyere brann og lydklassifisert inngangsdør fra Jømna Brug. Balkongdør i samme utførelse og kvalitet som vinduer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utkagende balkong med støpt dekke og tett rekkverk i murkonstruksjoner. Litt lavt rekkverk i forhold til dagens krav. Sluk i gulv.

INNVENDIG

Etasjeskille/ gulv mot grunn: Bærekonstruksjon og leilighetskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong.

Pipe og ildsted: Åpen murt gruepeis i stue. Det opplyses at peisen fungerer.

Innvendige dører: Originale malte trefyllingsdører med ett speil.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Følgende punkter er gitt TG3 - store eller alvorlige avvik:

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/ løsninger som er forventet på et kjøkken.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende punkter er gitt TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Levetiden for isolerglassvinduer er vanligvis mellom 20 og 30 år. Etter denne perioden kan limingen mellom glassene svekkes, og det kan oppstå kondens eller uklarhet mellom glassene, noe som indikerer at vinduet bør byttes ut. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Utvendig > Balkongdør

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendig > Overflater

Det er en generell høy slitasjegrاد på alle overflater. Spekk i tak i stue. Bør undersøkes.

Innvendig > Innvendige dører

Noe slitasje ut i fra alder. Alle dørene lukker ikke like godt. Kommer ofte av slitte messingfóringer i hengsler samt at det kan bli noe trangt mellom dørblad og karm etter flere omganger med maling.

Innvendig > Andre innvendige forhold

TG ut i fra alder og bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ut i fra antall ventiler og kondisjon på badet, forfaller det som om det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Radiator i stue er opplyst defekt. Radiatorer og kraner fra byggeår.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Rommet har høy slitasjegrad og man må ta høyde for at rommet må rehabiliteres.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eldre bygningsdel, eldre rørkoblinger etc.

Takstmannens kommenter til HMS (Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Takstmann: Jon Ugland.

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bebyggelsen

Niels Juels gate 36 er tegnet av arkitekt Hans Backer Furst. Gården er tegnet i funksjonalistisk stil, og er bygd i 1936. Den er vernet etter PBL.

Øvrig informasjon

Adresse

Niels Juels gate 36B, 0272 OSLO.

Gnr. 211, bnr. 194, snr. 14 i Oslo kommune.

Selger

Avdøde Inger Elisabeth Hübert's bo v/ Kristian Landgraff Tønseth og Harald Gerhard Tønseth og Magnus Landgraff Tønseth.

Sameie

Boligsameie Niels Juels gate 36, Organisasjonsnummer: 992054239.

Sameiet består av 17 boligseksjoner.

Sameiet disponerer 11 p-plasser. Tildeling av plassene foretas av styret i sameiet. Leierett til biloppstillingsplass tildeles etter ansiennitetsprinsippet, slik at den seksjonseier som har stått lengst på styrets venteliste for tildeling og som oppfyller vilkårene for leierett tildeles den første leierett som blir ledig. Ved overdragelse av eierseksjon eller fremleie går leieretten tilbake til sameiet og styret foretar en ny tildeling. Pr 01.06.2026 er det to personer på venteliste. Pris for leie er kr 300,- pr mnd.

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.

Eierseksjoner i dette sameiet kan kun kjøpes av fysiske personer.

Vindusrehabilitering:

Vinteren 2024 ble det avdekket omfattende fuktskader i bygget, i tillegg til sprekkdannelser og stedvis nedfall av puss fra fasaden. Styret innhentet flere vurderinger og vinduene ble vurdert som det mest presserende tiltaket.

Det ble innhentet to tilbud på både rehabilitering av originale vinduer og utskifting av ikke-originale vinduer. Styret valgte det rimeligste alternativet. For å redusere kostnadene har styret også søkt tilskudd fra Kulturminnefondet og planlegger å søke tilskudd fra Byantikvaren.

Under årsmøte 2026 som vil avholdes 08.06.2026, vil bli bedt om å ta stilling til om styret gid fullmakt til å gjennomføre nødvendig rehabilitering og utskifting av vinduer.

Vider vil styret foreslå at prosjektet finansieres gjennom et felles lån tatt opp av sameiet som nedbetales gjennom økte fellesutgifter.

Innkalling til årsmøte 2026 er vedlagt salgsopgaven. Det gjøres oppmerksom på at dokumentet er forkortet som følge av dets omfang. Dette gjelder deler av materialet knyttet til tilbud som sameiet har innhentet vedrørende vindusrehabilitering.

Fullstendig dokumentasjon kan oversendes ved henvendelse til megler.

Styreleder opplyser at sameiet har også en langsiktig fasaderehabilitering (puss/ beslag) i et 5-10 års perspektiv. De har foreløpig ikke satt noe finansieringsplan til dette. Dette er et eldre bygg og vedlikehold må påregnes.

Vedlikeholdshistorikk i sameiet 2000-2024:

2000: Takrenner og nedløp ble skiftet ut.

2001/2002: Fasader: gårdens fasader, vinduer dører etc. Gulv på terrassene tatt våren 2002.

2003: Oppussing av oppgangene. I tillegg til pipehatter, soilrør utvendig er gravd opp og skiftet og overlys i trappehus.

2015: Ny takmembran.

2017: Bergvarme. Sameiet overtok formelt det nye bergvarmeanlegget den 19/09/ 2017.

2020: Brannteknisk tilstandstandsanalyse med avvikstegninger.

2022: Renset og spylt takrenner og nedløp høsten 2022.

2023: Nye pipehatter, inspeksjon av ventilasjonskanaler og nye inngangsdører i leilighetene.

2024: Div. elektrikerarbeid: Skifte av sikringer med innebygget jordfeilvern for gårdsllys og skap for varmekabel skap.

Utfyllende liste ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører: Byggforvaltning AS.

Sameiets forsikringsselskap IF Skadeforsikring, polisenummer fellesforsikring: SP423957.

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

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av styret, og det er kjøpers ansvar å bli godkjent. Søknad om styregodkjennelse blir sendt av megler før overtakelsen. Styret kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn. Dersom kjøper ikke blir styregodkjent, må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny sameier. Kjøper har i disse situasjonene ikke rett til å ta boligen i bruk.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 686 242,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 24 500,- i underskudd.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon.

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.

Energikarakter

D

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming

Vannbåren radiatorvarme i oppholdsrom. Radiator i stue er opplyst defekt og bør utbedres eller skiftes ut. Felles varmesentral.

Regulering

Kommuneplan: Eiendommen er regulert til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å gå inn på plan og bygg sine sider.

Hensynssone: Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen).

Støysone: Videre ligger eiendommen innenfor støysone vei gul sone.

Kommunedelplan: Eiendommen ligger innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP-17. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo.

KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommunedelplanen.

Reguleringsbestemmelser: Boligen ligger i et område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan S-4991. Boligen er regulert til boligbebyggelse, en del av eiendommen er også regulert til kjøreveg.

Pågående byggesak i nærområdet:

Det er en pågående byggesak i Niels Juels gate 17 som ligger rett ovenfor sameiet. Saken er under behandling og siste hendelsen som ligger inne på kommunens saksinnsyn er referat fra forhåndskonferanse 19.01.2026.

Boligbygg Oslo KF ønsker et påbygg på inntil 2 etasjer, samt å trekke overetasjen mot gatenn (Niels Juels gate). Saksnummer: 2025/ 07183.

Diverse byggesaker, plansaker m.m. for området kan ses ved å benytte følgende fremgangsmåte:

1. www.oslo.kommune.no
2. Velg "plan, bygg og eiendom"
3. Velg "planinnsyn"
4. Søk adresse eller gnr. 211, bnr. 194, snr. 14
5. På venstre og høyre side vil det fremkomme diverse informasjon etter avkrysning (pågående saker: Pågående plansaker, plankunngjøringer, byggesaker, postlistesaker m.m.).

Oslos områder er stadig under endring/ utvikling, herunder omregulering, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 og reguleringskart med bestemmelser. Videre oppfordres interessenter til selv å kontakte PBE på telefon 23491000 dersom spørsmål hva angår kommuneplan, kommunedelplan, regulering, byggesaker, plansaker m.v.

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er vernet etter plan- og bygningsloven. Det kan derfor være vanskelig å få gjennom endringer på tak og fasade.

Niels Juels gate 36 er en funksjonalistisk lamellblokk i fire etasjer, oppført i 1936 etter tegninger av arkitekt Hans Backer Fürst. Bygningen ligger fritt, og får luft og lys fra alle kanter i tråd med stilens idealer. Den er reist på den såkalte Mathiesenløkka, og omgis av andre funksjonalistiske bygninger, blant annet en fredet villa tegnet av Blakstad og Munthe-Kaas i Niels Juels gate 32. Rundt finnes også interessante bygninger i tyvetallsklassisisme, og området viser dermed utviklingen i perioden.

Tinglyste heftelser

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

301/ 211/ 194/ 14:

12.10.1935 - Dokumentnr: 990556 - Best. om vann/ kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1935 - Dokumentnr: 990557 - Best. om vann/ kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1936 - Dokumentnr: 303142 - Best. om vann/ kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1984 - Dokumentnr: 60286 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 44/ 1002

EIENDOMMEN ER OPPDELTA I 17 SEKSJONER

Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtekstfestes ytterligere panterett for sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Diverse

Forbehold

Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-verk eller brann/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996

Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Dødsbo: Boligen selges som et dødsbo, og megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere innhentede opplysninger. Interessenter må derfor påregne større risiko for feil og mangler kun bruk ville avdekke, noe interessenter bør ta hensyn til ved inngivelse av bud og vurdering av objektets økonomiske verdi. Megler oppfordrer interessenter til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av selger og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlattelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel.

Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser skal også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgiver, og kjøper samtykker til dette ved inngivelse av bud.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking

Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Tilbud lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 0,88 % inkl. mva. i provisjon, som ved salg til prisantydning kr 7 490 000 utgjør kr 65 620.

I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer 29 900,- (Digital markeds pakke (inkl. stor annonse på Finn.no m/boost, Hjem.no, S-J.no + digital markedsføring i SOME og nettaviser)), 0,- (Inneståelseshonorar (ordinær pris 1 920,-)), 0,- (Klargjøring og vederlag for garantipremieforsikring (ordinær pris 11 900,-)), 13 900,- (Opplysningspakke salg (lovpålagte opplysninger)), 14 900,- (Tilrettelegging (ordinær pris 19 900,-)), 3 900,- (Visninger og overtakelse med megler (pr stk)- første 2 visninger er inkludert i prov.), 4 290,- (Visningspakke),

Utgifter

Utlegg

6 725,- (Eierskiftegebyr forretningsfører (kostpris)), 8 500,- (Oppgjørskostnad (kostpris)),

Ved salg til prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 147 735.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Samarbeidspartnere

Sem & Johnsen samarbeider med leverandører som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget. Scor Europe Se og Newline Europe leverer boligselgerforsikring, Tryg leverer boligkjøperforsikring, BN Bank tilbyr finansieringsmuligheter, og strømabonnement tilbys av Fjordkraft. Sem & Johnsen eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Oppdragsansvarlig

Mikael Bolling

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

mbe@sem-johnsen.no

Tlf: 920 59 982

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30

0251 OSLO

Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato

04.06.2026



Området



Nabolagsprofil

Niels Juels gate 36A






Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst

- vurdert av 310 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	4 min 0.3 km 
Niels Juels gate Linje 12	4 min 0.3 km 
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km 
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km 
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.3 km 

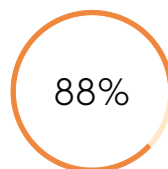
Skoler

Uraniensborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km 
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 1 km 
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	25 min 2 km 
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 2.2 km 
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km 
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 0.5 km 
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km 

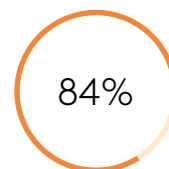
Opplevd trygghet

Kvalitet på skolene

Naboskapet



Veldig trygt

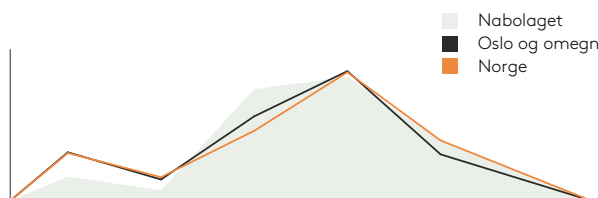


Veldig bra



Høflige




Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 35% i barnehagealder
- 35% går på barneskole
- 18% går på ungd.skole
- 13% går på VGS e.l.

Barnehager

Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km 
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	3 min 0.3 km 
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km 

Dagligvare

Kiwi Bygdøy Allé	3 min 
Meny Frogner	4 min 

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

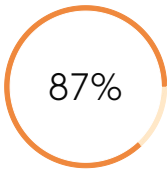
1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud



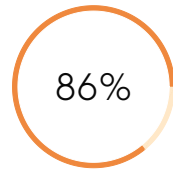
Veldig bra

Shoppingutvalg



Meget bra


Serveringstilbud




Meget bra

Sport


Inkognito terrasse balløkke
Ballspill

8 min
0.6 km 


Trafotaket streetbasketanlegg
Ballspill

8 min
0.7 km 

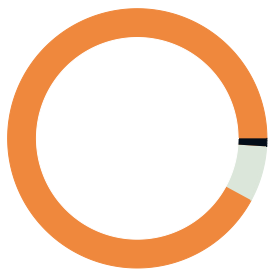
SATS Solli plass

6 min 

Friskis & Svettis Oslo

13 min 

Boligmasse



Boligtype

- 1% enebolig
- 93% blokk
- 7% annet

Familiesammensetning

■ Nabolaget ■ Oslo og omegn ■ Norge

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



Sivilstand



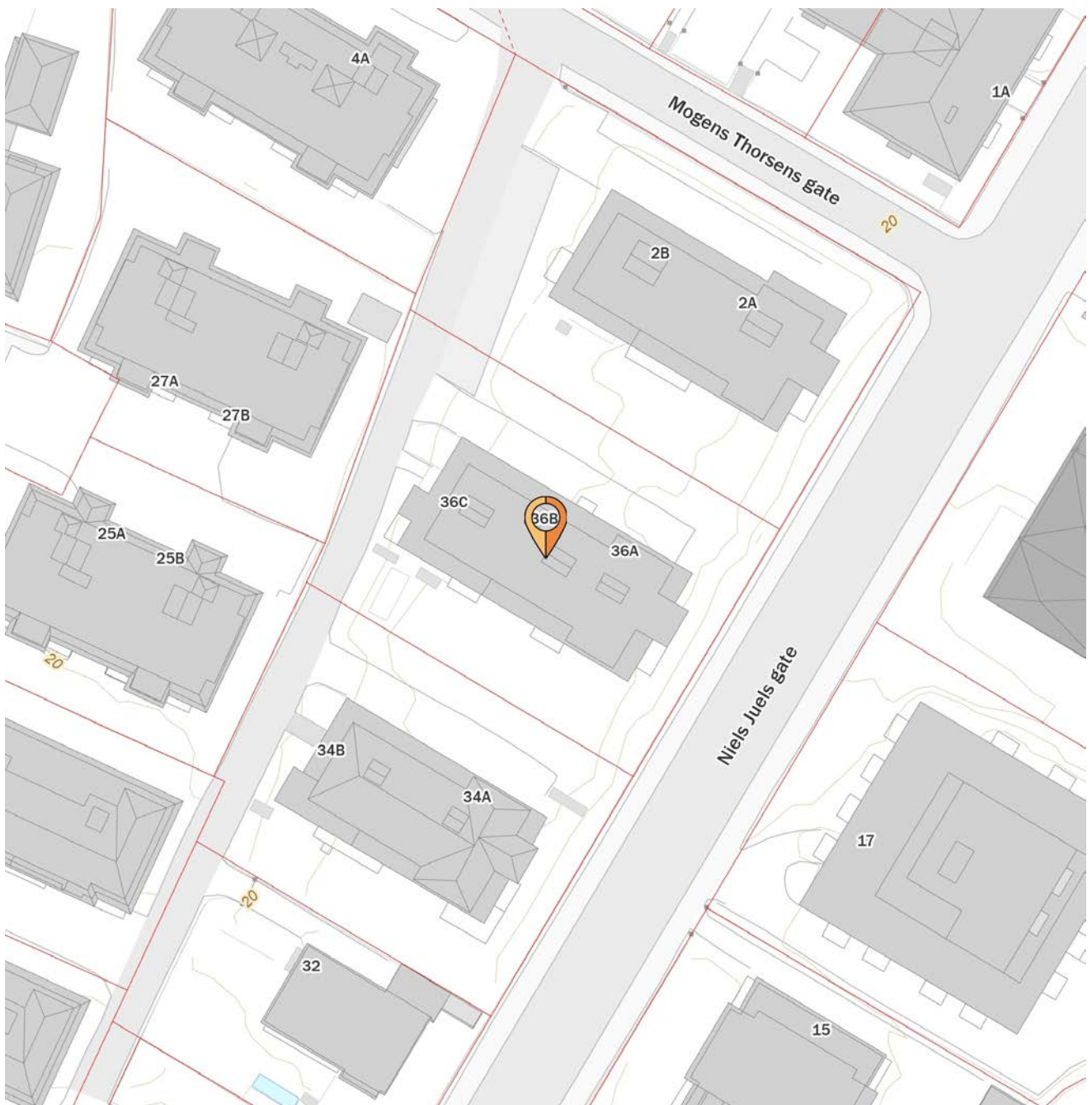
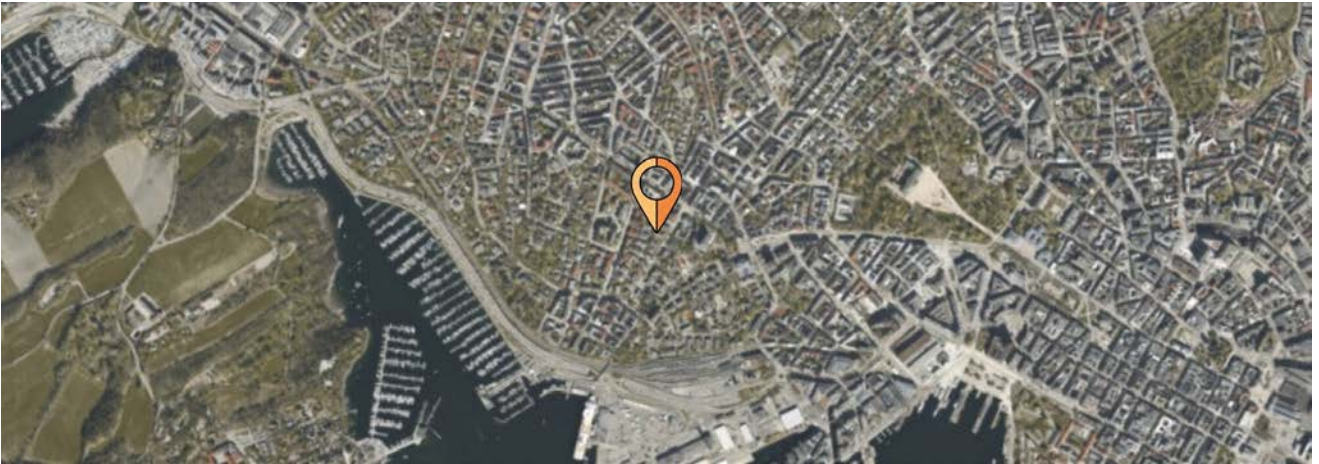
Sivilstand

- Gift
- Ikke gift
- Separert
- Enke/Enkemann

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

Sitat fra en lokalkjent

Nabolagsprofil







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



Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Niels Juels gate 36 B, 0272 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 211, bnr. 194, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 14422-2572

Eiendomsverdi ref nr: MM1720

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Ugland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland
Uavhengig Takstingeniør
jon@pretiumeiendom.no
930 80 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:

Klassisk funksigård over 4 etasjer pluss kjeller, oppført i 1936. Gjennomgående leilighet beliggende i 1.etasje. Leiligheten fremstår som et renoveringsobjekt.

Inneholder: Entré, stos stue med peis og utgang til balkong, spisestue, soverom, kjøkken, sep.wc, gang og bad.

Leiligheten disponerer to boder. en på loft som er ca 2 kvm og en kjellerbod som er ca 3 kvm.

Parkering etter ansiennitet.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

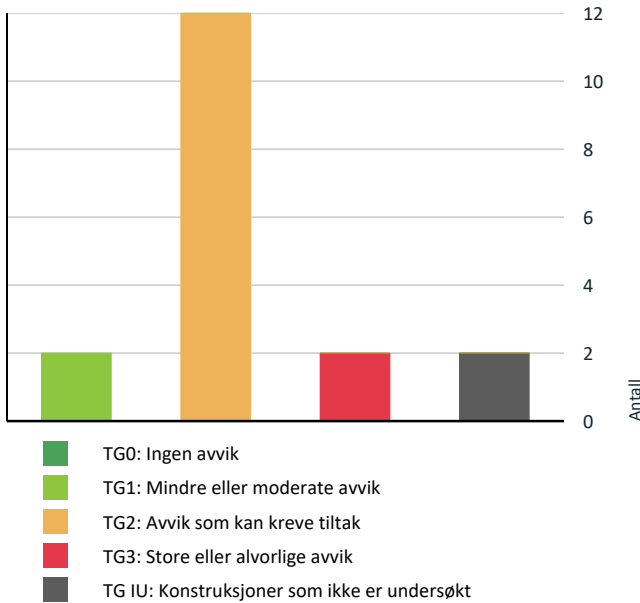
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

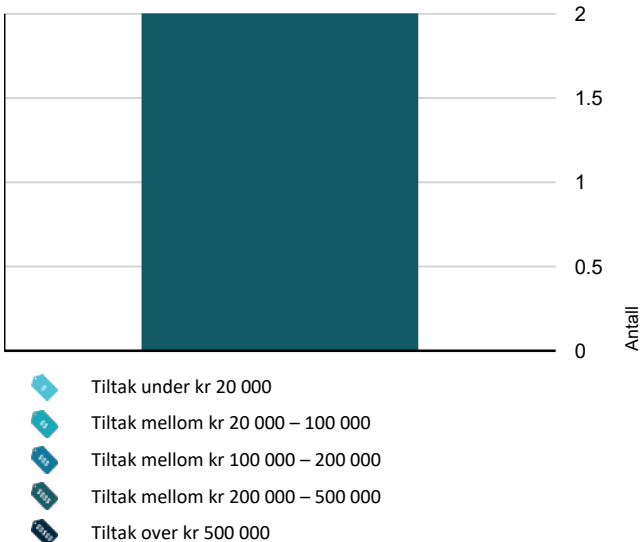
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fukt sikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fukt sikring vil uansett være uoversiktlig. Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befæringsdagen.

* Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det tidligere benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

* Ved tilstandsrapport av bolig i sameie/borettslag/aksjelag, vurderer takstmannen kun de bygningskonstruksjoner som har nær tilknytning til boligen som er undersøkt og vurdert. Andre felles bygningsdeler som det ikke er tilgang, eller som ikke har nær tilknytning til boligen er ikke undersøkt og heller ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1936

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Dødsbo. Representant for eier/selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap om boligen.

Standard

Leiligheten holder en enkel standard og må ansees som et renoveringsobjekt.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betong og murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Levetiden for isolerglassvinduer er vanligvis mellom 20 og 30 år. Etter denne perioden kan limingen mellom glassene svekkes, og det kan oppstå kondens eller uklarhet mellom glassene, noe som indikerer at vinduet bør byttes ut. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isolerglassvinduene nærmer seg eller har overskredet forventet levetid, og det er risiko for at limingen mellom glassene svekkes, noe som kan føre til kondens eller uklarhet mellom glassene.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av vinduer ved tegn til punktering eller redusert funksjon, for å unngå redusert isolasjonsevne og økt fare for fuktskader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nyere brann og lydklassifisert inngangsdør fra Jømna Brug.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i samme utførelse og kvalitet som vinduer.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Balkongdøren har oppnådd høy alder og det må påregnes behov for utskiftning eller vedlikehold i nær fremtid, da slitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt varmetap.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkagende balkong med støpt dekke og tett rekkverk i murkonstruksjoner. Litt lavt rekkverk inforhold til dagens krav.
Sluk i gulv.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Original eikeprkett lagt i firkantmønster og lagt i staver. Samme parkett i alle oppholdsrom og på kjøkken.
Tapetserte og malte vegger.
Malte betonghimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en generell høy slitasjegrade på alle overflater.
Spekk i tak i stue. Bør undersøkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes eller oppgraderes for å forlenge levetiden og opprettholde estetisk standard.
Spekk i taket i stuen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell underliggende skade, for å unngå risiko for videre forringelse eller fuktskader.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong.
Etasjeskillere i armert betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong.
Etasjeskillere i armert betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Åpen murt gruepeis i stue.
Det opplyses at peisen fungerer.

Det presiseres at pipe og ildsted ikke er vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann innehar ikke den

Tilstandsrapport

spesialkompetanse og utstyr som kreves for å gjøre en kvalifisert undersøkelse.

Det er normalt sett brann- og feiervesenet som kontrollerer pipe/ildsteder. Det er ikke opplyst om at det foreligger noen pålegg om utbedringer.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale malte trefyllingsdører med ett speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje ut i fra alder. Alle dørene lukker ikke like godt. Kommer ofte av slitte messingfóringer i ehengsler samt at det kan bli noe trangt mellom dørblad og karm etter flere omganger med maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ofte kan utskiftninger av messinfóringer i hengsler føre til at dører lukker og vandrer bedre i karmen. I tillegg kan oppussing der man fjerner flere lag med maling fra karm og dørblad føre til bedre funksjonalitet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde originale garderobeskap i entré, gang og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG ut i fra alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftninger/oppgradering eller vedlikehold av garderobeskapene for å sikre funksjonalitet og estetikk. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje, redusert brukervennlighet og mulig behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderomsmontruksjoner av eldre årgang.

Badet er modent for renovering.

Det anbefales ikke å bruke badet i den forfatningen det er i, da det kan føre til fuktskader i under- og bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør totalrenoveres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og funksjon.

Videre bruk av badet i dagens tilstand kan medføre risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende murvegger forhindrer hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bygningsdel, eldre rørkoblinger etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 gis med bakgrunn i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-23: Tilstandsgrad TG 2 skal også brukes når delen/konstruksjonen er gammel/eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen på bygningsdelen/konstruksjonen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Konstruksjonen er eldre og gir grunn til å overvåke tilstand.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel og eldre kjøkkeninnredning.
Rommet har behov for rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv og malte murvegger.
Gulvmontert wc (nyere dato) samt veggmontert servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har høy slitasjegrاد og man må ta høyde for at rommet må rehabiliteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet bør rehabiliteres for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere slitasje, skader og redusert brukskvalitet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Eldre røropplegg i kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldre vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er registrert ventil på kjøkken, bad og i en tré.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ut i fra antall ventiler og kondisjon på badet, forfaller det som om det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig ventilasjon i alle oppholdsrom.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig innneklima, fuktskader og muggdannelse, spesielt på badet og i andre rom med høy luftfuktighet.

Varmesentral

Beskrivelse

Felles varmesentral.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannbåren radiatorvarme i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiator i stue er opplyst defekt.

Radiatorer og kraner fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

Radiator i stue bør utbedres eller skiftes ut.

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre radiatorer og kraner, da disse har passert forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselig svikt, lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske spredernetet er av eldre dato.

Fordelerskap plassert i felles gan er oppgradert for ikke så mange år siden.

dette er et dødsbo og det er svært begrenset med informasjon om leiligheten.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

Generell kommentar

Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke foreligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene og at det ikke er utført arbeider etter dette som ikke kan dokumenteres.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse. .

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygning fundamentert med betong til antatt faste/stabile masser/fjell. Betong grunnmur. Støpte kjellergulv.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

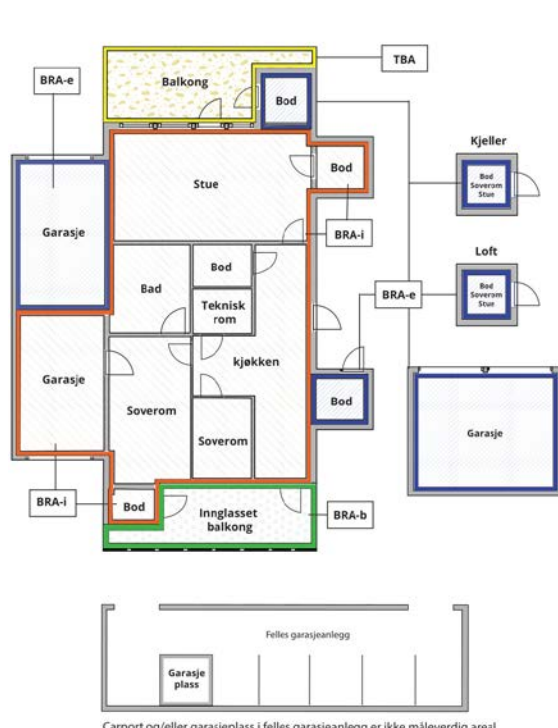
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76			76	5
Boder		5		5	
SUM	76	5			5
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, toalettrom, soverom, kjøkken, stue, spisestue, gang 2, bad		
Boder		Kjellerbod, loftsbod	

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i i denne tilstandsrapport samt utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra 01.01.2026 ble det endringer i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere bolighandel). Begrepene P-rom og S-rom benyttes ikke lenger som arealbegreper. Dermed er det BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal som opplyses. Åpent areal er areal som utgjør terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder, lukkede garasjer etc som ligger utenfor boligens hoveddel. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023 og endret forskrift gjeldene fra 01.01.2026.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i eller BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taks mannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Jon Ugland Harald Tønseth rep. for selger.	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	194		14	1661 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Niels Juels gate 36 B

Hjemmelshaver

Hübert Inger Elisabeth Tønseth

Boligselskap

Boligsameie Niels Juels
Gate 36

Eierandel

44 / 1002

Forretningsfører

Byggforvaltning AS Postboks
155 Skøyen, 0212 Oslo

Organisasjonsnr

992054239

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv og populær beliggenhet på Frogner. Gangavstand til de aller fleste servicetilbud, butikker og restauranter/kafeer. Likeledes er det heller ikke langt til Frognerparken og slottsparken med flotte rekreasjonsområder. Gode buss- og trikkeforbindelser i umiddelbar nærhet. Gangavstand til National Theateret stasjon med flytog og lokaltog.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Tomten har opparbeidet fellesareal med gressplen, bed, prydbusker, heller og trær samt asfalterte gangveier, oppsatt sykkelstativ og sitteplasser. Det er sykkelparkering i kjelleren.

Boder

Kjellerbod på 3 kvm og loftsbod på 2 kvm.

Parkering

Sameiet har disponible parkeringsplasser som leies ut etter venteliste (11 plasser til 17 leiligheter).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP423957			
Kommentar Fullverdiforsikring gjennom sameiet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkerkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM1720>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sem og Johnsen Boliger	
Oppdragsnr.	
20-26-1210	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harald Gerhard Tønseth	Kristian Landgraff Tønseth
Selger 3 navn	
Magnus Landgraff Tønseth	
Gateadresse	
Niels Juels gate 36B	
Poststed	Postnr
OSLO	0272
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Inger Elisabeth Tønseth Hübner
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 20-26-1210

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Gerhard Tønseth	f295e9874fada747f507dc 1f8e4b1337c0b839b9	03.06.2026 08:03:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Tønseth	41e6f474d5fcbe8e41ef87f 32c91d06c6dcf999c	03.06.2026 09:49:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Tønseth	8d6653bed5c473def360 6eb5930733faee01b111	03.06.2026 07:53:27 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Niels Juels gate 36B, 0272 OSLO

Dato for energimerking

01.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-305729

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80494432

Gårdsnummer

211

Bruksnummer

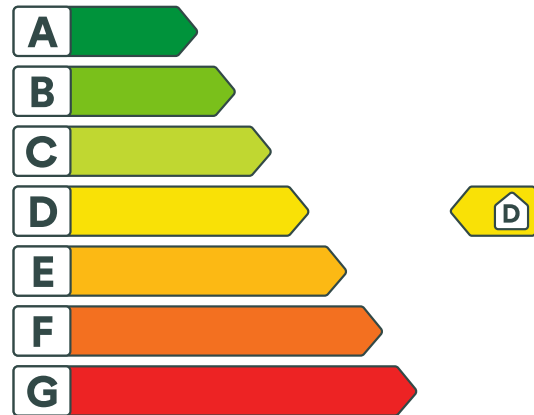
194

Seksjonsnummer

14

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1936

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

187,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

187,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 037 kWh



Ekspedisjonsdokument med byggetegning



ANMELDELSE.

1 skrivelse.
13 bl. tegninger.

V.D.



Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 36 Nils Juels gate.

Innlevert 5. des. 1935. Attestert 25/6.37

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 6. des. 1935.

✓ *Skuaqvist* Reg. chefen Jr. nr. h. juel of 36
mott 12. DEC. 1935

Oppm. chefen Jr. nr. _____
Mott: 9 DEC. 1935

*Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne
linjer på situasjonsplanen Bl. 3.
På formlen følger en referanse på kr. 3084,27 for utarbeidelse
av grunn til Nils Juels gate.*

*5/12.37
nummerert*

*Oslo 11/12-1935
Kierpesbren*

Or. Lund



Forretningsførerinformasjon

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Postboks 1613, Vika

0119 OSLO

Mail: lu@sem-johnsen.no

Deres ref.: 20-26-1210

Vår ref.: 800.561

Dato: 1. juni 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn: Boligsameie Niels Juels gate 36
Organisasjonsnummer: 992 054 239
Adresse: Niels Juels gate 36, 0272 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr: 211 / 194 / 14
Seksjonseier: Inger E. Tønseth Hubert dbo
Adresse: Niels Juels gate 36 B, 0272 Oslo

Økonomi

Felleskostnader: Kr. 6.271,- pr mnd. (kr 4.115,- fellesutgifter / kr 522,- Kabel-TV / renter og avdrag lån kr 1.634,-) inkl. bl.a. oppvarming, trappevask, kommunale avgifter, forsikring av bygning, regnskapsførsel mm.

Andel felles formue: Kr. 40.717,- pr 31.12.2025
Andel felles gjeld: Kr. 20.353,- pr 31.12.2025

Felles lån – vilkår- avdrag Sameiet har pt ingen felles lån, men et lån for fire seksjoner.
Snr 14 er en del av dette lånet.

Kommentarer til lånet: Opprinnelig lånebeløp kr 262.500,-, restgjeld pr 01.06.2026 er kr 37.916,-, Gjeldsbrevlån med rente 6,95%, innfrielse vil være i januar 2027. Snr 14 sin andel av lånet pr 01.06.2026 er kr 9.479,-
Det er ikke etablert IN-ordning for lånet.

Planlagte oppgraderinger: Vindusrehabilitering, for ytterligere detaljer og kostnadsbilde vennligst kontakt styreleder Gudrun Wikheim Amble. Se også vedlagt innkalling til årsmøte den 8. juni 2026

Forsikring

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring
Polisenummer: SP423957

Styreleder

Styrets leder: Gudrun Wikheim Amble
Telefon: 957 57 974
Mail-adresse: g_w_ambly@yahoo.com

Parkering/garasje: Sameiet disponerer 11 p-plasser, tildeling av p-plasser foretas av styret i sameiet. Vennligst kontakt styreleder om eventuell tildeling av p-plass.
Forkjøpsrett/godkjenning: Se sameiets vedtekter

Andre forhold:

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger: Kr. 4.708,- inkl. mva – fakturakopi vedlagt, sendes som EHF
Eierskiftegebyr: Kr. 6.725,- inkl. mva – faktura sendes ved mottak av eierskiftemelding

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen



Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg: Vedtekter og husordensregler
Innkalling til årsmøte 8. juni 2026 inkl. årsoppgjør 2025
Ligningsoppgave – pr 31. desember 2025
Faktura for megleropplysninger

Inger E. Tønseth Hubert
Niels Juels gate 36 B
0272 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025		
Sameiets navn og adresse Boligsameie Niels Juels gt 36 Niels Juels gate 36 0272 OSLO	Eiers navn og adresse Inger E. Tønseth Hubert Niels Juels gate 36 B 0272 OSLO		
Organisasjonsnummer	992054239	Seksjonsnummer	14
		Eierandel	100%
		Eietid	01.01.2025 31.12.2025
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap			
Andel inntekter			1 738,00
Andel kostnader			2 095,00
Andel formue			40 717,00
Andel gjeld			20 353,00

Atle Hjertner

Fra: Atle Hjertner
Sendt: torsdag 28. mai 2026 12:08
Til: Atle Hjertner
Emne: Sameiet Niels Juels gate 36 - innkalling årsmøte
Vedlegg: Årsberetning 2025.pdf; 2025-12-31 Årsregnskap - Sameiet Niels Juels gate 36.pdf; e-post-fra-BYA Niels Juels gate 36.pdf; Notat vindusrehab. 2025 Klaveness.pdf; Nordvestvinduet_tilbud.pdf; Tilbud NJG36_mVedl.pdf; Niels Juels gate 36 - revidert-juuhl.pdf; NJ36_A40-2_fasader (1).pdf; Fullmaktsskjema.pdf

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Sameiet Niels Juels gate 36

Styret i Sameiet Niels Juels gate 36 innkaller med dette til ordinært årsmøte.

Tid: Mandag 8. juni 2026 kl. 18.00

Sted: Bygdøy allé 111A

Saksliste

1. Åpning av møtet
 2. Valg av møteleder
 3. Valg av referent
 4. Valg av én sameier til å signere protokollen sammen med møteleder
 5. Godkjenning av innkalling og saksliste
 6. Styrets årsberetning
 7. Godkjenning av årsregnskapet for 2025
 8. Orientering fra styret – byggets tilstand, vinduer og gjennomført arbeid (Orienteringssak – ingen vedtak)
- Styret ønsker å gi en samlet og transparent orientering om bakgrunnen for saken om vindusrehabilitering og -utskiftning, samt det arbeidet som er lagt ned i prosessen.

Vinteren 2024 ble det avdekket omfattende fuktskader i bygget, i tillegg til sprekkdannelser og stedvis nedfall av puss fra fasaden. Dette ble vurdert som en potensiell risiko for liv og helse. Styret anså det derfor som nødvendig å iverksette strakstiltak og engasjere fagpersoner for å kartlegge årsaker og vurdere byggets samlede tilstand.

De innhentede faglige vurderingene viste et sammensatt bilde. Blant annet ble kondensproblematikk identifisert, og det ble påpekt at vedlikehold over tid i stor grad har vært utført av enkeltseksjonseiere, uten at bygget har vært vurdert eller ivaretatt som helhet. Dette har bidratt til et vedlikeholdsetterslep og redusert bygningsytelse.

For å sikre en helhetlig og forsvarlig håndtering – og for å oppfylle sameiets lovpålagte plikter, herunder knyttet til at bygget er oransjelistet (vernet etter plan- og bygningsloven) – har styret innhentet følgende vurderinger:

- - Ventilasjonkartlegging
 - Bygningsfysisk vurdering (Karlsen & Nordseth)
 - Rehabiliteringsstrategi for originale vinduer (Klaveness)
 - Kartlegging av byggets vinduer

På bakgrunn av dette er vindusproblematikken vurdert som det mest presserende tiltaket.

Vernestatusen innebærer strenge krav: originale vinduer skal rehabiliteres, og ikke-originale vinduer skal skiftes ut med godkjente kopier. Dette forutsetter spesialisert antikvarisk kompetanse og tett dialog med Byantikvaren, inkludert befaringer, møter og søknadsprosesser.

Styret har i denne prosessen hatt stor nytte av arkitektfaglig kompetanse i styret, som har bidratt med betydelig fagkunnskap, tegninger og omfattende arbeidsinnsats. Dette arbeidet har resultert i godkjenning fra Byantikvaren for rehabilitering og utskiftning av vinduer (se vedlegg).

Styret har bevisst arbeidet for samlet gjennomføring av tiltakene. Dette gir klare fordeler for sameiet som helhet, blant annet:

- - lavere priser gjennom stordriftsfordeler
 - redusert rigg- og administrasjonskostnad
 - bedre koordinering og kvalitet
 - færre fremtidige og mer kostbare enkelttiltak

Det er innhentet to tilbud på både rehabilitering av originale vinduer og utskiftning av ikke-originale vinduer. Der kompetansen ble vurdert som tilsvarende, har styret valgt de rimeligste alternativene (se vedlegg).

For å redusere sameiets samlede kostnader har styret også søkt tilskudd fra Kulturminnefondet og planlegger å søke tilskudd fra Byantikvaren (søknadsfrist 1. november 2026). Eventuelle tilskudd vil fullt ut komme sameiet til gode.

Styret vil understreke at det omfattende arbeidet som er lagt ned – i form av tid, fagkunnskap, koordinering og søknader – er utført på frivillig og ulønnet basis, og representerer en betydelig merverdi for sameierne samlet sett.

9. Vedtak om gjennomføring av vindusrehabilitering og -utskiftning (Beslutningssak – alminnelig flertall)
Årsmøtet bes ta stilling til om styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig rehabilitering og utskiftning av vinduer i samsvar med godkjenning fra Byantikvaren og fremlagte tilbud.

For å sikre en rimelig, helhetlig og faglig forsvarlig løsning foreslås det at nylig utskiftede vinduer som er dokumentert i samsvar med godkjent løsning, kan unntas.

Styret gjør oppmerksom på at tiltakene gjelder nødvendig og lovpålagt vedlikehold av bygget, som styret etter eierseksjonsloven har plikt til å gjennomføre. Sakene legges likevel frem for årsmøtet for å sikre god informasjon, forankring og beslutning om finansiering.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å gjennomføre nødvendig rehabilitering av originale vinduer og utskiftning av ikke-originale vinduer i samsvar med fremlagte planer, godkjenninger og tilbud.

Styret kan gjøre unntak der vinduer er dokumentert nylig utskiftet og fullt ut i samsvar med godkjent løsning fra Byantikvaren.

10. Finansiering av vindusrehabilitering og -utskiftning (Beslutningssak – alminnelig flertall)

Styret foreslår at prosjektet finansieres gjennom et felles lån (fellesgjeld) tatt opp av sameiet, som nedbetales gjennom økte fellesutgifter. Dette legger til rette for at kostnadene kan fordeles over tid og bli mest mulig forutsigbare for sameierne.

Styret vil så langt det er praktisk mulig, og i dialog med långiver, tilrettelegge for at den enkelte seksjonseier som ønsker det, kan foreta frivillig individuell ekstra nedbetaling.

Forslag til vedtak:

Kostnader knyttet til vindusrehabilitering og -utskiftning, inkludert finansieringskostnader, fordeles etter eierbrøk, jf. eierseksjonsloven § 30, og dekkes gjennom felles lån nedbetalt via fellesutgiftene.

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet innenfor en samlet kostnadsramme tilsvarende laveste innhentede tilbud med et påslag på inntil 20 %, og til å inngå nødvendige avtaler på markedsmessige vilkår. Styret skal, der dette er praktisk mulig, søke å legge til rette for frivillig individuell nedbetaling.

Eventuelle offentlige tilskudd skal benyttes til å redusere sameiets samlede kostnader og/eller lånebehov.

Fullmaktene gjelder uavhengig av endringer i styrets sammensetning.

11. Valg av styre (Beslutningssak – alminnelig flertall)
12. Eventuelt (Orienteringssak – ingen vedtak kan fattes)
13. Avslutning av møtet

Vedlegg

Årsberetning
Godkjenning fra Byantikvaren
Fagrapporter og vurderinger
Innhentede tilbud
(Her mangler ett)
Kostnadsoversikt (Denne mangler)

mvh

Atle Hjertner
Eiendomsforvalter

Tlf (+47) 22 13 52 20
Mob (+47) 45 04 48 12
Bygdøy Alle 111A, 0273 Oslo
Pb 155 Skøyen, 0212 Oslo

BYGGFORVALTNING.
www.byggforvaltning.no

Styrets årsberetning 2025

Sameiet omfatter 17 boligseksjoner i Niels Juels gate 36, gnr. 212 bnr. 194.

På forrige årsmøte, 16. juni 2025, ble følgende styre valgt:

- Gudrun Wikheim Amble (styreleder),
- Christine Stousland (styremedlem),
- Mirza Mujezinovic (styremedlem) og
- Eva Lyse Knutsen (varamedlem).

Dugnad på fellesområdene ble gjennomført 13. mai 2025.

Det har også i år vært et travelt driftsår siden forrige møte. Styret drives som dugnadsarbeid med jevnlig styremøter hvor vi primært har jobbet med kartlegging av vinduer og rehabiliteringsprosjekt av tak mv.

Som en del av dette har styret gjort følgende:

- Flere befaringer og møter med håndverkere/rådgivere angående rehabilitering og utbedring, særlig med tanke på kartlegging av status på vinduene i gården.
- Møter med Byantikvaren i Oslo som har medført tillatelse til å utarbeide kopivinduer av de ikke-originale vinduene i gården.
- Jobbet videre med kondensproblematikken i huset, fuktmålere er installert flere steder i 3. etasje.
- Fått utført nødvendig vedlikehold på fasaden, her ble løs bom og puss fjernet.

I tillegg løpende oppgaver:

- Løpende attestert fakturaer og oppfølging av innkjøpte tjenester.
- Justert bergvarmeanlegget gjennom året
- Bestilt Norgespris for fellesstrøm i gården
- Fikset gjerde mot Niels Juels gate
- Løpende vedlikehold
- Kontakt med Bymiljøetaten ang. skade på villvinden langs muren ned til Niels Juels gate

Ingen nye eiere siste år.

Med vennlig hilsen

Sameiet Niels Juels gate 36

Resultatregnskap pr. 31.12.2025

	Note	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Felleskostnader		858 012	780 000
Parkering		36 000	35 400
Kabel-TV		88 944	86 700
Diverse inntekter		-	900 000
Sum driftsinntekter		<u>982 956</u>	<u>1 802 100</u>
Avskrivning varmepumpe		-	49 684
Nettleie/strøm, fellesanlegg	1	20 558	20 021
Nettleie/strøm, varmeanlegg	2	175 896	209 557
Kommunale avgifter		204 485	187 357
Renhold		69 025	60 500
Reparasjon/vedlikehold, varmeanlegg	3	17 364	30 293
Små anskaffelser	4	1 672	13 534
Reparasjon/vedlikehold	5	4 764	23 188
Snøbrøyting, feiing, vedl grøntanlegg	6	76 485	74 877
Oppgradering eiendom	7	609 986	-
Regnskap- og forretningsførerhonorar	8	42 850	41 860
Andre honorarer	9	260 706	-
Kabel-TV		93 112	86 655
Kontigenter		2 200	2 130
Forsikringspremie		111 540	99 379
Andre kostnader		2 269	1 595
Sum driftskostnader		<u>1 692 910</u>	<u>900 631</u>
Driftsresultat		<u>(709 954)</u>	<u>901 469</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		30 202	2 270
Andre finanskostnader		(6 490)	(6 867)
Resultat av finansposter		<u>23 712</u>	<u>(4 597)</u>
PERIODENS RESULTAT		<u>(686 242)</u>	<u>896 872</u>

Sameiet Niels Juels gate 36
Balanse pr. 31.12.2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer		15 182	80 996
Forskuddsbetalte kostnader		125 317	105 890
Plasseringskonto, DNB		498 586	902 270
Driftskonto, DNB		85 649	331 350
Sum omløpsmidler		724 734	1 420 506
SUM EIENDELER		724 734	1 420 506
GJELD OG EGENKAPITAL			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital		1 305 491	339 148
Årets resultat		(686 242)	896 872
Sum egenkapital		619 249	1 236 020
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
DNB - lån dører		74 589	144 059
Sum langsiktig gjeld		74 589	144 059
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		29 644	36 831
Avregning lån		(16 450)	(17 030)
Påløpte ikke forfalte renter		424	879
Forskudd felleskost fra eiere		17 278	19 747
Sum kortsiktig gjeld		30 896	40 426
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		724 734	1 420 506

Oslo, 19. mai 2026

Gudrum Amble (s)

Christine Stousland (s)

Mirza Mujezinovic (s)

Sameiet Niels Juels gate 36
Noter til regnskap pr. 31.12.25

Side 1/2

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer

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

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk 0

Note 1 - Nettleie/strøm, fellesanlegg

Nettleie/strøm, jan-des 2025	21 089
Strøms støtte, jan-sept 2025	(217)
Refusjon Norgespris, okt-des 2025	(314)
Sum	20 558

Note 2 - Nettleie/strøm, varmeanlegg

Nettleie/strøm, jan-des 2025	204 462
Strøms støtte, jan-sept 2025	(11 902)
Refusjon Norgespris, okt-des 2025	(16 665)
Sum	175 896

Note 3 - Reparasjon og vedlikehold varmeanlegg

Service varmeanlegg	17 364
Sum	17 364

Note 4 - Småanskaffelser

Strøsalt/strøgrus	775
Diverse småinnkjøp	422
Lyng	346
Rengjøringsartikler	130
Sum	1 673

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

Justert hoveddør, oppgang B	4 764
Sum	4 764

Note 6 - Snøbrøyting, feiing, vedl grøntanlegg

Snørydding/strøing	27 125
Gressklipping	17 510
Hagevedlikehold	19 656
Trimming av tre	6 094
Innkjøp til hagen	3 100
Hageavfall	3 000
Sum	76 485

Note 7 - Oppgradering eiendom

Diverse, prosjekt vinduer	20 997
Kartlegging, fase 2	431 275
Prosjekt, ventilasjon	157 714
Sum	609 986

Note 8 - Ytelser til ledelse m.v.

Regnskap- og forretningsførerhonorar	42 850
--------------------------------------	--------

Note 9 - Andre honorarer

Honorar, kartleggingsrapport	244 893
Honorar befaring og rapport, rehabilitering av vinduer	15 813
Sum	260 706

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

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Mirza Mujezinovic

f5eb5bff-1179-413c-9f97-a906961eee06 - 2026-05-19 11:05:59 UTC +03:00
BankID-2ad920a6-26ee-4ae7-8287-cc64e1e5796d - NO

Christine Stousland

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameiet Niels Juels gate 36

9d139764-9a49-4eed-8bf5-1934de3290d0 - 2026-05-26 08:13:47 UTC +03:00
BankID-9efc3439-0167-4700-919e-9b0b64396532 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Gudrun Wikheim Amble

4d82e232-9dbe-40b4-8de3-8792ac48425c - 2026-05-26 21:00:41 UTC +03:00
BankID-5a18e843-efa0-4cb5-80d9-9ff98559c03e - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

BOLIGSAMEIE NIELS JUELS GATE 36

**Fullmakt til ordinært årsmøte i Boligsameiet Niels Juels gate 36,
mandag 8. juni 2026**

Fra:

Eier av seksjon nr.

Jeg gir med dette fullmakt til:

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på årsmøte iht.
saksliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

Sign:

Boligsameiet Niels Juels gate 36

Driftsbudsjett 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025
Driftsinntekter og driftskostnader			
Felleskostnader	858 000	858 012	858 000
Kabel-tv	89 000	88 944	89 000
Parkering	36 000	36 000	36 000
Sum driftsinntekter	983 000	982 956	983 000
Nettleie/strøm, fellesanlegg	15 000	20 558	20 000
Nettleie/strøm, varmeanlegg	160 000	175 896	210 000
Kommunale avgifter	210 000	204 485	211 000
Renhold	72 000	69 025	70 000
Serviceavtale varmeanlegg	30 000	17 364	30 000
Småanskaffelser	10 000	1 672	15 000
Reparasjon/vedlikehold	100 000	4 762	90 000
Oppgradering eiendom	-	609 986	650 000
Snørydding, strøing, gressklipping	75 000	76 485	75 000
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	45 000	42 850	44 000
Kabel-TV	107 000	93 112	89 000
Kontigenter	2 500	2 200	2 200
Andre honorarer	50 000	260 706	250 000
Forsikringspremie	120 000	111 540	112 000
Andre kostnader	5 000	2 269	5 000
Sum driftskostnader	1 001 500	1 692 910	1 873 200
Driftsresultat	(18 500)	(709 954)	(890 200)
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter	-	30 202	-
Andre finanskostnader	(6 000)	(6 490)	(6 000)
Resultat av finansposter	(6 000)	23 712	(6 000)
PERIODENS RESULTAT	(24 500)	(686 242)	(896 200)

VEDTEKTER FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 36

Vedtatt på ordinært årsmøte den 3. juni 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Niels Juels Gate 36B, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 194 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17. desember 1984.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte eierseksjoners innbyrdes verdi. Forholdstallet er basert på forholdet mellom aksjene i det avviklede selskap A/S Niels Juels gate 36.

Sameiets formål er å delta i, organisere, forvalte og gjennomføre de tiltak som er i samsvar med sameiernes bointeresser samt å arbeide for at alle i sameiet får et godt bomiljø.

Sameiet består av 17 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE 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.

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.

Eierseksjoner i dette sameiet kan kun kjøpes av fysiske personer. Juridiske personer som selskaper, foreninger, stiftelser eller offentlige organer, har ikke rett til å eie seksjoner i sameiet.

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.

Seksjonene skal kun benyttes som bolig.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon senest 14 dager før kontraktsmessig overtagelse, dvs. fra den dato den nye eier skal være ansvarlig for fellesutgiftene. Selger er ansvarlig for fellesutgiftene inntil slik melding er gitt. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

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.

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.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Tildeling av parkeringslasser og regler for bruk

Leierett til biloppstillingsplass tildeles av sameiets styre etter søknad. Styret fører liste over søknader om tildeling av slike leieretter. Leien fastsettes av sameiet på årsmøte og betales forskuddsvis hver måned.

Leierett til biloppstillingsplass tildeles kun eierseksjoner i kun til seksjonseiere i Niels Juels gate 36. Dersom ingen av seksjonens faste beboere eier eller disponerer bil på permanent basis i en sammenhengende periode på 3 måneder per år faller leieretten tilbake til sameiet og styret foretar en ny tildeling. Kun registrerte kjøretøy tillates parkert på biloppstillingsplassene. Hensetting av uregistrerte kjøretøyer er ikke tillatt og vil bli borttauert på eiers egen risiko og regning.

Leierett til biloppstillingsplass tildeles etter ansiennitetsprinsippet, slik at den seksjonseier som har stått lengst på styrets venteliste for tildeling og som oppfyller vilkårene for leierett tildeles den første leierett som blir ledig.

Ved overdragelse av eierseksjon eller fremleie går leieretten tilbake til sameiet og styret foretar en ny tildeling med mindre overdragelsen skjer til eierseksjonens ektefelle/samboer eller hjemmeboende barn med registrert bostedsadresse i Niels Juels gate 36. Ved ny tildeling etter en overdragelse kan styret ta hensyn til ansiennitet slik at de med lengst ansiennitet kan få tildelt den ledige plassen i bytte mot eksisterende biloppstillingsplass, dersom eierseksjonen ønsker dette. Når et eventuelt fremleieforhold opphører og seksjonseier gjenopptar egen bruk, skal seksjonseier få leieretten tilbake.

I utgangspunktet kan ingen seksjonseier leie mer enn en biloppstillingsplass. Styret skal informere seksjonseierne dersom det ikke er tilstrekkelig antall seksjonseiere som ønsker å leie biloppstillingsplass. Deretter skal styret etter søknad tildele leierett etter ansiennitetsprinsippet. Leierett til ytterligere biloppstillingsplass kan sies opp av styret med 30 dagers varsel dersom beboere i en seksjon som ikke allerede har leierett til biloppstillingsplass oppfyller kravene og har behov for slik biloppstillingsplass.

Seksjonseiere med tildelt leierett til biloppstillingsplass kan fritt bytte plass seg imellom. Slike bytter skal informeres om til styret.

Seksjonseier som er tildelt biloppstillingsplass er ansvarlig for å parkere helt inntil kantstein (spesielt utenfor A- og B-inngang) slik at andre kommer forbi og at man parkerer godt innenfor det areal som er tildelt sin seksjon, samt rydde for snø og grus.

Seksjonseier som disponerer plasser er også ansvarlig for å formidle informasjon om riktig parkering til ev. gjester som håndverkere mm.

Plassen foran C-oppgangen kan kun unntaksvis benyttes av små biler ved korte opphold (under 3 t). Ved bruk skal bil parkere helt inntil kantstein og ikke sperre for

adkomst med bil opp bakken til A- og B-oppgang eller adkomst til inngang i C-oppgang. Lapp med vedkommende man besøker og kontaktinformasjon legges synlig i frontrute.

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.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet utsteder den enkelte seksjonseier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og med prioritet etter 90% av lånetakst over seksjonen til enhver tid.

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, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmmer
- 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, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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 hæverk.

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 utskifting, 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.

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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 beregnes etter antall stemmer.

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

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 tre medlemmer, og ett varamedlem.

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 forretningsfører 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 ferdigstilling 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

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i [lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65](#).

HUSORDENSREGLER.

*Står det noe
om det i vedleggene
på 59*

1. Rengjøring av fellesrom som kjeller - loftsboder - hovedtrapp og kjøkkentrapp besørages av sameiet.
2. Fyrstikker og bart lys må ikke brukes i loftsboder og i kjeller.
3. Tid tildeles for bruk av vaskerom med tilhørende rulle- og tørkerom etter oppsatte vaskelister. Bytte av vaskedag kan gjøres etter avtale mellom sameierne. Vaske- og tørkerom må overlates til nestemann i ubeskadiget, ryddet og rengjort stand.
4. Dørmatter og gulvtepper må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller i oppganger, men på gårdsplassen (forutsatt at ikke vask henger til tørk). Uthenging av klær eller sengetøy i vinduer til gaten er ikke tillatt.
5. Inngangsdør til hoved- og kjøkkenoppgang holdes låst hele døgnet. Dører til oppganger og i leilighetene må alltid lukkes stille og særlig hensynsfullt om natten.
6. I tiden fra kl. 23 - kl. 8 og mellom kl. 16 og kl. 19 skal det være ro i leilighetene. Ved spesielle anledninger hvor uro ventes, bør innehaverne av tilstøtende leiligheter varsles.
7. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt, og musikkøvelser må ikke vare mere enn maksimum 1 time daglig med mindre det er gitt spesiell tillatelse av styret.
8. Husdyr må ikke holdes uten spesiell tillatelse av styret.
9. Det er forbudt å lufte ut til oppgangene.
10. Det er forbudt å sette sykler, ski, staver, kjelker etc. i hovedoppgang og kjøkkenoppgang og langs med havegjerdet.

Hovedoppgangen skal ei heller benyttes til oppbevaringssted for fottøy, paraplyer etc. foran respektive inngangsdører.

11. Sjøppebøtter eller avfallsposer må ikke settes ut i kjøkkenoppgang, men bringes ned i søppekassene på gårds plass. Renovasjonsvesenet tar kun med avfall som er plassert opp i søppekassene. Det skal finnes felles søppekasse for reklamemateriell ved postkassene. Søppekassen tømmes ukentlig av vaktmesteren.
12. Ifølge brannvesenets forskrifter er det forbudt å oppbevare ting i kjeller og loft utenfor de tildelte boder.
13. Sameierne må i felles interesse passe på at sentralvarmen utryttes best mulig ved fornuftig regulering av apparatene, korte utluftninger m.m. Kjellervinduer og utvendige dører skal være lukket om vinteren. Om sommeren bør kjellerbodene luftes godt.
14. Sameierne pålegges å innskjerpe sin husstand å spare mest mulig på varmt vann fra kjeller såvel til husholdninger som til bad. Vannforbruket holdes innen rimelige grenser.
15. Sameierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Sameierne er også ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstand, fremleietagere eller andre personer som har fått adgang til leiligheten.



Vedlikeholdshistorikk i sameiet



Historikk - oppgraderinger NJ36

1. 1971: Store oppgraderinger.

Det fremstår at det fortsatt er original underliggende isolasjonskonstruksjon på de inntrukne terrassene (ingen steder nevnes det utskifting av dette laget). Under membranen ligger det altså bimsbetong, et slags porøs leca betong, som fortsatt er populær i Tyskland, <https://sv.wikipedia.org/wiki/Pimsbetong>. Det spørs hvor god isolasjonsevne denne har. Jeg vil anta at dette kan være årsak til kondens. Det var 1971 at de testborret cirka 10 cm inn i terrassekonstruksjonen.

Yttervegger består av 1 ½ steins Bergenshulmur <https://snl.no/hulmur>, mens kjelleren og 4.etg. (toppetasjen) er utført i betong. Når man testborrer i veggene er det stor sjanse at man borer forbi luftlaget og dermed konkluderer med at det er en massiv murvegg.

Da bygget ble bygget ble det påført flytende asfalt på bimsbetongen på de inntrukne terrassene. Med en påfølgende utbedring endte asfaltlaget på 2.5 cm. På begynnelsen av 70-tallet ble det mest sannsynlig klasket til med et nytt membranslag over asfalten. Fra kontraheringsdokumentasjonen fremgår det at det ble lagt «3-lags tekking bestående av 1 lag VENTILAG, punktklebet, 1 lag SICORAL + 1 lag ICOPAL G, begge lag klebet i varm asfalt» (tilsvarende ble gjort på taket som igjen ble skiftet ut i 2000). Som det fremgår av dokumentasjonen, var det lekkasjer ved sluk og mot fasade, men siden bimsbetong er så porøs og når vannet trenger seg inn, «vandrer» det fritt til underliggende leiligheter. Derfor trenger ikke lekkasjepunktene på takket i underliggende leilighet og eventuelle rifter i membranen være rett over hverandre (ref. rapporten fra Teknologisk Institutt fra 1971). I tilstandsrapporten fra 2001 nevnes det «beskyttelsespapp og Sarnafil-duk (eller tilsvarende)». Jeg vil anta at ny membran ble lagt på alt dette i 2015. Hellene dukket i dokumentasjonen først på 70-tallet.

2. 2000: Takrenner og nedløp ble skiftet ut.

3. 2001/2002: Fasader: gårdens fasader, vinduer dører etc. Gulv på terrassene tatt våren 2002. Tilstandsrapport utarbeidet, se 1971.

4. 2003: Oppussing av oppgangene

- a. vegger og tak malt i lys grå farge - NCS 1000
- b. Entredører, ramtre og belistning males i grå farge - NCS 3000 (tidligere farge er grønn)
- c. Dørenes fyllinger males i lys grå farge - NCS 1000 (tidligere farge er lys grønn)
- d. Trapperekker og postkasser males med glimmer graphite, går farge med metallic effekt
- e. I tillegg vil det mot gulv og trapper males en vaskekant i med farge tilsvarende dagens mørke grå - NCS 5500

5. 2003:

- a. pipehatter
- b. soilrør utvendig er gravd opp og skiftet - sprukket og tett - asfaltarbeide
- c. Overlys trappehus: murmester har reparert alle setningsskader innvendig etter at nye(?) overlys vinduer ble montert samt reparert skader rundt pipeluker i kjeller

6. 2015: Ny takmembran, sameiet betalte med oppsparte midler (Kilde; Gudruns salgsoppgave - 2016). Haakon & JEK. Isopac?

Skilleveggene (mellom Bente&Petter - Petter&felles) mellom terrassene ble ikke tatt ned.

Sannsynligvis lagt oppå gammel membran.

7. 2017 - Bergvarme
Sameiet overtok formelt det nye bergvarmeanlegget den 19/09/2017. Varmestyrken styres automatisk av en utendørs sensor (termometer) og anlegget er nå påsatt for full drift.

Utført av Elektroplass

Pris: kr 1 291 943,00

8. 2020: Brannteknisk tilstandstandsanalyse med avvikstegninger: [Brannteknisk tilstandsanalyse signert \(1\).pdf](#) og [Avvikstegning Niels Juelsgate 36.pdf](#)

9. 2022: Renset og spylt takrenner og nedløp høsten 2022

10. 2023: Nye pipehatter. Endel manglet.

11. 2023: Inspeksjon av ventilasjonskanaler, viste at disse var velfungerende (2022-2023)

Fra

Viser til befaring idag den 21.02.23 på ventilasjonskanaler. Jeg var på taket og filmet ned i utvalgte kanaler, for å kontrollere støvmengden og andre begrensninger. Kanalene som ble befart hadde noe støvinnhold, men foreløpig ikke mengder som skal til for å begrense avtrekket fra leilighetene.

Anbefaler ny sjekk/befaring om 5 år.

Kim Ruben Weum Hannevig

Prosjektleder

tlf:97644128

krh@powerclean.no

(Power clean er nå en del av tt teknikk (<https://www.tt-teknikk.no/>)).

12. 2023: nye inngangsdører i leilighetene

13. 2024: Div. elektrikerarbeid:

Skifte av sikringer med innebygget jordfeilvern for gårdslys og skap for varmekabel skap, sjekket utelampe og frakoblet denne

Vet ikke:

- fasade/murpuss
 - malt i sin tid (Jan Scheen)
 - 20 år siden
- oppgang
 - malt da Wilhelm bodde her + og postkasser + rekkverk + inngangsdører



Plan, kart og regulering





Dato: 28.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533851
Deres ref: 9244350

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 194.

Vi viser til bestilling av 28.05.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 194.

GNR. 211 BNR. 194

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.10.1935.

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

1671 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

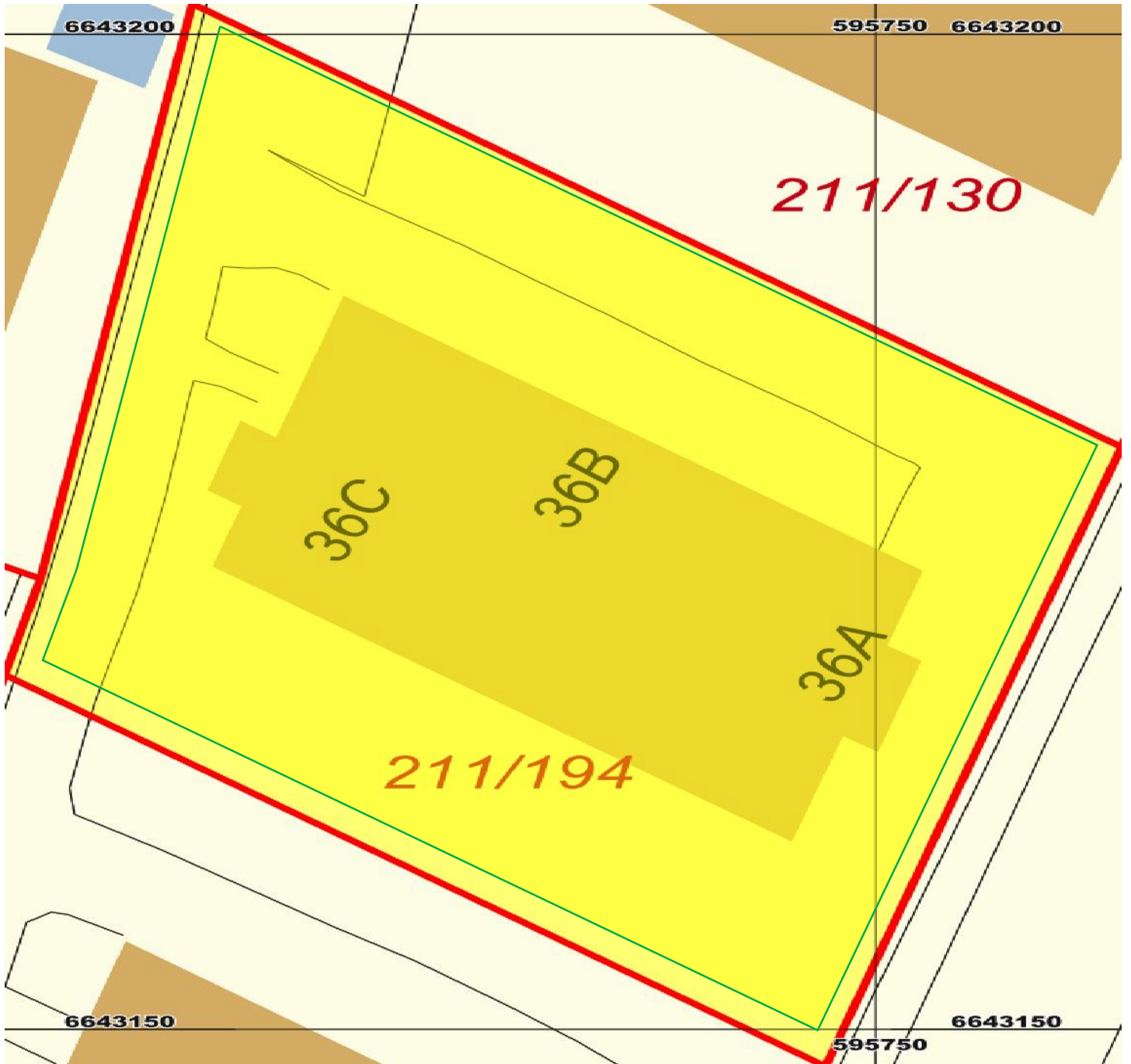
Kristin Tveit
Seksjonsleder

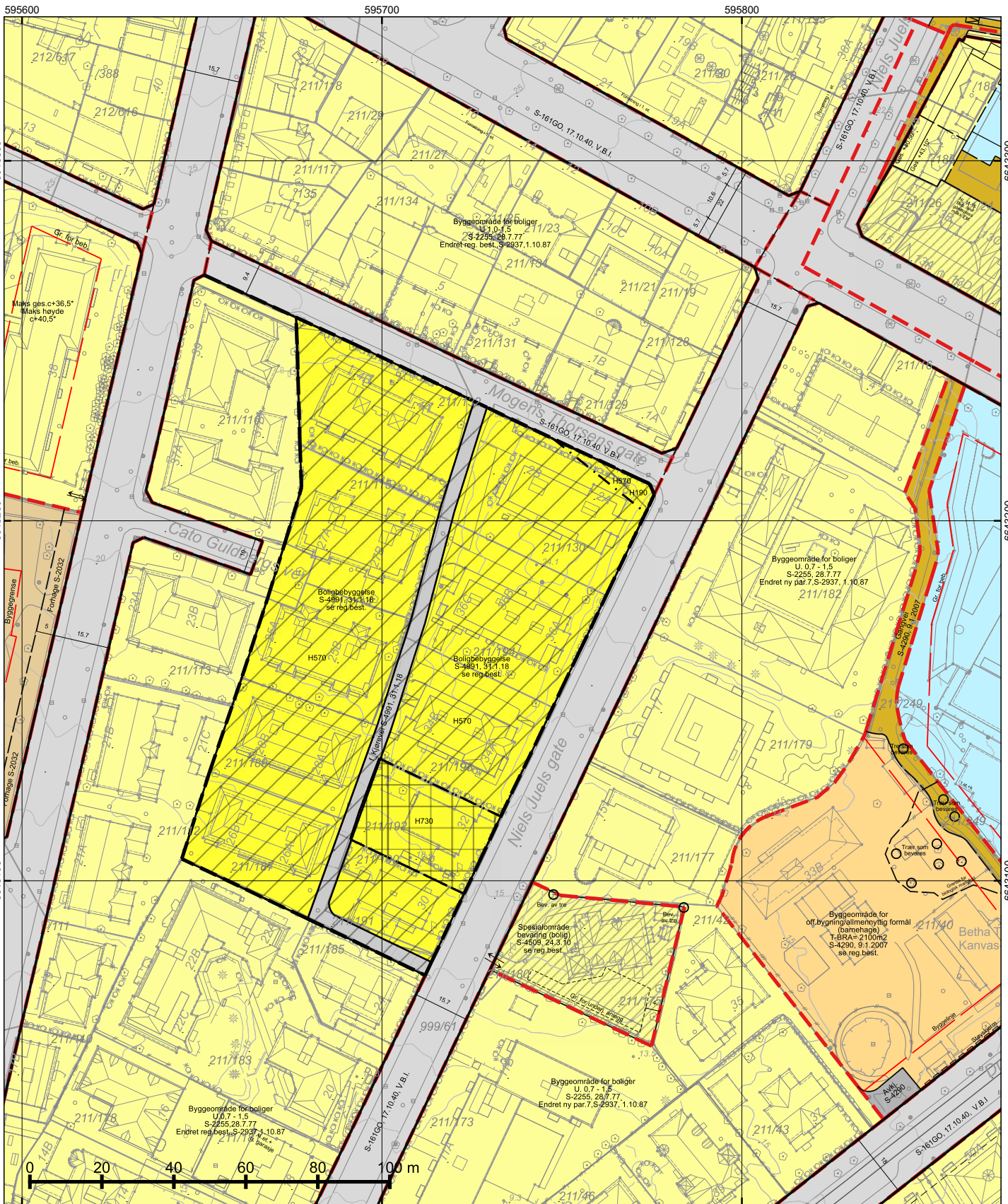
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 28.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32







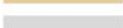


Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - 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: 158650/ 86533851	Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 36	Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/194	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	149 - Offentlig/allmennyttig
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

 RbBevaringGrense


 RpAngittHensynSone








 RpAngittHensynGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	78 - Forhage
	312 - Fortau
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse


 Byggegrense

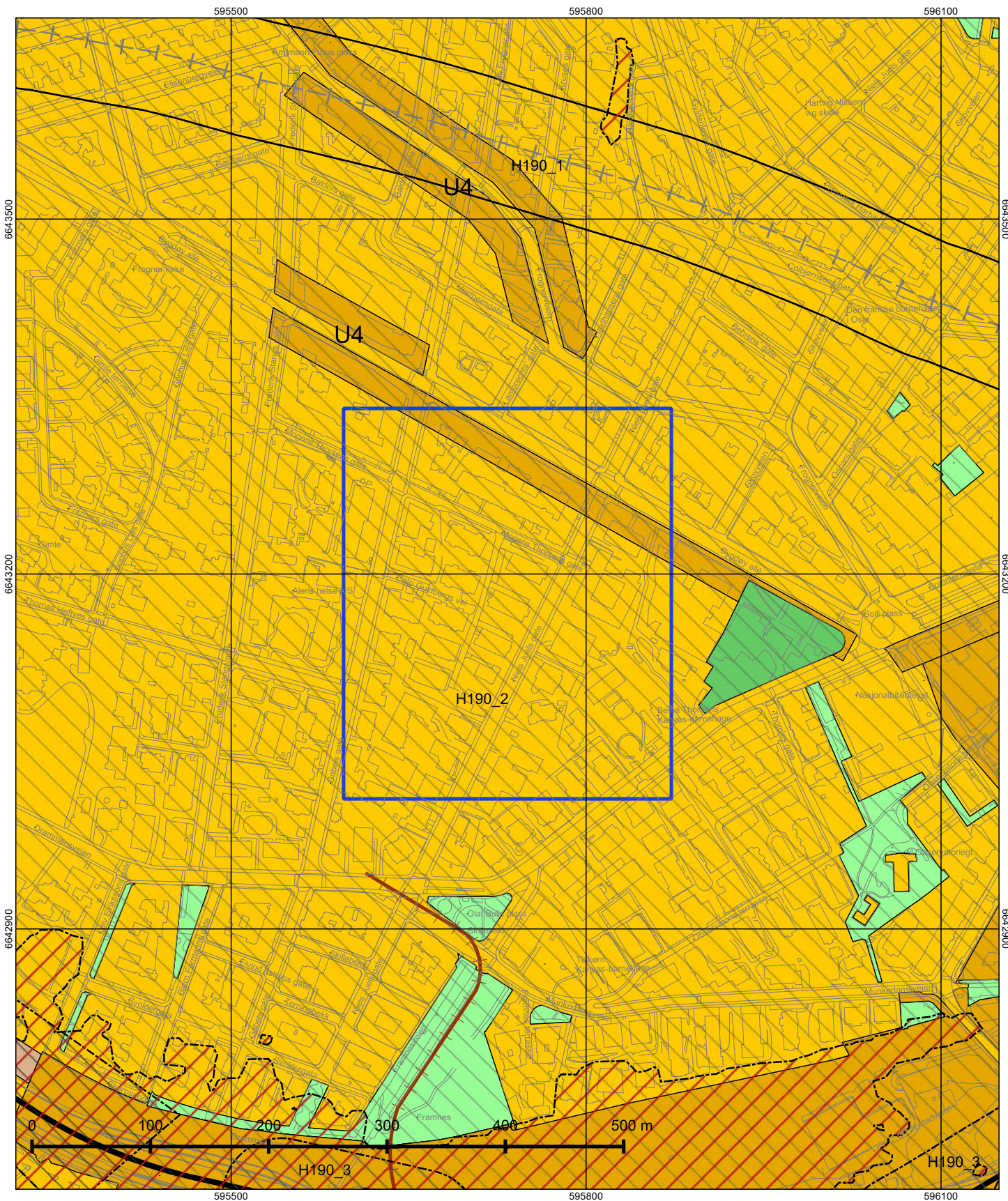
 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 28.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 158650/86533851
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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

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, fordroyes 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, steinsetninger, 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 sykkelkur. 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 sykkelkur innen allerede asfalterte arealer. Ved eventuell dispensasjon skal Byantikvaren i forkant vurdere behov for arkeologisk undersøkelse jf. kulturminneloven §§ 9 og 8, 1. 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



Løsøre & tilbehør



Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengete 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

Ekstra trygghet

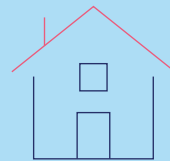
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslags-

eiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

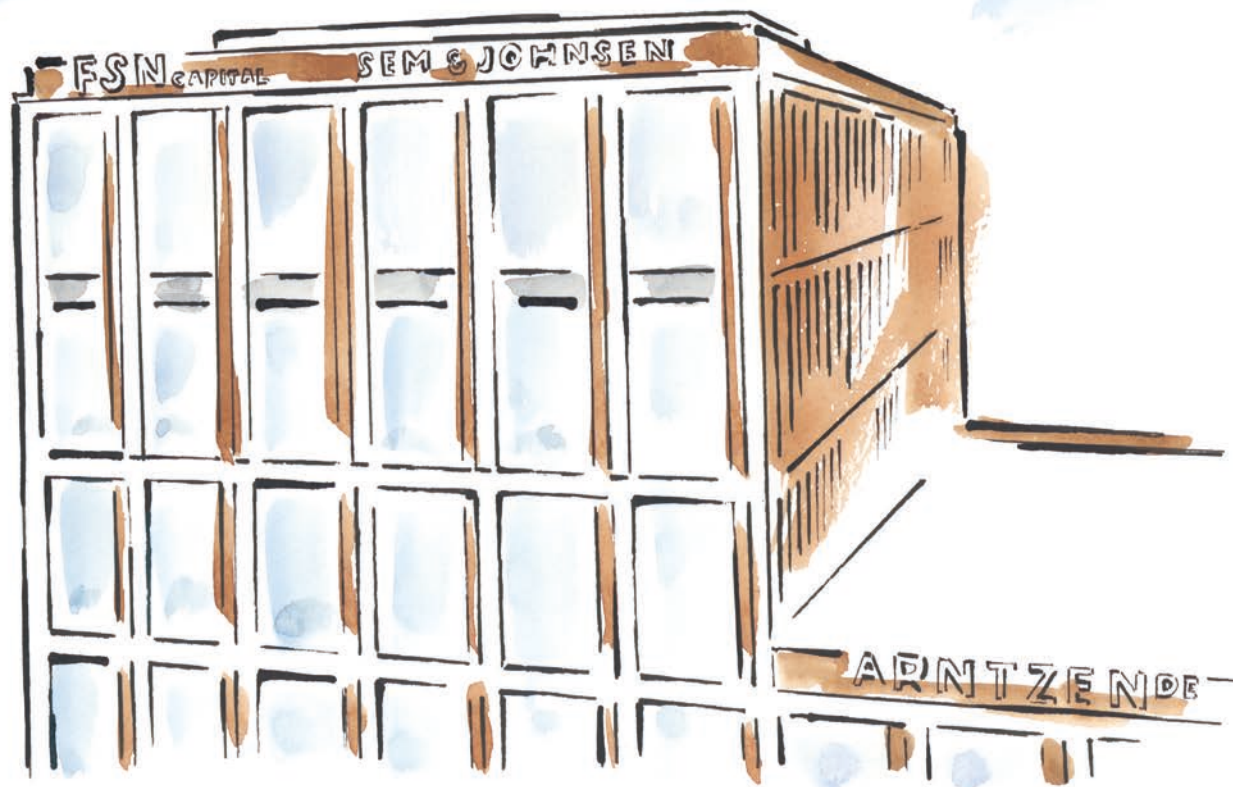
Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

[Meld skade her](#)



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00

E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk

av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Mikael Bolling

EIENDOMSMEGLER MNEF/PARTNER

Kontakt detaljer:

Telefon: 920 59 982

E-post: mbe@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Mikael Bolling
Eiendomsmegler MNEF/Partner
920 59 982

mbe@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361

© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no