

Niels Juels gate 7

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

8 Salgsoppgave

30 Område

34 Dokumenter

35 - Tilstandsrapport
56 - Egenerklæring
62 - Energiattest
64 - Ekspedisjonsdokument med byggetegning
70 - Ferdigattester
77 - Forretningsførerinformasjon
105 Sameiets vedlikeholdshistorikk
109 Plan, kart og regulering
126 - Løsøre & Tilbehør
129 - Forbrukerinformasjon
130 Boligkjøperforsikring

133 Megler

Kort om eiendommen

Klassisk og herskapelig aksjeleilighet - Tre stuer på rad med stukkatur - Parkering

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 17 800 000,-

Omkostninger*
Kr 5 511,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 17 805 511,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 690,-

BRA-i/BRA Total
179/201 m²

Boligtype/eierform
Leilighet/Aksje

Byggeår
1898

Etasje
1

Tomteareal
745 m² - Eiet

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

Verdt å vite

Velkommen til Niels Juels gate 7!

Klassisk og herskapelig aksjeleilighet med tre stuer på rad.

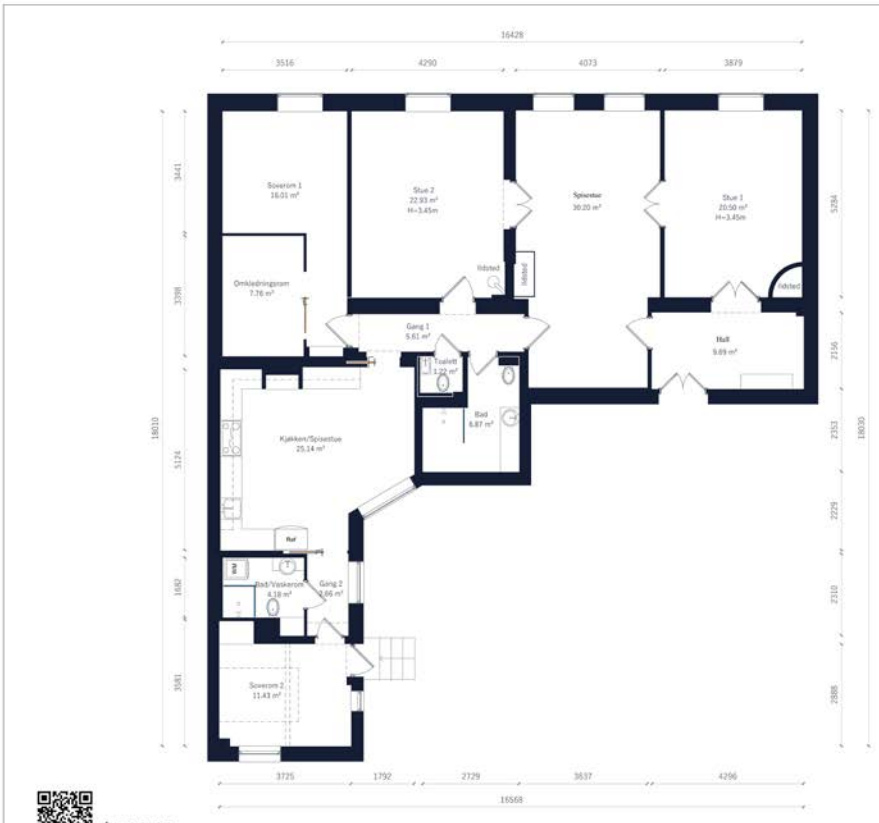
Leiligheten ligger i en herskapelig bygård fra 1898 med heis på Skillebekk, nær Solli plass og Frognerkilen. Planløsningen byr på tre store stuer på rad forbundet med originale tofløyede dører. Det romslige spisekjøkkenet er innredet med stor kjøkkenøy samt benkeplater i granitt og heltre.

Høydepunkter:
Klassiske, originale detaljer som stukkatur og rosetter
Tre ildsteder
Nytt flislagt baderom fra 2025 og oppgradert separat toalettrom
Egen biloppstillingsplass med elbillader
To disponible kjellerboder på ca. 15 m² og ca. 7 m²

Velkommen til visning!



Plantegninger



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

Niels Juels Gate 7

1.Etasje

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 17 800 000,- (Prisantydning)

---

kr 13 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 1 681,- (Eierskiftegebyr for kjøper))
kr 3 830,- (Omkostninger aksjeleilighet kjøper))

---

kr 5 511,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 19 411,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

---

kr 17 805 511,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 17 819 411,- (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 formue overtas av kjøper.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 690,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, kabel TV og bredbånd, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, drift og vedlikehold.

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter kan være påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i aksjelaget.

Formue:
Andel fellesformue: Kr 12 498,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 6 875 340,- .
Formuesverdien er opplyst av selger, hentet fra skatteoppgjør 2025 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 14 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 14 millioner kroner.

For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi.

Se www.skatteetaten.no for ytterligere informasjon.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Skillebekk i et særdeles attraktivt og flott område. Boligområdet er kjent som et av de mer eksklusive boområdene i Oslo, og er omgitt av parker og trafikkskjermede gater, samtidig som det er nærheten til det meste Oslo har og by på. Attraktivt og skjermet til, nær Solli plass, Tjuvholmen og Aker Brygge. Her bor du i fredelige omgivelser med det meste av fasiliteter og servicetilbud i nærheten. Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter. Verdt å nevne er den velrenommerte restauranten Hos Thea, Libertine Vinbar , Villa Paradiso, Snadder&Vin, Alex sushi og en rekke andre flotte restauranter på Tjuvholmen og Aker brygge.

Nærhet til Skarpsnoparken, Tinkern og Hydroparken. Gangavstand er det også til Frognerparken med skulpturanlegget, Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerkilen med gang- og sykkelvei tar deg til Bygdøy eller Tjuvholmen/ Aker Brygge på svært kort tid. På Bygdøy er det gode rekreasjonsmuligheter med turstier og badestrender. Aker brygge og Tjuvholmen byr også på spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for soling og flott skulpturpark.

Ønsker du treningsfasiliteter, ligger blant annet SATS Solli og Vestkantbadet Gym på Sommerro en liten spasertur unna. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi, Extra Gimle og Meny på Frogner Atrium. Søndagsåpen Joker og Åpent bakeri er også like ved leiligheten. Det er flere forretninger og nisjebutikker i sidegatene på Skillebekk og i Bygdøy Allé . Bygdøy Allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. Videre er det kort gangavstand til flere av hovedstadens mest populære handlegater. For eksempel Skøyen med Karenslyst Allé og Bogstadveien på Majorstuen.

Umiddelbar nærhet til en rekke trikk- og busstopp: I Drammensveien går trikkens linje 13 mellom Lilleaker og Ljabru. Ved Solli Plass, passerer også linje 12 til Majorstuen og Aker Brygge, samt buss 30, 31 og 21. Fra Vika Atrium kan du blant annet ta busser I retning Fornebu, Sandvika og Sentrum (250, 32, 54, 160, 150, 169). Fra Nationaltheateret finnes det et bredt kollektivtilbud, med blant annet Flytoget med hyppige avganger til Gardermoen, samt en rekke buss- og T-banelinjer.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass nr. 6 med ladeanlegg. Hjemmelen følger av selskapets vedtekter §5 som er vedlagt i salgsoppgaven. Parkeringsplassene er omsettelige innad i gården.

Det påløper ingen ekstra felleskostnader for parkeringsplassen. Ved bruk av ladeanlegget tilkommer kostnader for lading av elbil.

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

Tomt
Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 745 m².

Beskrivelse av eiendommen
Type eiendom
Eieform: Aksje, objektstype: Leilighet.

Innhold
Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Skillebekk og ligger i en herskapelig, klassisk bygård fra 1898. Boligen ligger i høy 1. etasje og har en gjennomgående planløsning med romslige oppholdsrom og flotte, originale detaljer som trefyllingsdører, stukkatur, rosetter og brystningspanel. Leiligheten ble omfattende oppgradert og modernisert i regi av dagens eiere i 2005, og fremstår som pen og velholdt. I 2025 ble det ene baderommet og det separate toalettrommet rehabilitert.

Leiligheten har adkomst fra felles oppgang, i tillegg til egen inngang direkte fra gårdsrommet. Boligen inneholder en entré med plass til oppbevaring, tre store stuer på rad, hvorav en også egner seg godt som et tredje soverom, *to soverom, et romslig og sosialt spisekjøkken, to baderom og separat toalettrom. De store stuene har et klassisk preg med malte veggflater, originale tredetaljer og vakre, tofløyede dører mellom rommene. I de store oppholdsrommene er det malte himlinger med stukkatur og rosetter. Det er peis i den ene stuen, peis med glassdører på kjøkkenet og en jernovn i den andre stuen. Selger opplyser at det mangler deler av den ildfaste steinforingen i den eldre jernovnen i stuen. Ovnen fungerer, men er ikke fullt funksjonell og har ikke vært mye brukt av selger.

Kjøkkenet er romslig og sosialt utformet med kjøkkenøy og god plass til et stort spisebord, med sitteplasser for opptil ti personer. Hovedsoverommet har eget omkledningsrom, mens det øvrige soverommet har en hemsløsning.

I tillegg er det plassbygde garderobeløsninger i hallen og flere garderobeskap og innredninger i leiligheten. Det er heis i bygården, med adkomst også til kjelleretasjen.

Leiligheten disponerer to romslige kjellerboder på henholdsvis ca. 15 m² og 7 m². I tillegg finnes flere store fellesrom i kjelleren for oppbevaring av blant annet sykler, bildekk og ved. Det medfølger også biloppstillingsplass med ladeanlegg, beliggende rett utenfor leiligheten mot fasaden. Plassen eies formelt av gårdsselskapet, men disponeres eksklusivt av leiligheten iht. vedtektene.

*Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven for mer informasjon om avvik knyttet til innredning av ett av soverommene.

Ferdigattest
Det er ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 27.11.1895 og for innredning av separat toalett datert 10.07.1937. 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.

Det foreligger ferdigattest datert 06.03.2006 for føring av vann- og avløpsrør gjennom brannskille på bad/vaskerom i leiligheten. Det andre badet ble rehabilitert i 2025, og det foreligger ferdigattest datert 09.09.2025 for gjennomføring av vannrør i etasjeskillet.

*I forbindelse med aksjelagets loftsutbygging ble det gjennomført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for arealet som tidligere ble benyttet som baktrapp. Rommet er inntegnet som disponibelt rom på byggetegningene datert 13.11.2003, og benyttes i dag som soverom med egen inngangsdør fra gårdsrommet. Det foreligger ferdigattest for bruksendringen datert 24.03.2021.

Det gjøres oppmerksom på at betegnelsen «disponibelt rom» ikke i seg selv innebærer at rommet er godkjent for varig opphold, slik som soverom, stue eller kjøkken. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for pålegg og tiltak i denne forbindelse.

Arealer
BRA - i: 179 m².
BRA - e: 22 m².
BRA totalt: 201 m².

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjellerboder: BRA-e: 22 m².

1. etasje: BRA-i: 179 m² .

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte, hvite fronter på skuffer og skap, samt sjalusiskap. Stor kjøkkenøy i samme utførelse som den øvrige innredningen. Benkeplater i lys granitt og heltre, med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Mosaikkfliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin fra Electrolux, samt dampovn, tallerkenvarmer og mikrobølgeovn fra Miele i høyskap. Videre er det en stor, frittstående Falcon-komfyr med induksjonstopp med seks kokesoner, to stekeovner og grillfunksjon. Over komfyren er det montert ventilator med kullfilter. Frittstående side-by-side kjøleskap og fryser fra Fisher & Paykel.

Baderom:
Baderom fra 2025 med flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights. Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Baderommet er innredet med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Veggen mot kjøkkenet er foret ut, med en innfelt nisje for oppbevaring av sjampo og øvrige dusjartikler. Naturlig ventilasjon.

Baderom/ vaskerom:
Baderom/ vaskerom fra 2005 med flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights, hvor downlightsene er nyere. Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med servant nedfelt i innredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte.

Separat toalett:
Separat toalettrom oppgradert i 2025, med flislagt gulv og malte vegger. Rommet er innredet med veggmontert toalett med innebygget sisterne og veggmontert servant. Naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:
Gulv: Hovedsakelig originale furugulv som er slipt og oljet. Innslag av nyere furugulv. Det er fliser på kjøkkenet, i gangen ved kjøkkenet, på det ene soverommet og på begge badene. Det er varmekabler i gulvene på kjøkkenet, i gangen ved kjøkkenet, på soverommet og badene.

Vegger: Malte veggflater med flotte originale tredetaljer, brystningspanel m.m.
Tak: Malte himlinger med stukkatur og rosetter i de store leverommene.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Rør i rør på det nye badet fra 2024. Ellers røropplegg i kobber med plastkappe, som er synlig på kjøkken fra 2005.
- Avløpsrør: Avløpsrørene i leiligheten er av plast. Synlig avløpsrør i plast under badet fra 2005. De vertikale felles avløpsrørene i bygget er sannsynligvis i støpejern og er av eldre dato.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Leiligheten har to beredere plassert i kjeller. Den ene er plassert i egen bod og er på ca. 300 liter og er tilkoblet med stikk. Ikke registrert waterguard. Den andre er også på ca. 300 liter og er fra 2024/ 25. Denne er tilkoblet med bryter slik dagens forskrift tilsier. Det er ikke registrert sluk i gulv og heller ikke installert waterguard.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra ukjent årstall. En stor del av anlegget ble oppgradert i 2005. Det ble foretatt el-kontroll av Elvia i 2026. Det var et par pålegg som er utbedret av elektriker og meldt inn.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ikke:
- Lysekroner (en i hver stue samt kjøkken og entré)
- 2 stk. TV-er og lydanlegg

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

Vinduer: Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører: Original Tofløyet hovedinngangsdør i treverk med trådglass. Egen inngangsdør fra gårdsrom til leiligheten. Hvit kompakt dør.

Etasjeskille/ gulv mot grunn: Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Pipe og ildsted: Mursteinspiper i bygget. Pipeløp i gården er rehabilitert. Peis med glassdører på kjøkken. Peis i den ene stuen. Jernovn i den andre stuen. Selger opplyser at det mangler deler av den ildfaste steinforingen i den eldre jernovnen i stuen. Ovnen fungerer, men er ikke fullt funksjonell og har ikke vært mye brukt av selger.

Innvendige dører: Malte vakre trefyllingsdører fra byggeår. Tofløyede dører mellom stuer.

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

<u>Følgende punkter er gitt TG3 - store eller alvorlige avvik:</u>
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er montert kullfiltervifte med denne transporterer ikke forurenset luft eller fukt ut av rommet.

<u>Følgende punkter er gitt TG2 - avvik som kan kreve tiltak:</u>
Utvendig > Hovedinngangsdør
Tilfredsstiller ikke dagens krav til brann og lyd. Gården er på gul liste. Utskiftning av dør må trolig konferere byantikvaren.

Innvendig > Innvendige dører
Slitasje ut i fra alder. Det er slitte håndtak og alle dørene lukker ikke like godt. Kommer ofte av slitte messingfóringer i hengsler, vindskjeve dørblad samt at det kan bli noe trangt mellom dørblad og karm etter flere omganger med maling.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
og med at det er røroppleg fra ulike tidsepoker og i ulike materialer, anbefales det grundigere undersøkelse av en autorisert rørlegger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/ tank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. dette gjelder den eldre berederen.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Dette gjelder der begge tankene er plassert.
- Varmtvannstanken under det eldste badet er ca. 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv
Fall på hovedsluk er noe under det som fremkommer i teknisk forskrift. Da må fallet være minst 1:100. Dersom det er under dette må det være en tett oppkant ved terskel på minimum 15 mm som en lekkasjesperre. Det er det ikke. Derfor settes TG 2.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Banemembran under påstøp på gulv er ca. 20 år og ut i fra alder har derfor tettesjiktet usikker fremtidig funksjon. Normal estimert levetid på slik membran er ca 25 år.
- Manglende lekkasjesperre/tett oppkant med membran på /opp under terskel.
- Det er avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm (dagens krav er referansenivå).

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom >Avtrekk/ ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Takstmannens kommentarer til HMS (Helse, miljø og sikkerhet):
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales at kjøper er oppmerksom på at det kun er utført en visuell og forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at ikke alt anlegg er besiktiget. Konsekvensen av dette er at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige feil eller skader på det elektriske anlegget.

Takstmann: Jon Ugland. Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Når kjøpte du boligen?
- År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?
- Antall år: 21
- Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
- Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Montering av utstyr på bad og separat gjestetoalett, bygningsmessig, fliser mm
- Arbeid utført av: Enviro Rørservice AS og SBB AS

2.1. Ble tettesjikt/ membran/ sluk oppgradert/ fornyet?
- Ja
- Beskrivelse: Full utskifting

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
- Ja
- Beskrivelse: Gjennomgang av rør fra bad til varmtvannsbereder plassert i kjeller

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/ avløp?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: full rehab av bad og gjestetoalett
- Arbeid utført av: Enviro Rørservice

5. Kjenner du til om det er/ har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/ kjeller?
- Ja
- Beskrivelse: Noe fukt i taket i kjeller. Kjenner ikke detaljer. Styret vet status.

7. Kjenner du til om det er/ har vært problemer med ildsted/ skorstein/ pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Ja
- Beskrivelse: Men utbedret med nye innvendige rør i pipe for noen år siden

8. Kjenner du til om det er/ har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja
- Beskrivelse: Gården er fra 1898

9. Kjenner du til om det er/ har vært sopp/ råteskader/ insekter/ skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja
- Beskrivelse: Har vært noe matmøll, men ikke observert på lenge

11. Kjenner du til om det er/ har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: To pålegg fra Elvia. Utbedret og sjekket ut av Elvia montert nye downlights på lite bad.
- Arbeid utført av: North Installasjon AS

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja
- Beskrivelse: Elvia for kort tid siden. Se forrige svar.

13. Har du ladeanlegg/ ladeboks for elbil i dag?
- Ja
- Beskrivelse: Utvendig ladeboks ved leilighetens biloppstillingsplass.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/ tak/ fasade?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Balkonger
- Arbeid utført av: Spör styret

18. Kjenner du til om det er innredet/ bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja
- Beskrivelse: Lenge siden, tre leiligheter på loftet og baktrapp integrert i de respektive leiligheter.

18.1. Er innredning/ utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja
- Beskrivelse: Sist noe med balkonger og rekkverkhøyde, mener avklart.

21. Er det foretatt radonmåling?
- Ja
- Beskrivelse: Lenge siden 2002?
21.1. Radonmåling
- År: 2002
- Verdi: ?

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
- Ja

28. Kjenner du til om det er/ har vært sopp/ råteskader/ insekter/ skadedyr i sameiet/ laget/ selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja
- Beskrivelse: Har vært rotter i kjeller. Satt ut feller.

Øvrig informasjon

Adresse
Niels Juels gate 7, 0272 OSLO.
Gnr. 211, bnr. 169, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger
Arne Sigmund Mowinckel Engesæth og Tove Irene Faye-Schjøll.

Aksjeselskap
As Niels Juels Gate 7, Organisasjonsnummer: 930928372.

Aksjelaget består av 11 leiligheter og ett næringslokale.

Styreleder opplyser at selskapet har praksis for å kreve inn ekstraordinære innbetalinger ved behov for finansiering av større prosjekter framfor å ta opp fellesgjeld.

Per 08.10.2026 er det ikke planlagt større prosjekter eller vedlikeholdsarbeider. Det kan imidlertid bli aktuelt å indeksjustere felleskostnadene i 2027.

Bredbånd/kabel-tv:
AS Niels Juels gate 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Avtalen er kollektiv og kan ikke sies opp individuelt.

Vaktmester/renhold:
As Niels Juels Gate 7 har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Lindholt & Co og kan treffes på +47 98652461. Lindholt & Co ivaretar oppgavene knyttet til matteservice, renhold, enkle vedlikeholdsoppgaver, skifte av lyspærer og annet småutstyr. Renholdet skjer 1 gang pr uke.

Forretningsfører: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.

Aksjeselskapets forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer fellesforsikring: 79510760..

Husdyr: Katte- og hundehold er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke.

Styregodkjennelse: Kjøper av aksjen må styregodkjennes av aksjelaget for at ervervet skal bli gyldig. Styret kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt, og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny aksjeeier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av aksjelaget som ny aksjeeier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 187 838,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 57 815,- i underskudd.

Vedtekter/husordensregler
Megler oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret i aksjelaget overlate bruken av boligen til noen andre. Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate boligen til andre for opptil tre år dersom aksjeeier selv eller et medlem av husstanden har bodd i boligen i minst ett av de to siste år.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til dette. Andre tilfeller vil kunne bli godkjent dersom det foreligger særlige grunner i medhold av Lov om Borettslag § 5-6. Se for øvrig borettslagets vedtekter og konferer med megler.

Energiklasse
G

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
Elektrisk oppvarming via gulvvarme på kjøkken, gang ved kjøkkenet, og det ene soverommet. I tillegg varmekabler på separat toalett og begge bad. Det er også peis på kjøkken og i den ene stuen. Ellers oppvarming via panelovner.

Strømforbruk utgjør 29 232 kwh pr. år.

Ovennevnte er basert på selgers nåværende forbruk, og vil variere ut i fra bruk og medlemmer i husstanden.

Selger har signert strømavtale for Norgespris, og dette følger eiendommen obligatorisk uten oppsigelsesmulighet ut 2026.

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 støysonene vei gul sone og vei rød 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-1949. Boligen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak (Oslo mot 2030 sak.nr. 262). Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan.
Dette kan føre til endring av noen av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Det pågår nå oppdateringer av reguleringsplanene som er berørt, men dette vil ta noe tid. Informasjon om kommuneplanen med lenker til kartinnsynsløsning finner du på: https:www.oslo.kommune.no/ politikk-og-administrasjon/ politikk/ kommuneplan/ Interessenter bes selv undersøke dette.

Deler av eiendommen er også regulert til offentlig kjørebane/ veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-1611GO.

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. 169
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 oppført på Byantikvarens "gule liste" / kommunalt listeført og verneverdig. Dette innebærer at Byantikvaren gir en rådgivende uttalelse for byggesaker som berører eiendommen, hovedsakelig for endringer av fasade og tak.

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

301/ 211/ 169:
20.09.1892 - Dokumentnr: 900361 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

05.06.1938 - Dokumentnr: 302736 - Erklæring/ avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

09.04.1892 - Dokumentnr: 900055 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:159

De tinglyste heftelsene antas å ha begrenset betydning for utnyttelsen av eiendommen, og derfor er ikke hver enkelt heftelse kommentert. Kontakt megler hvis det er spørsmål.

Legalpant: Aksjelaget har vedtektsfestet/lovbestemt pant for aksjehavers forpliktelser overfor aksjelaget.

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 bygningssakkyndig 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. Enkeltsaker 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

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 unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler 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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

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 0,80 % inkl. mva. i provisjon, som ved salg til prisantydning kr 17 800 000,- utgjør kr 142 400,-
I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer kr 29 900,- (Digital markedspakke (Standard)), kr 13 900,- (Opplysningspakke salg (lovpålagte opplysninger)), kr 19 900,- (Tilrettelegging), kr 3 900,- (Visninger og overtakelse med megler (pr stk)), kr 4 290,- (Visningspakke),
Utlegg: kr 6 725,- (Eierskiftegebyr forretningsfører), kr 3 830,- (Notert aksjesperre), kr 8 500,- (Oppgjørskostnad),

Ved salg til prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 233 345,-
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).

Oppdragsanvarlig
Simon Skjeldal Andresen
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
ssa@sem-johnsen.no
Tlf: 995 44 480

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
14.10.2026



Området

Nabolagsprofil

Niels Juels gate 7
Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst
- vurdert av 311 lokalkjente

Spesielt anbefalt for
- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
88%	84%	59%
Veldig trygt	Veldig bra	Høflige

Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	1 min 0.1 km
Filipstad Linje VY66, NW192	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.6 km

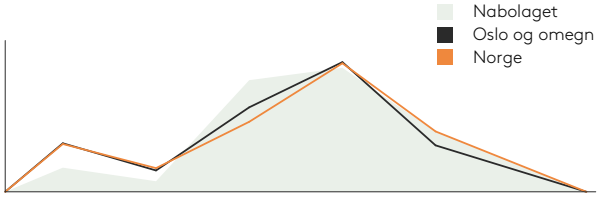
Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Niels Juels gate - 4826	1 min
Niels Juels gate - 4827	1 min

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

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 18 barn	2 min 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 112 barn	3 min 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Kiwi Bygdøy Allé	7 min

FINN 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

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

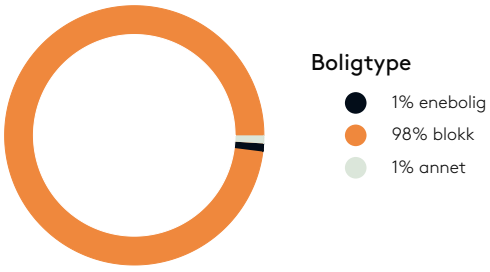
1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud	Shoppingutvalg	Serveringstilbud
90%	87%	86%
Veldig bra	Meget bra	Meget bra

Sport

Reichweins plass balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	8 min 0.7 km
SATS Solli plass	7 min
Studio Jobbsprek	12 min

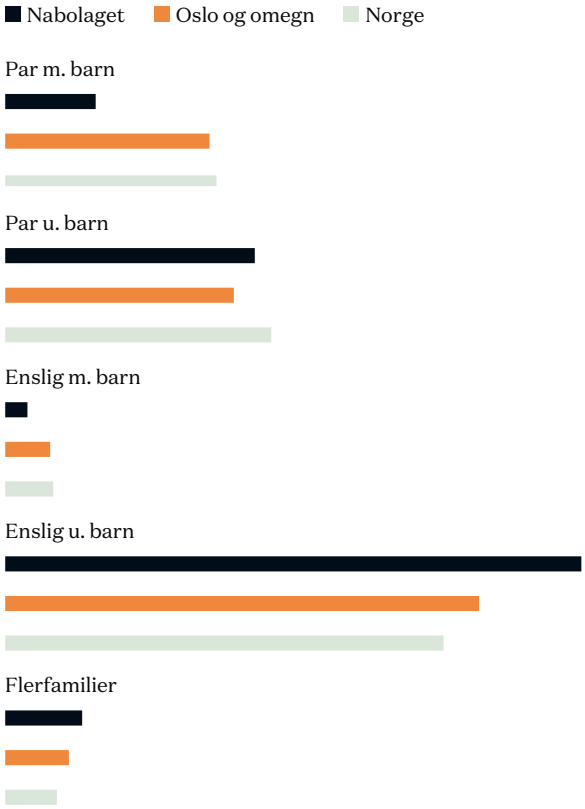
Boligmasse



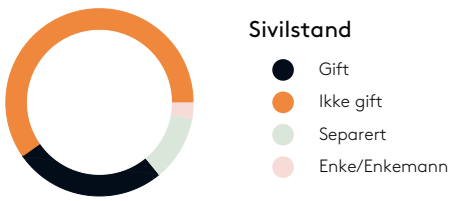
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Familiesammensetning

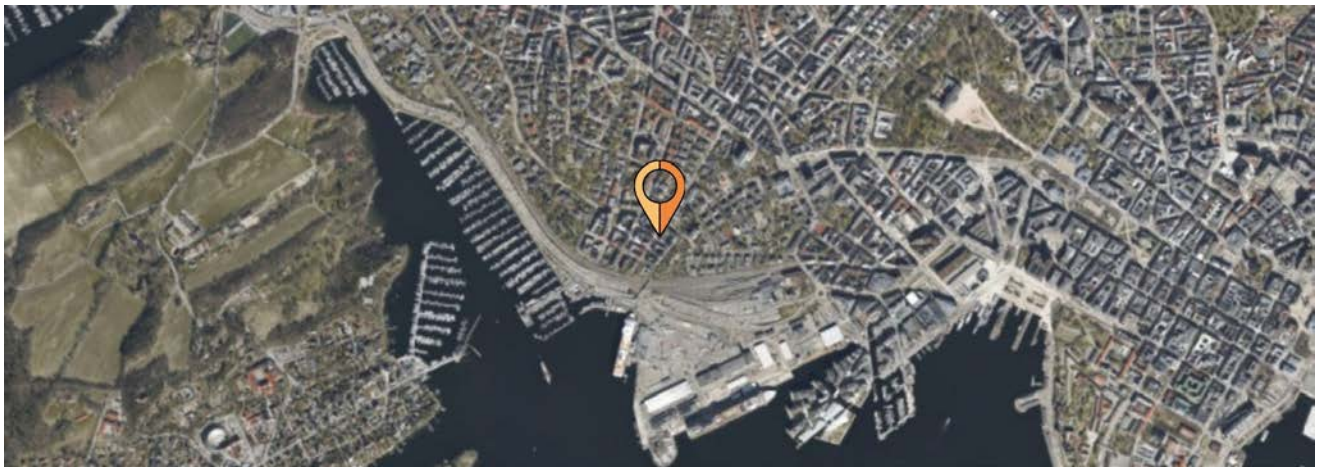


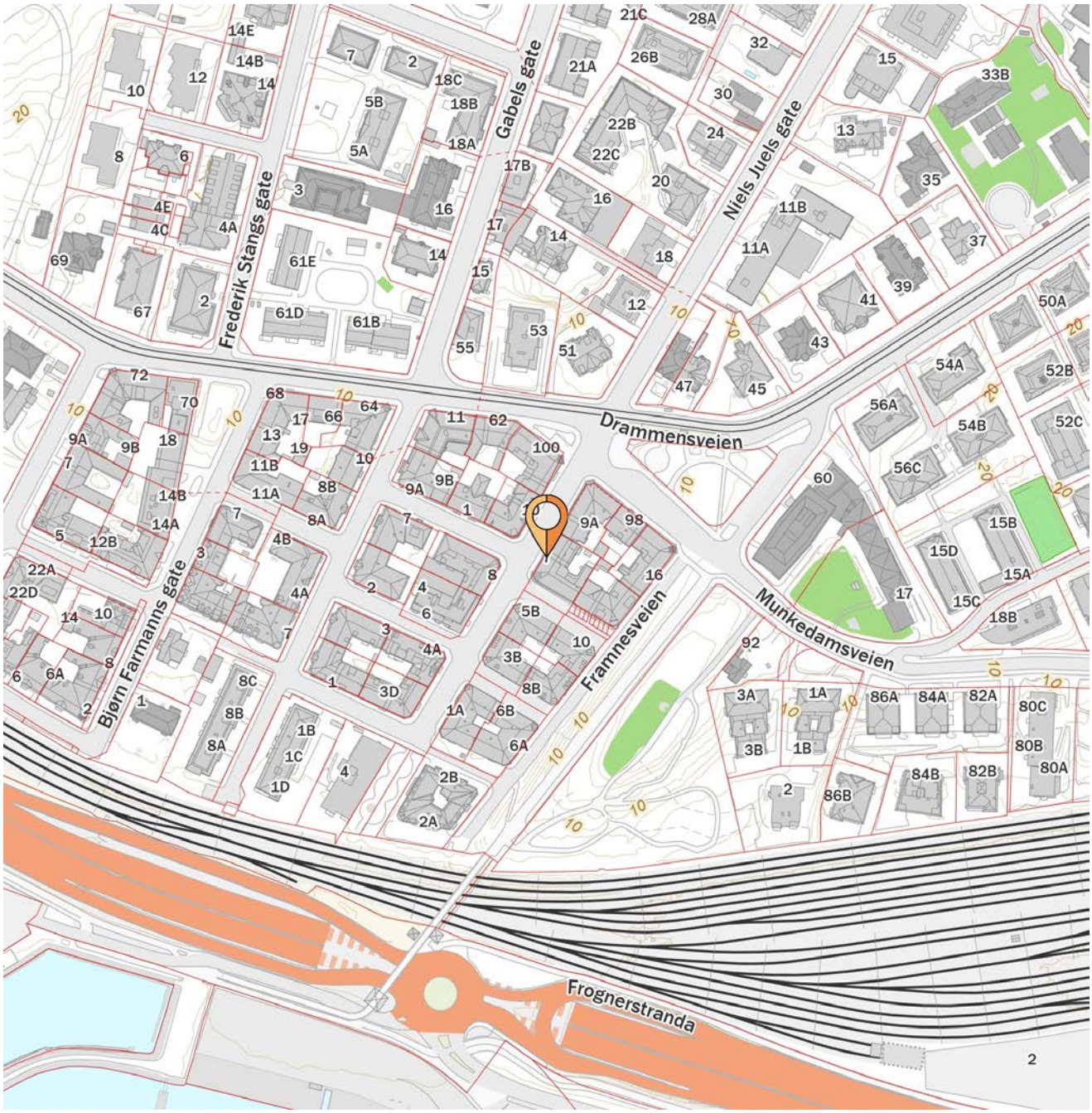
Sivilstand



FINN 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

Nabolagsprofil





FINN

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

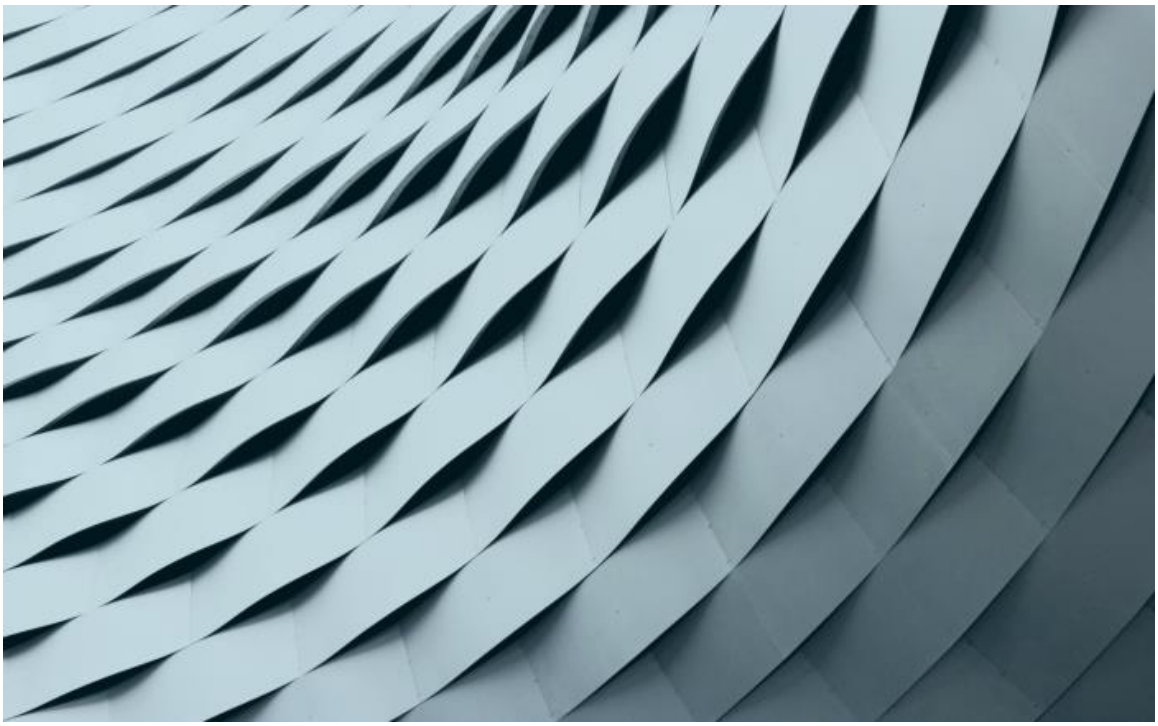
Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Niels Juels gate 7, 0272 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 169
Aksjenummer 19-23

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14422-2672 **Eiendomsverdi ref nr:** TU6306

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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 tilstandbeskrivelse 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:
Herskapeig klassis bygård oppført i 1898. Bygget er over 4 etasjer pluss kjeller og loft.
Det er installert heis i bygget som også betjener kjelleretasjen.
Stor gjennomgående leilighet beliggende i høy 1.etasje.
Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2005 i regi av dagens eiere. Leiligheten fremstår som pen og velholdt. Mange av de flotte originale detaljene som trefyllingsdører, stukkaturer, rosetter og andre tidstypisek detaljer er bevarte.
I tillegg er det ene badet og sep. wc nytt i 2025.
Leiligheten inneholder:
Hall, tre store stuer på rad (den ene kan fint benyttes som soverom 3). 2 gode soverom, stort sosialt spisekjøkken med kjøkkenøy med plass til 10 personer. to bad, sep.wc.
I tillegg to store boder i kjelleren. I tillegg er det fellesrom i kjellleren til ved, bildekk og annet.
Peis i den ene stuen, peis på kjøkkent og en jernovn i den andre stuen.

Det medfølger biloppstillingsplass med elbil lader.

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

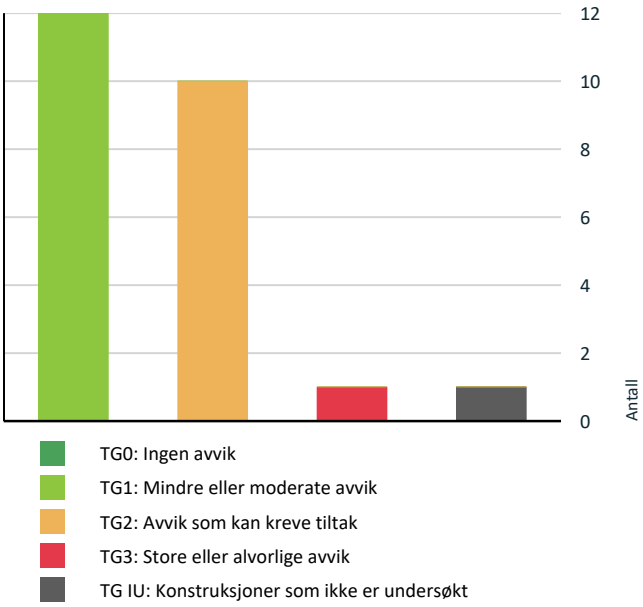
Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

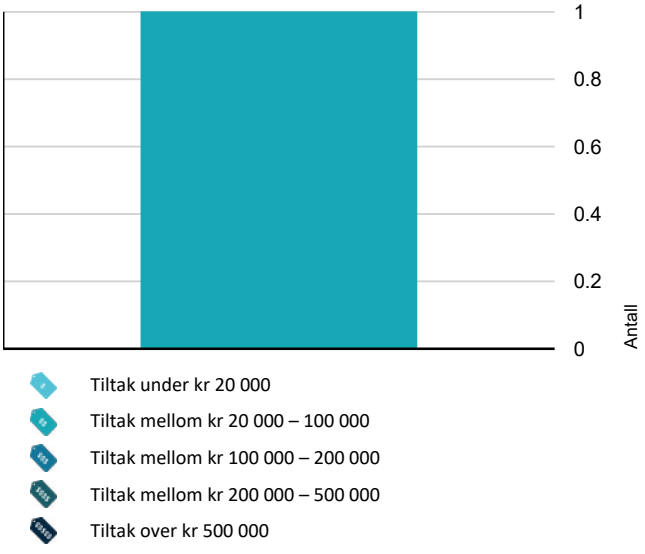
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undersøkelsesnivået på denne rapporten er såkalt undersøkelesnivå 1. Det vi si at det ikke gjøres destruktive inngrep i forbindelse med undersøkelsen, bortsett fra der det kreves hulltaking (bad, våtrom, rom under terreng). Det understrekes at takstmann kan ikke oppdage alle feil og mangler ved en eiendom ut i fra det undersøkelsesnivået vi er underlagt. Kommunaldepartementet har uttalt følgende: "Utgangspunktet må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. (...) Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader".

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring 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 målereglene 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 befaringsdagen.

* 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Hovedinngangsdør** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** 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
- I og med at Elvia nylig har gjennomført en kontroill og påpekt avvik som er utbedret kan ikke takstmann ser behovet for eventuelle ytterligere kontroll. 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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
Stor leilighet som fremstår som pen og velholdt.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt bad og nytt sep. wc.
2005	Modernisering	I 2005 ble så godt som hele leiligheten ble oppgradert og modernisert i regi av dagens eier, da de overtok denne.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Original Tofløyet hovedinngangsdør i treverk med trådglass.

Vurdering av avvik:
• Tilfredsstiller ikke dagens krav til brann og lyd. Gården er på gul liste. Utskiftning av dør må trolig konferere byantikvaren.

Konsekvens/tiltak
• Døren tilfredsstiller ikke dagens krav til brann- og lydisolasjon, noe som kan medføre økt risiko for spredning av brann og redusert bokomfort.
Det kan komme pålegg om eventuell utskiftning.
Ved eventuell utskiftning må det konfereres med byantikvaren, da gården er på gul liste.

Ytterdører - mot bakgård

Beskrivelse

Egen inngangsdør fra gårdsrom til leiligheten. Hvit kompakt dør.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Hovedsakelig originale furugulv som er slipt og oljet. Innslag av nyere furugulv.
Fliser på kjøkken, gang, det ene soverommet og på begge bad.

TG 1 Overflater - gulv -kjøkken

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler på kjøkken.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggflater med flotte originale tredetaljer, brystningspanel m.m.
Malte himlinger med stukkatur og rosetter i de store leverommene.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden. Det er registrert skjevheter flere steder i undergulv/konstruksjoner som overgår dagens gjeldende krav til godkjente måleavvik.
Dette er ikke unormalt i en slik bygård i dette området som er bortimot 130 år gammel.

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.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspiper i bygget. Dette er felles installasjoner som ikke kan inspiseres eller vurderes av takstmann.
Pipeløp i gården er rehabilitert.
Peis med glassdører på kjøkken.
Peis i den ene stuen.
Jernovn i den andre stuen.

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 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

Malte vakre trefyllingsdører fra byggeår. Tofløyede dører mellom stuer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres justering og eventuelt utskifting av slitte messingforinger i hengslene for å sikre at dørene lukker som de skal.
Dersom dørene er blitt trange etter flere omganger med maling, bør overflødig maling fjernes for å unngå ytterligere slitasje på dørblad og karm.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje, redusert funksjon og mulig skade på dør og karm over tid.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen synlige tegn på skadedyr.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Div garderobeskap og innredninger.
Omkledningsrom i hovedsoverommet. Plassbygget skap i hall.
Hemsløsning på det ene soverommet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjoner fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er registrert fall på hovedgulv til sluk i hovedgulv. Fallet er dog under de foreskrevne 1:100.
Dusjnisje med ensidig godt fall til rennesluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Fall på hovedsluk er noe under det som fremkommer i teknisk forskrift. Da må fallet være minst 1:100. Dersom det er under dette må det være en tett oppkant ved terskel på minmum 15 mm som en lekkasjesperre. Det er det ikke. Defor settes TG 2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen av utilstrekkelig fall og manglende oppkant er økt risiko for vannansamling og lekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader ved en eventuell lekkasje fra f.eks wc eller servant.
Bruksvann i dusjen går fint til eget sluk i dusjnisjen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Synlig mambran/mansjett under klemringen til sluket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens og fuktproblemer over tid. Det anbefales at det installeres en elektrisk avtrekksvifte for å øke luftutskiftningen.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Veggene i dusjnisjen/våtsonen vender mot tilstøtende toalettrom eller kjøkken.
Veggen m,ot kjøkkenet er foret ut minst 10 cm (egen nisje for shampo etc i veggen). I tillegg er veggen sansynligvis bygget opp med stendervek på min 2 tommer og med panel på begge sider pluss gipplater og Litexplater på hver side. Med normalt hullbor kommer man ikke langt nok inn. I tillegg er det svært vanskelig å ikke treffe eventuelte skjulte konstruksjoner i treverk som vil hindre hulltakingen.
På sep.wc er det en inspeksjonsluke der det er stoppekraner. Dette er på veggen mot dusjnisjen der det er montert blandebatteri. Her er det mulig å gjøre en visuell besiktning. Det ble ikke registrert noe unormalt.
I tilegg er det også gjort visuelle undersøkelser i himling i kjeller under badet. Ingen synlige skader eller avvik registrert.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking er ikke utført på grunn av bygningsmessige forhold, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner.
Konsekvensen er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, og det er derfor en viss risiko. Dog er badet kun ca 2 år gammelt så risikoen er ikke svært høy.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjoner fra 2005

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er registrert tilstrekkelig med fall til sluk, bedre enn 1:100.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Stålsluk.
Synlig membran under klemring til sluk. Synlig glidesjikt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Banemembran under påstøp på gulv er ikke eldre enn 20 år men svært nære, og ut i fra alder har derfor tettesjiktet usikker fremtidig funksjon. Normal estimert levetid på slik membran er ca 25 år.
- Manglende lekkasjesperre/tett oppkant med membran på /opp under terskel.

Det er avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm? (dagens krav er referansenivå)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser.
- Manglende lekkasjesperre medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler dersom det oppstår en større lekkasje på badet fra f.eks vaskemaskinen.

Løsningen har funger i nærmere 19 år. Ved normal bruk er det ingen større risiko for at dette skal inntreffe. Men det er også viktig at sluk renses ved jevne mellomrom for å hindre at sluk går tett og dermed øker risikoen for at lekkasjevann kan renne mot terskel og ned i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk vifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skap i soverom. Ingen unormale verdier ble registrert på befaringsdagen.

Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instrukser. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte hvite fronter på skuffer og skap. Sjalusiskap.
Stor kjøkkenøy i samme utførelse og kvalitet som resten av innredningen.
Benkeplater i lys granitt og heltre. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg mellom benk og overskap.
Integrerte hvitevarer bestående av: Oppvaskmaskin, stekeovn, tallerkenvarmer og mikrobølgeovn i høyskap. Stor frittstående komfyr fra Falcon med induksjonstopp (fra ca 2010)
Stort løst kombinert side by side kjøl/frys.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Det er montert kullfiltervifte med denne transporterer ikke forurenset luft eller fukt ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut

• Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.
Det må også undersøkes om det er fysisk mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom som ble oppgradert i 2024. Flislagt gulv og malte vegger.
Veggmontert wc med innebygget sisterne.
Veggmontert servant.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør på det nye badet. 2024
Ellers røropplegg i kobber med plastkappe, som er synlig på kjøkken. 2007

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med en eventuell oppgradering av våtrom (det eldste) vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i leiligheten er av plast. Synlig avløpsrør i plast under badet fra 2007.
De vertikale felles avløpsrørene i bygget er sannsynligvis i støpejern og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• I og med at det er røroppleg fra ulike tidsepoker og i ulike materialer, anbefales det grundigere undersøkelse av en autorisert rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av avløpsrørene av en autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle svakheter eller skader, spesielt siden rørene er av ulik alder og materiale.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør eller andre skjulte feil som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 1 må det etableres balansert ventilasjon. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dårlig ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet som igjen kan føre til til skader på konstruksjoner. Dette gjelder spesielt på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har to beredere. plassert i kjeller.
Den ene er plassert i egen bod og er på ca 300 liter og er tilkoblet med stikk. Ikke registrert waterguard.

Den andre er også på ca 300 liter og er fra 2024/25. Denne er tilkoblet med bryter slik dagens forskrift tilsier.
Det er ikke registrert sluk i gulv og heller ikke installert waterguard.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
dette gjelder den eldre berederen.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Dette gjelder der begge tankene er plassert.

• Varmtvannstanken under det eldste badet e rikke 20 år, men nærmer seg straks 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det anbefales at det installeres waterguard på begge berederne slik at vanntilførsel stoppes ved en lekkasje for å begrense eventuelle skader.

⚠ 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 anlegget er fra ukjent årstall.
En stor del av anlegget ble oppgradert i 2007.
Det ble foretatt elkontroll av Elvia i 2026. Det var et par pålegg som er utbedret av elektrikker og meldt inn.

Vurdering av avvik:
• I og med at Elvia nylig har gjennomført en kontroill og påpekt avvik som er utbedret kan ikke takstmann ser behovet for eventuelle ytterligere kontroll.
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.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at kjøper er oppmerksom på at det kun er utført en visuell og forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at ikke alt anlegg er besiktiget.
Konsekvensen av dette er at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige feil eller skader på det elektriske anlegget.
For full sikkerhet bør det vurderes å innhente en grundigere kontroll fra registrert elektrovirksomhet dersom det er usikkerhet rundt anleggets tilstand.

Tilstandsrapport

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Gården og leiligheten er sprinklet.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtakelse.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming via gulvvarme på kjøkken, gang, og det ene soverommet. I tillegg varmekabler på seop.wc og begge bad.
Ellers oppvarming via panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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 byggteknisk 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.

• I og med at Elvia nylig har gjennomført en kontroill og påpekt avvik som er utbedret kan ikke takstmann ser behovet for eventuelle ytterligere kontroll. 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.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales at kjøper er oppmerksom på at det kun er utført en visuell og forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at ikke alt anlegg er besiktiget.
Konsekvensen av dette er at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige feil eller skader på det elektriske anlegget.
For full sikkerhet bør det vurderes å innhente en grundigere kontroll fra registrert elektrovirksomhet dersom det er usikkerhet rundt anleggets tilstand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

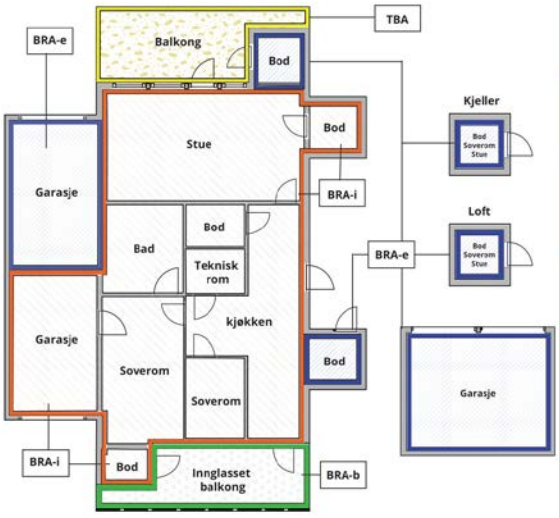
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	179			179	
SUM	**179**				
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall, stue, stue 2, spisestue, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, bad, bad/vaskerom, toalettrom		

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 tilstandsrapporten 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 gjeldende 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 taksmannen 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.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.
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. .

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Jon Ugland	Takstingeniør
	Arne Engesæth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	169		0	753.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Niels Juels gate 7

Hjemmelshaver
As Niels Juels Gate 7

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1/	930928372	1	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS Tlf: 22 12 23 40	Arne Engesæth, Tove Irene Faye-Schjøll

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
19-23	1 650

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Skillebekk. Sentral plasseringen med gangavstand til Frogner, Vika og Aker Brygge/Tjuvholmen. Sentralt men likevel et meget stille og fredelig område.
En rekke spennende spesialforretninger, kaféer, restaurantyer samt de aller fleste servicetilbud innenfor gangavstand. Gode kommunikasjonsmuligheter med Skillebekk trikkestopp bare 200 meter fra døren. Gode bussforbindelser på Solli Plass. Gangavstand til grønne lunger og fine turområder langs Frognerkilen, på Bygdøy og i Frognerparken.

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

Felles eiet tomt.

Boder

Leiligheten disponerer to kjellerboder på hhv ca 15 kvm og ca 7 kvm.
Flere store fellesrom til bildekk, sykler og ved.

Parkering

Egen biloppstillingsplass #6 med elbil lader. Påvist av eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79510760			

Kommentar
Fullverdiforsikring gjennom aksjelaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Foretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eier	06.10.2026	Eier gav informasjon og opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Sem og Johnsen Boliger

Oppdragsnr.
20-26-1757

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Irene Faye-Schjøll	Arne Sigmund Mowinckel Engesæth

Gateadresse
Niels Juels gate 7

Poststed	Postnr
OSLO	0272

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: må sjekke

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-26-1757

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av utstyr på bad og separat gjestetoalett, bygningsmessig, fliser mm
Arbeid utført av	Enviro Rørservice AS og SBB AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Full utskifting

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomgang av rør fra bad til varmtvannsbereder plassert i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	full rehab av bad og gjestetoalett
Arbeid utført av	Enviro Rørservice

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fukt i taket i kjeller. Kjenner ikke detaljer. Styret vet status.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Men utbedret med nye innvendige rør i pipe for noen år siden

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gården er fra 1898

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært noe matmøll, men ikke observert på lenge

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	To pålegg fra Elviva. Utbedret og sjekket ut av Elviva Momtert nye downlights på lite bad.
Arbeid utført av	North Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elviva for kort tid siden. Se forrige svar.

Document reference: 20-26-1757

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utvendig ladeboks ved leilighetens biloppstillingsplass.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Balkonger

Arbeid utført av: Spör styret

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lenge siden, tre leiligheter på loftet og baktrapp integrert i de respektive leiligheter.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sist noe med balkonger og rekkverkhøyde, mener avklart.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lenge siden 2002?

21.1 Radonmåling

År: 2002

Verdi: ?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 20-26-1757

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært rotter i kjeller. Satt ut feller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-26-1757

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-26-1757

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Faye Schjoell	6a1d229e7e28bd3c58c76dc8ee8208981799ecdc	08.10.2026 19:25:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Engesæth	c337fbb6d5a57a6429916537110c359f8fb178a1	08.10.2026 19:23:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 20-26-1757

→ 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.

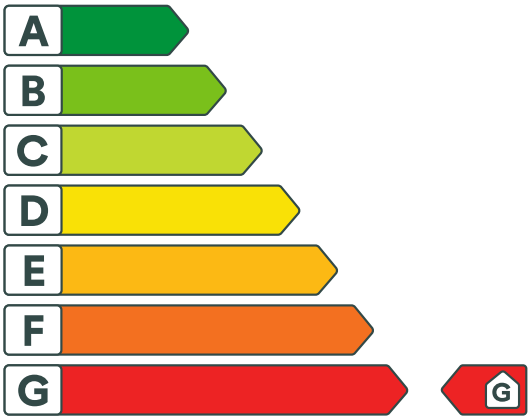
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Niels Juels gate 7, 0272 OSLO**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367718**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494106**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **169**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **450,60**



Ekspedisjonsdokument med byggetegning

Nils Juelsg. 7.

M

J.nr. 393 // 1895-

Våningshus

V. D. J.-No. 393.95
Bilag.

STADSKONDUKTØREN 2997/95 KRISTIANIA — 3042/95 — 3124/95

1. Anmeldelse
4 Tegninger
1. Situationsopl.
1. Beregning.
1 Skrivelse.

EIENDOMSKOMMISSIONEN 455/95 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Et grundmuret Vaaningshus med Last. indredning.

paa Matr.-No. 7 Niels Juels Gade

Indleveret 27de Novbr 1895 Attesteret

Overensstemmelsen med Anmeldelsen at erklære om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No, Grænser og Arealforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 28de November 1895
Chr. Linthoe

B.

OPMAALINGSCHEFEN 599/95 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Undersendes den ansøgte Sundhedskommissionen. Intet at bemærke ved Klosetterne. Badet ved Bagtrappen bør forsynes med Ventilation og Tilførsel af friske Luft. De paa Situationsplanen nærmere Tal angivne Dybden af Gjældet paa de forskjellige Punkter og foreliggende skriftlig Forklaring over Grundens Fasthed. Naar det erkjendes at denne paa Bunden er temmelig blød kan paa Grund af Gjældets nogenlunde Fasthed antagelig dobbelt Facade Kant i Kant ansees for betryggende Fundament saameget mere som Belastningen er temmelig ligelig fordelt.

Ydermurene bør for Kjælderens Vedkommende forsynes med 2½ og 1ste Etage saavel til Gade som Gaard og 2 Stens Mur. Anmeldelsen indeholder Undtagelse

Nils Juelsgt. 7

Jm. 5-46/1936

Innr. av W.C.

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 546/36
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.-nr. 7 Nils Juels gate

Innlever: 17. mars 1936. Attestert 10/7.37

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 18-3-1936.

Ø. Klumpjan.

GM/VW.

Ad: 7 Nils Juelsgate, jnr. 406/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7.

Badegulv må støpes vanntett med fall til sluk.

Oslo helseråd den 1. april 1936.

Efter bemyndigelse

Byggn. chefens J.nr.:
2 - APR. 1936

V.d. til innstilling
Oslo 2/4-36.
Ø. Klumpjan

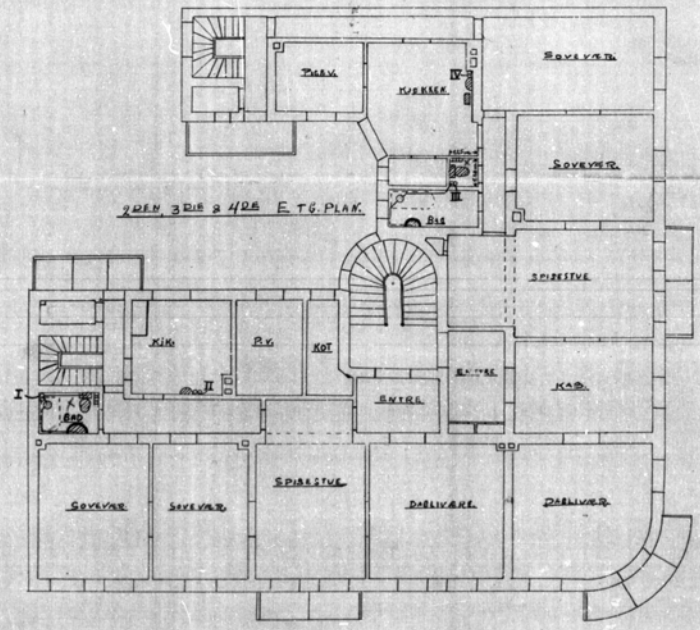
BYGNINGSRÅDET
B.J. No. 3476
OSLO

Pl. 21.

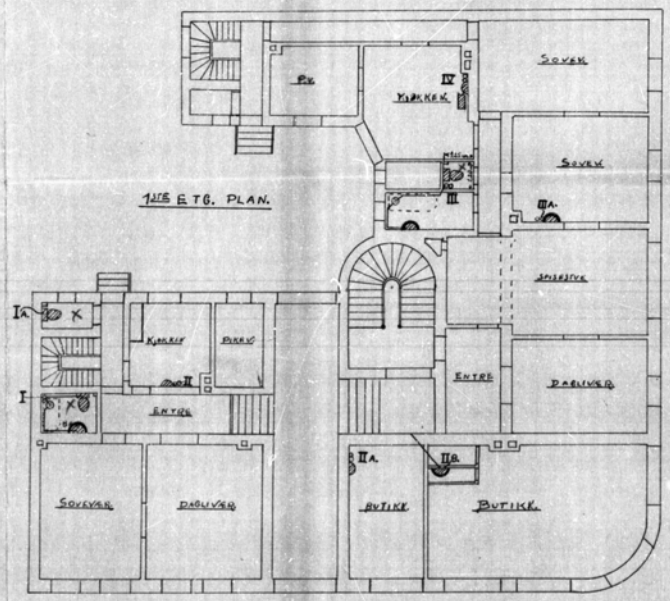
NEBFOTOGRAFERT- 19 X

NIELS JUELSGT 7.

MÅL 1:100.



2DEN, 3DIE & 4DE E. TG. PLAN.



1STE E. TG. PLAN.

Oslo 12 juni 1930.
KRUT MASSERUD



Ferdigattester

Ferdigattester for føring av vann- og avløpsrør og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for den tidligere baktrappen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Base Arkitekter AS
Akersbakken 12
0172 OSLO

Dato: 06 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200514824-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 7	Eiendom:	211/169
Tiltakshaver:	Arne Engesæth	Adresse:	Niels Juels gate 7, 0272 OSLO
Søker:	Base Arkitekter AS	Adresse:	Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

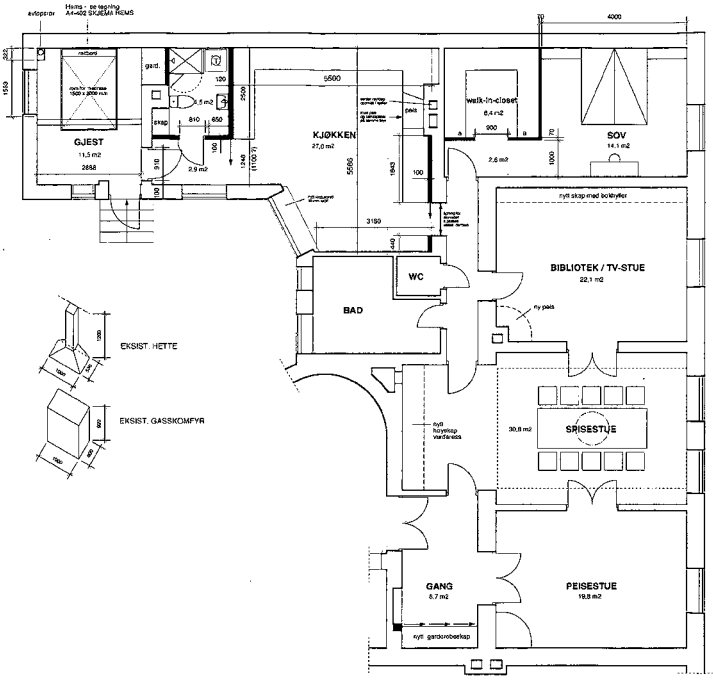
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

VEDLEGG E-2



NB! Alle nye himlinger sikres mot brannsmitte til etasjen over med kledning i brannklasse EI 60.
13 mm gips + 15 mm branngips
Begge lag med gipsplater fullekrue

NY VEGG

0 1 2 3 4 5 m

B	Høring så gjennom	12.12.05	gbl
A	Tegnestue tatt, farget. Kjøkkenløsning endret	03.11.05	gbl
rev.	endringer gjelder	tegn	ark kontr

ARBEIDSTEGNING

PLAN 1. ETG A4-101 B

tegn. art. tegn.nr rev.

VED ARKFORMAT A3
MÅLESTOKK = 1: 100

R.J.V.

K.I.E.

N.A.S.

ARK. BASE

BASE ARKITEKTER AS
Kirkegårdsveien 57 A 0361 Oslo
T 815 24 787 F 22 46 29 91

prosjekt NIELS JUELS GATE 7

tiltakshaver Arne Engesæth
Pb. 1420 Vika, 0115 Oslo, mob. 97 75 28 70

tegn. art. PLAN 1. ETG

målt	1:50	dato 13.10.05	tegnet av ppr
arealplan	kontr.	rev. dato 13.12.05	
status	ARBEIDSTEGNING		
	A4 -101		B

oppdr.nr tegn.nr rev.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SVEINE PROSJEKTSTYRING AS
Steinliveien 1D
1185 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2025
	202552461 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	NIELS JUELS GATE 7	Eiendom:	211/169/0/0
Tiltakshaver:	Arne Engesæth	Søker:	SVEINE PROSJEKTSTYRING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Niels Juels gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for gjennomføring av vannrør i etasjeskille, mottatt 04.09.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202552461			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje, kjeller og snitt	A4-101	13.10.2005	9/3

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.03.2021
	199902682 - 110 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	NIELS JUELS GATE 7	Eiendom:	211/169/0/0
Tiltakshaver:	SOLBJØRG & KVÅLSETH EIENDOM AS	Søker:	HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Niels Juels gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av baktrapper til hoveddel og oppføring av balkonger, mottatt 27.04.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 199902682			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	022	01.03.1999	1/1
Plan hems	028	07.04.2000	14/1
Plan loft	027	07.04.2000	14/2
Takplan	029	07.04.2000	14/3
Snitt A-A og fasade mot bakgård	032	07.04.2000	14/4
Snitt B-B og fasade mot bakgård	033	07.04.2000	14/5
Fasade mot Niels Juels gate	030	07.04.2000	14/6
Fasade mot Skillebekk	031	07.04.2000	14/7

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.03.2021
	200402689 - 47 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	NIELS JUELS GATE 7	Eiendom:	211/169/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Niels Juelsgate 7	Søker:	HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Niels Juels gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av baktrapper til hoveddel og oppføring av balkonger, først mottatt 10.04.2008.

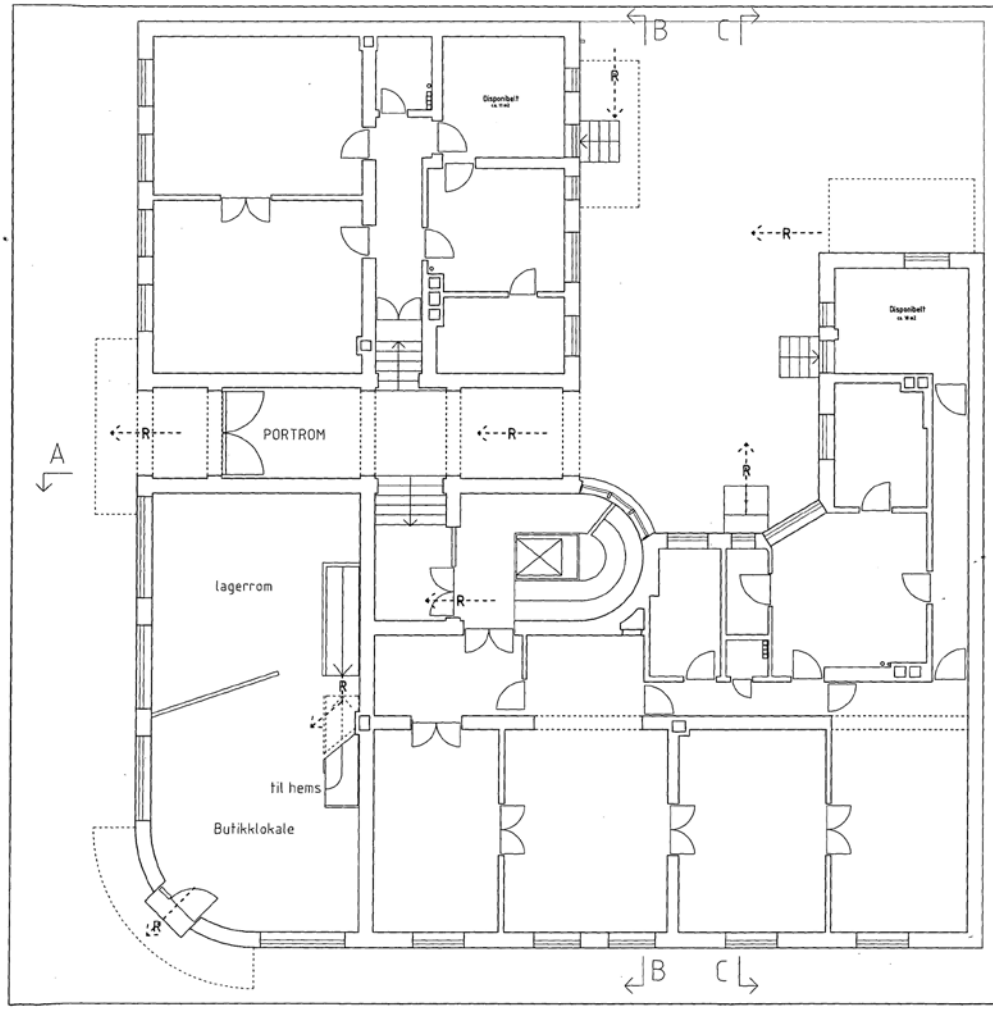
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200402689			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/6
Tegninger nye			1/8

Andre forhold

I forbindelse med tiltaket ble det oppført en ulovlig spiraltrapp. Denne er nå fjernet og gården er sprinklet for å ivareta brannkrav. Sprinkleranlegg er godkjent i begge de parallelle byggesakene; 200402689 (bruksendring av baktrapp og oppføring av balkong) og 199902682 (loftsutbygging). Tillatelse til riving av ulovlig utført trapp er gitt i sak 202003342.



1 ETASJE

N

REV.	TITTEL	TEGN	SIGN	KONTR	SIGN

PROSJEKT: NIELS JUELS GT.7 GNR.211/BNR.169			
BALKONGUTBYGGING, OMINNREDNING			
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE		DATO: 13.11.2003	
TEGN. TITTEL:	ANSV.TEGN.	KH	SIGN.
FREMTIDIG	ANSV.KONTR.	HEN	SIGN.
PLAN 1. ETASJE	TEGN. Nr.:	01 F	MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: Sameiet Niels Juels gt 7
Niels Juels gt. 7 0272 OSLO

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

Postboks 9208
GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

2

S:\PROSJEKTNJ-TA\fb-pr-22092003-Sogn\eiendom\hj7-Balkongutbygging-03.dwg, 10.03.2004 18:41:14, 1:100



Forretningsførerinformasjon

Boligopplysninger:

As Niels Juels Gate 7		**Vår ref.:**	692/2	**Fødselsdato eier:**	25.12.1950
NIELS JUELS GATE 7		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	01.07.1954
0272 OSLO		**Eiere:**	Arne Engesæth, Tove Irene Faye-Schjøll		
Organisasjonsnr:	930 928 372	**Aksje:**	19-23	**Aksjeboenhetsnr:**	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 690**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 690

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Cecilie Kirsten Serck-Hanssen
Adresse:	NIELS JUELS GATE 7
Postnr/-sted:	0272 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 02.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 288
Annen formue:	12 498	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	1 650	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	19-23	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	1

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	211/169
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	79510760

Forsikringsskade meldes OBF

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

BREDBÅND/KABELTV
AS Niels Juels gate 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Avtalen er kollektiv og kan ikke sies opp individuelt.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, bestilles via Jørgen Albech. Det samme gjelder henvendelser vedrørende dørcallinganlegget levert av Defigo.

VAKTMESTER/RENHOLD
As Niels Juels Gate 7 har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Lindholt & Co og kan treffes på +47 98652461. Det ble i 2025 gjort et bytte av vaktmester for å få hevet standard på utføring av løpende vaktmesteroppgaver.
Lindholt & Co ivaretar oppgavene knyttet til matteservice, renhold, enkle vedlikeholdsoppgaver, skifte av lyspærer og annet småutstyr.
Renholdet skjer 1 gang pr uke

Boligopplysninger:

As Niels Juels Gate 7	**Vår ref.:**	692/2	**Fødselsdato eier:**	25.12.1950
NIELS JUELS GATE 7	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	01.07.1954
0272 OSLO	**Eiere:**	Arne Engesæth, Tove Irene Faye-Schjøll		

Organisasjonsnr: 930 928 372

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Se tidligere årsmelding for mer informasjon om vedlikehold.
Det gjennomføres løpende vedlikehold av gården. Det har ikke vært gjennomført store vedlikeholdsoppgaver i 2025, men i 2026 vil det bli et større prosjekt fra april/mai -26 for å få godkjent balkong rehabiliteringer gjort i 2015. Front Entreprenør AS skal stå for utføringen som vil medføre stillas rundt deler av bygget så lenge oppgavene pågår. I forbindelse med dette prosjektet vil det bli kalt inn kapital fra aksjonærene.

UTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 11456

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 13324

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 13244

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 15057,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 15842,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 13358,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 15057,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 13902

Annen informasjon:

As Niels Juels Gate 7

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 07.05.2026, kl 17:00

Sted: Bakgården

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i As Niels Juels Gate 7 torsdag 07.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i As Niels Juels Gate 7

Torsdag 07.05.2026, kl 17:00
Bakgården

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i As Niels Juels Gate 7

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr

4. Orientering

4.1 Vedlikeholdsønsker fra aksjonærene

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om økning av husleie med 10%

På bakgrunn av økte kostnader ønsker styret å fremme forslag om økning av husleien med 10% fra 01.06.26 eller 01.07.26.

Forslag til vedtak: Husleiegrunnlaget øker med 10% fra xx.xx.xxxx.

5.2 Forslag fra styret om vedtektsendring

Iht. vedtektene punkt "7. Styret" skal aksjelaget ha et "[...] styret som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer og en vara. Styret velges av sameiermøte for 2 år.". Styret ønsker å fremme forslag om endring til følgende ordlyd:

"[...] styret som skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av sameiermøte for 1 år."

Forslag til vedtak: Vedtektene endres iht. forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Cecilie Kirsten Serck-Hanssen.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Jørgen Albech og Øystein Skavlebø.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 29.04.2026

Styret i As Niels Juels Gate 7

Styreleder, Cecilie Kirsten Serck-Hanssen
Styremedlem, Jørgen Albech
Styremedlem, Øystein Skavlebø

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for As Niels Juels Gate 7

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Cecilie Kirsten Serck-Hanssen
Styremedlem, Jørgen Albech
Styremedlem, Øystein Skavlebø

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om As Niels Juels Gate 7

As Niels Juels Gate 7 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930928372. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 11 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

As Niels Juels Gate 7 har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Lindholt & Co og kan treffes på +47 98652461. Det ble i 2025 gjort et bytte av vaktmester for å få hevet standard på utføring av løpende vaktmesteroppgaver.

Lindholt & Co ivaretar oppgavene knyttet til matteservice, renhold, enkle vedlikeholdsoppgaver, skifte av lyspærer og annet småutstyr.

Renholdet skjer 1 gang pr uke

Bredbånd, kabel-tv

As Niels Juels Gate 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, bestilles via Jørgen Albech. Det samme gjelder henvendelser vedrørende dørcallinganlegget levert av Defigo.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i As Niels Juels Gate 7, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i 2025:

- Sprinkelanlegg har flere inspeksjoner/gjennomførte tester gjennom året
- Brannvarslingsanlegg har årlig inspeksjon av ekstern leverandør

Forsikring

Eiendommen til As Niels Juels Gate 7 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 79510760.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av én boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Det gjennomføres løpende vedlikehold av gården. Det har ikke vært gjennomført store

vedlikeholdsoppgaver i 2025, men i 2026 vil det bli et større prosjekt fra april/mai -26 for å få godkjent balkong rehabiliteringer gjort i 2015. Front Entreprenør AS skal stå for utføringen som vil medføre stillas rundt deler av bygget så lenge oppgavene pågår. I forbindelse med dette prosjektet vil det bli kalt inn kapital fra aksjonærene

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt flere møter, både for å få kontrakten med Front Entreprenør på plass og for å gjennomgå nødvendige vedlikeholdsoppgaver som styret selv har stått for.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, velferd, vvs, dugnad mm.

Digital utsendelse av dokumenter

As Niels Juels Gate 7 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert.

Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post. Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

10.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i As Niels Juels Gate 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	769 704	893 704	769 705	769 705
Sum		**769 704**	**893 704**	**769 705**	**769 705**
Sum		**769 704**	**893 704**	**769 705**	**769 705**
Forretningsførsel og revisjon	2	52 464	49 648	49 200	55 100
Vedlikehold	4	138 957	115 470	110 000	100 000
Eksterne tjenester	5	281 776	145 047	118 740	126 000
Kabel-tv og bredbånd		77 982	73 354	75 570	77 550
Forsikring		204 490	190 480	203 800	206 011
Kommunale avgifter		159 310	162 027	235 400	196 500
Brensel og strøm		19 127	26 390	34 068	30 000
Andre driftsutgifter	6	37 455	27 949	22 000	22 000
Avskrivninger	12	14 359	14 359	0	14 359
Sum		**985 921**	**804 724**	**848 778**	**827 520**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-216 217**	**88 980**	**-79 073**	**-57 815**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-216 217**	**88 980**	**-79 073**	**-57 815**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	7 214	5 976	0	0
Andre finansposter	8	21 165	19 575	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**28 379**	**25 551**	**0**	**0**
Årsresultat	**9**	**-187 838**	**114 531**	**-79 073**	**-57 815**
Budsjettmessige poster					
Andre endringer i disponible midler	9	14 359	14 359	0	0
Endring i disponible midler	**9**	**-173 479**	**128 890**	**-79 073**	**-57 815**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	1 407 218	1 421 578
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 407 218**	**1 421 578**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 020	6 389
Til gode av forretningsfører		103	100
Forskuddsbetalte kostnader	10	43 569	37 631
Andre fordringer		17 755	33 024
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		95 965	285 208
Sum omløpsmidler		**172 411**	**362 352**
SUM EIENDELER		**1 579 630**	**1 783 929**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	11	102 300	102 300
Innskutt egenkapital	11	94 517	94 517
Annen egenkapital 1.1		1 553 203	1 438 672
Årets resultat	9	-187 838	114 531
Sum egenkapital		**1 562 182**	**1 750 020**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 023	31 911
Annen kortsiktig gjeld		5 424	1 999
Sum kortsiktig gjeld		**17 447**	**33 909**
Sum gjeld		**17 447**	**33 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 579 630**	**1 783 929**

Oslo 31.12.25
Styret i As Niels Juels Gate 7

Sted:_____, dato:_____

Cecilie Kirsten Serck-Hanssen Styreleder	Øystein Skavlebø Styremedlem	Jørgen Albech Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	769 704	769 704	769 705	769 705
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	124 000	0	0
Sum	**769 704**	**893 704**	**769 705**	**769 705**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	44 280	42 372	42 700	45 600
Annen regnskapsførsel	8 184	7 276	6 500	9 500
Sum	**52 464**	**49 648**	**49 200**	**55 100**

Laget er ikke revisjonspliktig og har ikke revisor.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetales ikke styrehonorar for perioden 2024 - 2025.

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	300	42 250	70 000	70 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	130 544	65 180	40 000	30 000
6620 Vedlikehold uteområde	5 113	2 335	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	5 705	0	0
6695 Egenandel forsikring	3 000	0	0	0
Sum	**138 957**	**115 470**	**110 000**	**100 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	37 136	25 436	28 740	28 000
6360 Renhold	31 616	40 401	35 000	38 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	20 445	12 531	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	1 175	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	95 969	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	95 436	66 678	55 000	60 000
Sum	**281 776**	**145 047**	**118 740**	**126 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7430 Gaver - ikke fradrag	0	6 240	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 999	2 595	0	0
7772 Andre gebyrer	13 060	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 434	4 569	0	0
7790 Andre driftskostnader	19 963	14 546	22 000	22 000
Sum	**37 455**	**27 949**	**22 000**	**22 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	6 997	5 855	0	0
8059 Andre renteinntekter	217	120	0	0
Sum	**7 214**	**5 976**	**0**	**0**

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	21 165	19 575	0	0
Sum	**21 165**	**19 575**	**0**	**0**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**328 442**	**199 552**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-187 838	114 531
Tilbakeføring avskrivninger	14 359	14 359
Endring av bygningsverdi	-14 359	-14 359
B. Årets endring i disponible midler	**-173 479**	**128 890**
C. Disponible midler 31.12	**154 964**	**328 442**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	43 569	37 631
Sum	**43 569**	**37 631**

Note 11 - Aksjekapitalen

Aksjekapital består av 62 aksjer a kr 1 650

Note 12 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 435 937
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 435 937
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 719
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 407 218
Årets avskrivninger :	14 359
Antatt levetid i år :	100

Note 13 - Bygninger

Stiftelsesdato for AS er 05.11.1915. Bygningene har en bokført verdi på kr.1 407 218 og avskriver med 1% årlig fra 2024.

Resultat og balanse med noter for As Niels Juels Gate 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For As Niels Juels Gate 7

Styreleder	Cecilie Kirsten Serck-Hanssen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Øystein Skavlebø (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Jørgen Albech (sign.)	27.02.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i As Niels Juels Gate 7 torsdag 07.05.2026 kl. 17:00 - Bakgården.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i As Niels Juels Gate 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Cecilie Serck-Hanssen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Cecilie Serck-Hanssen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Cecilie Serck-Hanssen og Jørgen Albech valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med en kasse vin hver til en samlet sum av ca NOK 5000

4. Orientering

4.1 Vedlikeholdsønsker fra aksjonærene

Styret oppfordrer alle aksjonærer til å melde inn ønskede vedlikeholdstiltak fortløpende.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om økning av husleie med 10%

På bakgrunn av økte kostnader ønsker styret å fremme forslag om økning av husleien med 10% fra 01.07.26.

Vedtak:
Forslag / Vedtak

9 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

5.2 Forslag fra styret om vedtektsendring

Iht. vedtektene punkt "7. Styret" skal aksjelaget ha et "[...] styret som skal bestå av en leder, 2 styremedlemmer og en vara. Styret velges av sameiermøte for 2 år.". Styret ønsker å fremme forslag om endring til følgende ordlyd:

"[...] styret som skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av sameiermøte for 1 år."

Vedtak:
Vedtektene endres iht. forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Cecilie Kirsten Serck-Hanssen.

Vedtak:
Cecilie Serck-Hanssen ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Jørgen Albech og Øystein Skavlebø.

Vedtak:
Jørgen Albech og Øystein Skavlebø ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.17.30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Cecilie Kirsten Serck-Hanssen
Styremedlem, Jørgen Albech
Styremedlem, Øystein Skavlebø

Protokoll for As Niels Juels Gate 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Kirsten Serck-Hanssen (sign.)	08.05.2026
Sekretær	Cecilie Kirsten Serck-Hanssen (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Jørgen Albech (sign.)	08.05.2026

Vedtekter

for

Niels Juels gate 7 AS

§ 1.

Selskapets navn er Niels Juels gate 7 AS.

§ 2.

Selskapets kontor er i Oslo.

§ 3.

Selskapets aksjekapital er kr. 102.300 fordelt på 62 aksjer à kr. 1650,- lydende på navn.

§ 4.

Selskapets formål er å eie, forvalte og drive det oppførte bygg i Niels Juels gate 7.

§ 5.

Eiere av aksjene er berettiget til å disponere hver sin av gårdens 11 beboelsesleiligheter og forretningslokale. Disse disponenter er 12 i antall, nemlig: 1, som har tegnet 3 aksjer og som disponerer 2-værelsesleiligheten i 1. etasje (leil.nr. 1), 1, som har tegnet 5 aksjer og disponerer 4-værelsesleiligheten i 1. etasje og parkeringsplass nr. 6 (leil.nr. 2), 3, som har tegnet hver 5 aksjer og disponerer hver sin av 4-værelsesleilighetene i 2. etasje og parkeringsplass nr. 4 (leil.nr. 4), 3. etasje og parkeringsplass nr. 5 (leil.nr. 6), og 4. etasje og parkeringsplass nr. 3 (leil.nr. 8), 3, som har tegnet hver 6 aksjer og som disponerer hver sin av 5-værelsesleilighetene i 2. etasje og parkeringsplass nr. 7 (leil.nr. 5), 3. etasje (leil.nr. 7), og 4. etasje og parkeringsplass nr. 2 (leil.nr. 9), 1, som har tegnet 5 aksjer og som disponerer 4-værelsesleiligheten i 5. etasje (leil. nr. 10), 1, som har tegnet 4 aksjer og som disponerer 3-værelsesleiligheten i 5. etasje (leil.nr. 11), 1, som har tegnet 6 aksjer og som disponerer 5-værelsesleiligheten i 5. etasje og parkeringsplass nr. 1 (leil.nr. 12) og 1, som har tegnet 6 aksjer og som disponerer forretningslokalene inklusive del av kjeller og parkeringsplass nr. 0 (leil.nr. 3).

Parkeringsplassene er omsettelige innad i gården.

§ 6.

Styret, forretningsfører o.s.v. kan lønnes for utført arbeid.

§ 7.

Styret består av formann og 1 styremedlem. Dessuten skal det velges 1 eller 2 varamedlemmer.

På ordinær generalforsamling velges styreleder og styremedlem for 2 år slik at kun ett styremedlem er på valg av gangen. Varamedlem velges for 1 år. Valgbare er selskapets leieboere (husstandsmedlemmer).

Selskapets firma tegnes av styrets formann og forretningsfører hver for seg.

§ 8.

Aksjenes omsettelighet er innskrenket, idet salg og annen overdragelse av aksjer og tilhørende leilighet er ugyldig uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn. Krav om godkjennelse gjelder ikke ved overgang av aksjer ved arv.

§ 9.

Skulle medlemmene av en husstand opptre på en slik måte at det er til sjenanse, skal styret etter klage påtale forholdet. I gjentakelsestilfelle, eller tilfelle av mer graverende art, kan styret bestemme at vedkommende leieboere, eventuelt en del av dem, skal sies opp til fraflytting fra selskapets eiendom med en måneds varsel. De aksjer som følger vedkommende leilighet blir i så fall å omsette gjennom styret. Vedkommende som flytter har ikke krav på erstatning og intet krav utover hva skjene utbringer ved forsvarlig salg. Det samme gjelder ved oppsigelse etter leiekontrakten. Selskapet har også rett til å innløse aksjer og overta leilighet hvis det er tatt utlegg eller annen tvangsforføyning i disse, og det på denne måte er fare for leilighetens overgang til annen besitter.

§ 10.

Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av april hvert år. Innkalling skjer skriftlig med to ukers varsel. Det tilkommerden ordinære generalforsamling:

1. Å godkjenne årsregnskapet og årsberetningen.
2. Å treffe bestemmelser angående overskudd og husleier.
3. Å velge styre.
4. Å ansette revisor og fastsette dennes lønn.
5. Å behandle de øvrige saker som etter aksjelovgivningen hører under den, samt de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11.

Den ekstraordinære generalforsamling innkalles som den ordinære generalforsamling og behandler bare de saker som nevnes i innkallingen.

§ 12.

På generalforsamlingen har aksjonærene stemmerett i henhold til antall leiligheter/forretningslokale de disponerer. Aksjonærene kan møte ved fullmakt til ektefelle, til annet myndig medlem av sin husstand eller til annen aksjonær, som alle skal ha skriftlig fullmakt. Ingen kan imidlertid møte med mer enn en fullmakt.

§ 13.

Utvendig vedlikehold av gården foretas av selskapet.

§ 14.

Styret skal fastsette ordensregler for selskapets eiendom og eiendommens beboere, og skal ivareta de felles interesser med det for øyet at beboerne innenfor rammen av selskapets økonomiske evne skal ha det så pent, praktisk og hyggelig som mulig.

§ 15.

Katte- og hundehold er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke.

§ 16.

Det kan ikke drives kafé/pub/restaurantvirksomhet eller virksomhet som bygger på matlaging/servering i selskapets forretningslokaler. Alminnelig åpenhet mot publikum/kunder må ikke forekomme etter kl. 20.00.

§ 17.

For så vidt angår forhold som ikke er behandlet i disse vedtekter, handles det etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser i aksjelovgivningen.

.

Vedtekter vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2. juni 1988 til erstatning for «Love for A/S Niels Juels gate 7» av 1915, senere endret 25. februar 1992, 21. januar 1999, 12. april 2000, 23. september 2004 og 10. mai 2007.

Husordensreglement

Ytre orden

Gårdsplass, portrom, trappegang, trappeposer, korridorer, kjeller og loftsrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohave, sportsartikler og barnevogner.

Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplass.

Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte felt er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall legges i søppelkassene. Søl omkring søppelkassene må unngås.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må foregå på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkong er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge til tørk.

Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen.

Porten skal alltid være låst.

Bruk av bart lys eller fyrtøy er forbudt i kott og i kjeller.

I den varme årstid må vaktmesteren få adgang til å åpne vinduene i kjellerbodene for lufting. Om vinteren skal alle vinduer og luker i kjelleren holdes stengt av hensyn til frostfare.

Leierne plikter å holde de rom hvor det er vannlednings- og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

Den av gårdens beboere som måtte knuse vindusruter må selv erstatte disse snarest mulig.

Ved og annet brensel må lagres forskriftsmessig i henhold til Helserådets og Brannvesenets forskrifter.

Indre orden

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn eller blåst. Vinduer som leieboerne åpner for lufting plikter leieboerne selv å lukke. Takluker skal kun åpnes av vaktmester eller håndverkere.

Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendører.

Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten. Høytalere må dempes slik at de ikke sjenerer naboene. Mellom kl. 17.00 og kl. 18.00 bør det være mest mulig ro i gården.

Vedtatt på aksjonærmøte 27/10-1968



Sameiets vedlikeholdshistorikk

Aksjonsliste Niels Juels gate 7 2020/2021

ÅR	OPPFØLGINGSLISTE	ANSVARLIG	Status
Januar-20	Det elektriske anlegget i kjeller bør gjennomgås av en elektriker.	Jørgen snakker med elektriker	Ferdig
Høst -19	Slipe og olje trapp mellom 1. og 2. etg samt nedvask i trappeoppgang. Må gjøres på nytt 2020	Kjell snakke med vaktmester	Ferdig
Høst -19	Demontering av utvendige rømlingstrapper. Må få godkjennelse fra kommunen først	Jørgen/Kjell	Ferdig
Vår-20	Lås-sylindere i hovedport skiftes	Jørgen	Ferdig
	Åpningsmekanismen for hovedport/dørcalling er gammel og ikke mulig å reparere dersom den skulle gå i stykker.		Ferdig
Vår -20	Få kontroll med batteri som skal sikre vifte til pipeløp.	Jørgen snakker med elektriker	Ferdig
Vår-20	Avtrekksvifte på tak bråker, må byttes	Jørgen	Ferdig
Høst-20	Puss på utsiden av pipen faller av	Jørgen	Ferdig
Høst-20	Fasadearbeid etter demontering av trapper	Jørgen	Ferdig
Vår -21	Male inngangsdør		Ferdig
Vår -21	Kameraovervåkning ved inngangsdør		Vurdere etter avholdt GF
Vår -21	Vaske fasade på bygården		
Vår-21	Feste varmekabler på takrenner		Ferdig

Aksjonsliste Niels Juels gate 7, 2023 2024

ÅR	OPPFØLGINGSLISTE	ANSVARLIG	Status
2022	Skadedyr i kjeller. Rentokil er engasjert av styret til å sette ut gift/feller.	Jørgen	Løpende
2021/2022	Vannlekkasje kjeller vinter 2021. Det er gjort noen tiltak, ha oppsyn med kjeller for å se om det fungerer.	Jørgen	Løpende
2022	Avholde brannøvelse, dette ble gjort i juni 2022. Alle detektorer fungerte. Brannøvelser bør gjøres med jevne mellomrom for å sikre at alle brannvarslere inne i leilighetene fungerer.	Styret	løpende
2022	Defekte takvinduer/råteskader vindu i de tre leilighetene i 5. etg. Dette skyldes manglende vedlikehold over en årrekke. Viktig at man for fremtiden skifter pakninger hvert 5. år og skruer hvert 10. år samt smører vinduene. Råd fra Velux. Oppstartsår for vedlikehold: 2022	Styret	Løpende
2022	Dugnader i bakgården vår og høst. Ved vårdugnad leies container for kast av søppel.	Styret	løpende
2022	Viktig å ha kontroll med strømbruk – slå av/på panelovn ved postkasser. Slå av/på varmekabler i takrenner. Slå av/på dørvifte 1. etg	Styret/Jørgen	løpende
2023	Redusere kostnader: Reforhandle avtale/inngå nye avtaler med leverandører: OBF, vaktmester. Kontakte kommune for antall søppeltømminger	Jørgen/Øystein	Følges opp med jevne mellomrom
2024	Installasjon av vannmåler		Ferdig
2024	Avflassing av maling på verandaer i bakgård, bør skrapes og males på nytt.	Jørgen	
2024	Vaske fasade på bygården. Innhente pris	Jørgen	
2024	Feste varmekabler på takrenner		Ferdig

Aksjonsliste Niels Juels gate 7 2025 2026

ÅR	OPPFØLGINGSLISTE	ANSVARLIG	Status
2022	Skadedyr i kjeller. Rentokil er engasjert av styret til å sette ut gift/feller.	Jørgen	Løpende
2021/2022	Vannlekkasje kjeller vinter 2021. Det er gjort noen tiltak, ha oppsyn med kjeller for å se om det fungerer.	Jørgen	Løpende
2022	Avholde brannøvelse, dette ble gjort i juni 2022. Alle detektorer fungerte. Brannøvelser bør gjøres med jevne mellomrom for å sikre at alle brannvarslere inne i leilighetene fungerer.	Styret	løpende
2022	Defekte takvinduer/råteskader vindu i de tre leilighetene i 5. etg. Dette skyldes manglende vedlikehold over en årrekke. Viktig at man for fremtiden skifter pakninger hvert 5. år og skruer hvert 10. år samt smører vinduene. Råd fra Velux. Oppstartsår for vedlikehold: 2022	Styret	Løpende
2022	Dugnader i bakgården vår og høst. Ved vårdugnad leies container for kast av søppel.	Styret	løpende
2022	Viktig å ha kontroll med strømbruk – slå av/på panelovn ved postkasser. Slå av/på varmekabler i takrenner. Slå av/på dørvifte 1. etg	Styret/Jørgen	løpende
	Sprinkelteknikk. Sjekk hvert kvartal av styret. Årlig sjekk av Sprinkelteknikk	Styret/Øystein	løpende
2023	Redusere kostnader: Reforhandle avtale/inngå nye avtaler med leverandører: OBF, vaktmester. Kontakte kommune for antall søppeltømminger	Jørgen/Øystein	Følges opp med jevne mellomrom
2024	Avflassing av maling på verandaer i bakgård, bør skrapes og males på nytt.	Jørgen	Ikke igangsatt
2024	Vaske fasade på bygården. Innhente pris	Jørgen	Ikke igangsatt
2026	Ferdigattest verandaer	Cecilie/Jørgen	Ferdigstilt
2026	Sprekk fasade over veranda hos Serck-Hanssen		Ferdigstilt



Plan, kart og regulering

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540886
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 169.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 211, bnr. 169.

GNR. 211 BNR. 169

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.04.1892.

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

745 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

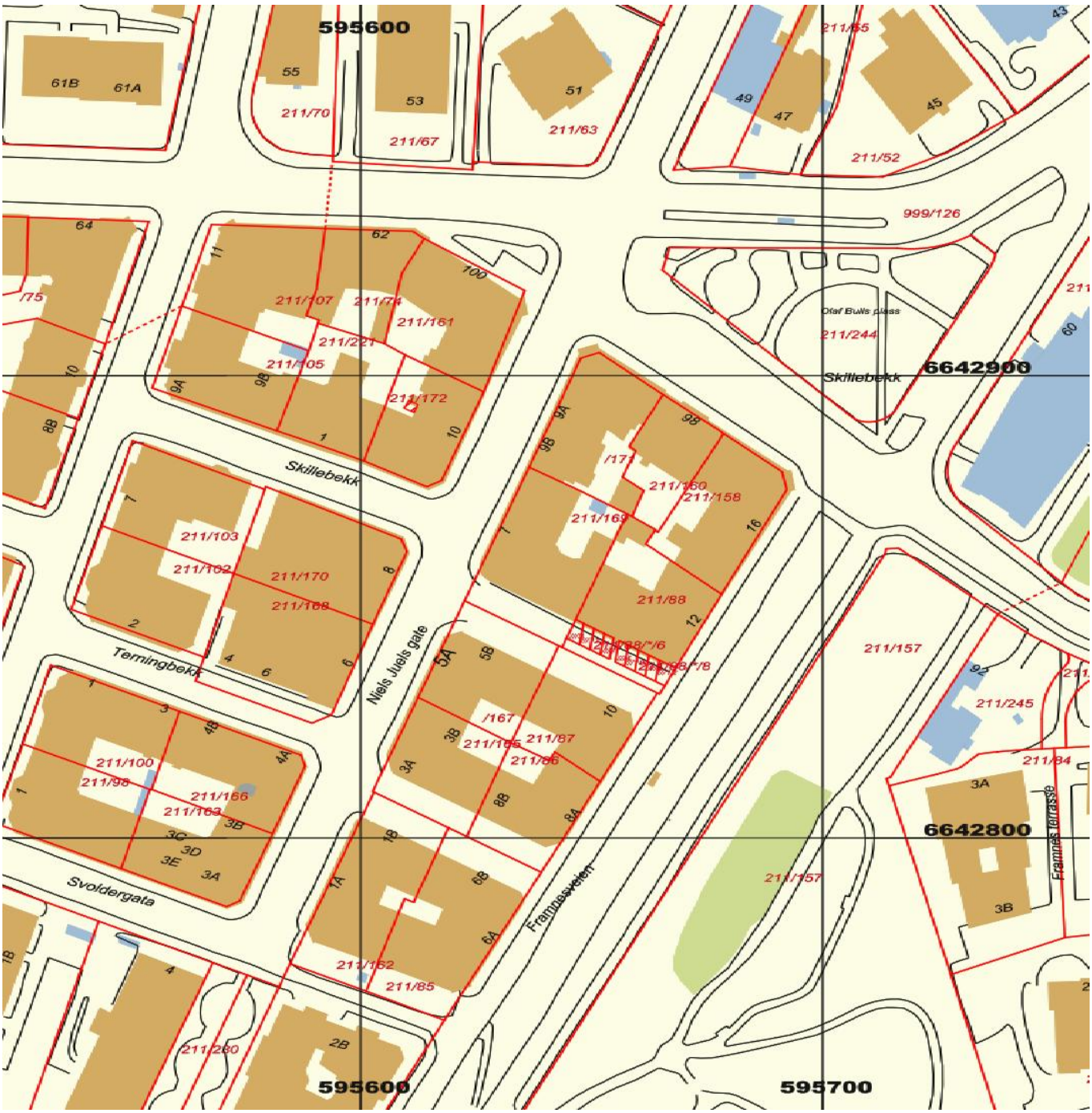
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

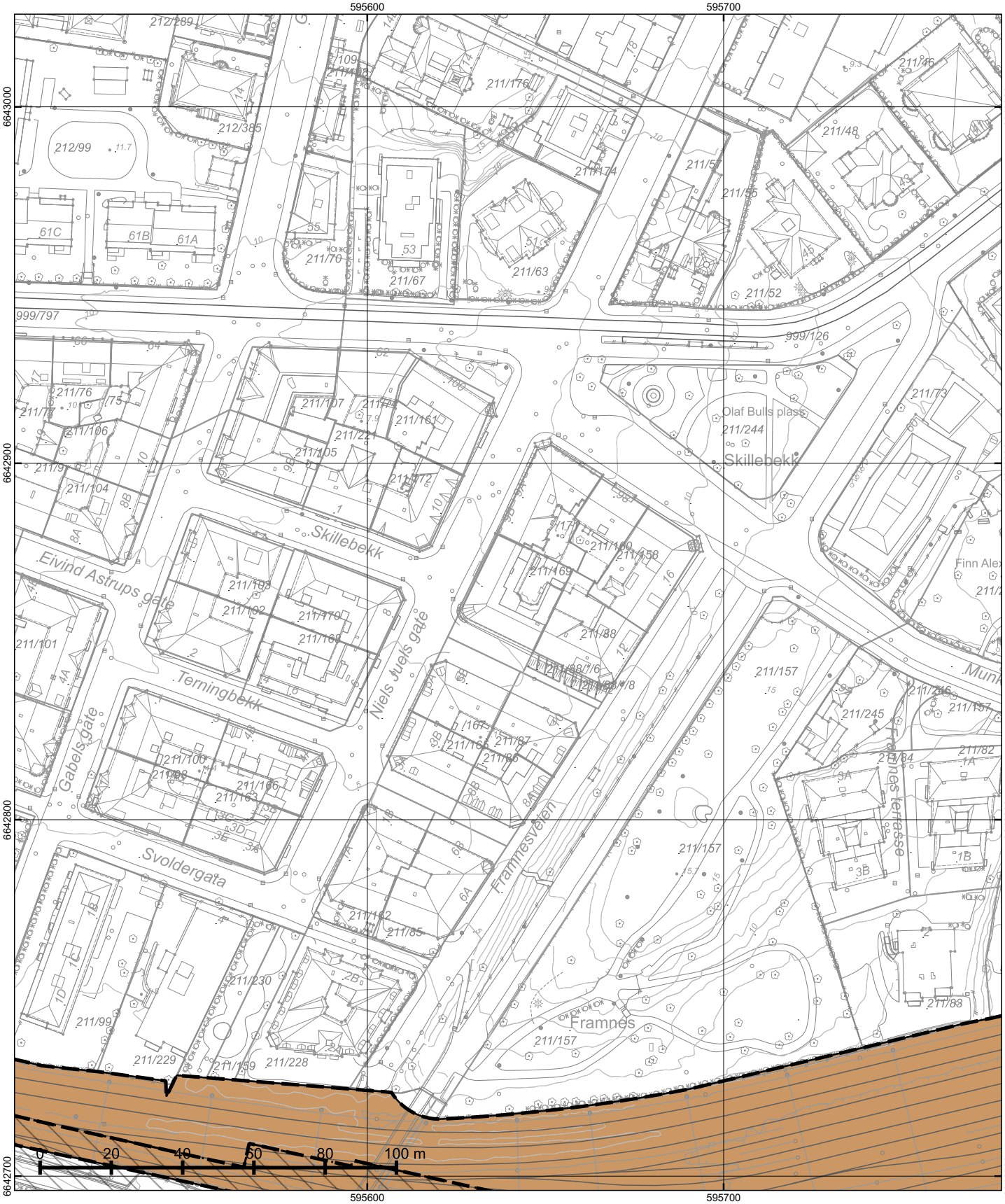
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

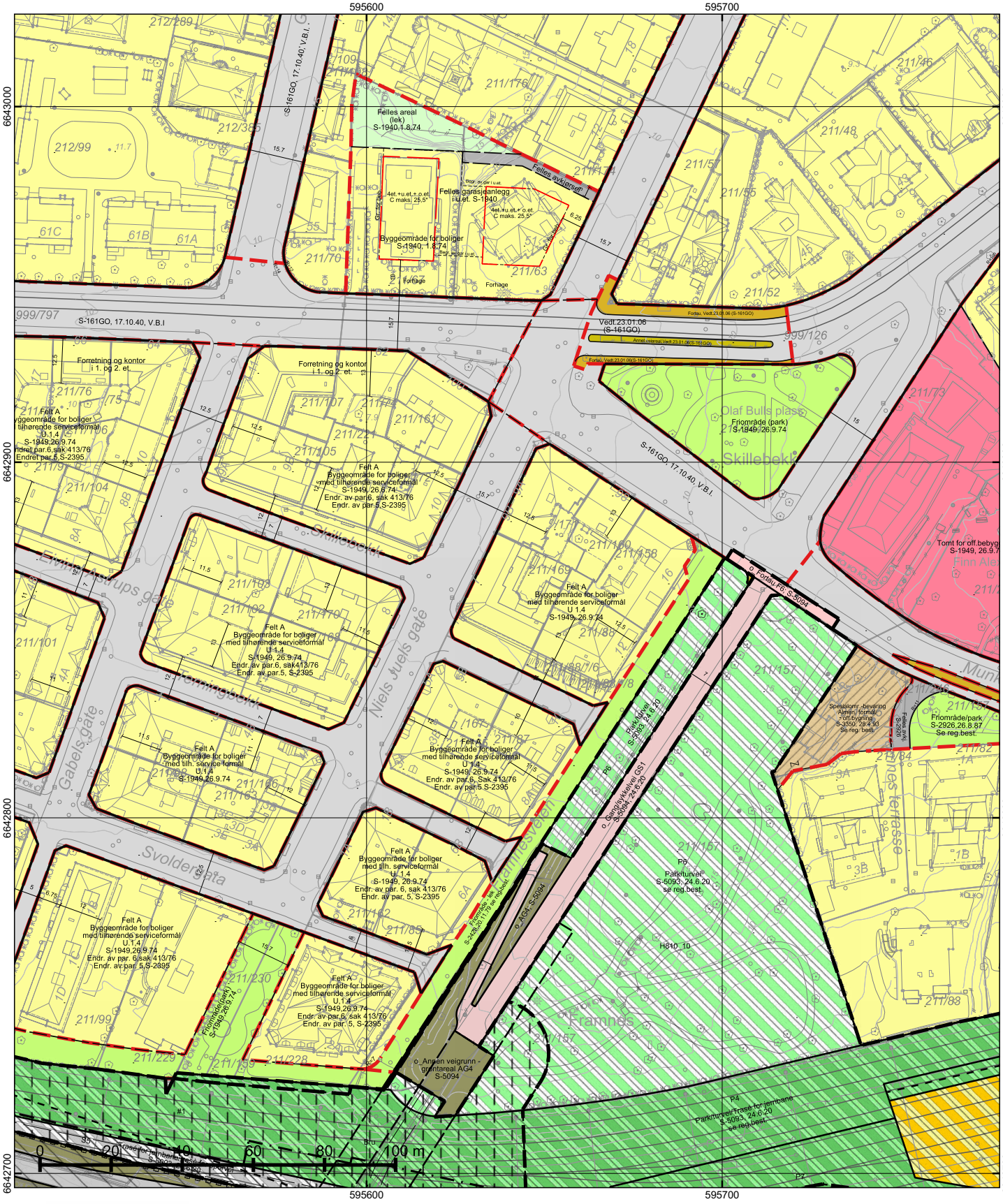
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163769/ 86540885
Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/169

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163769/ 86540885
Adresse: Niels Juels gate 7
Gnr/Bnr: 211/169

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163769/ 86540885
Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/169

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Brukar
- Eksisterende tre som skal bevares

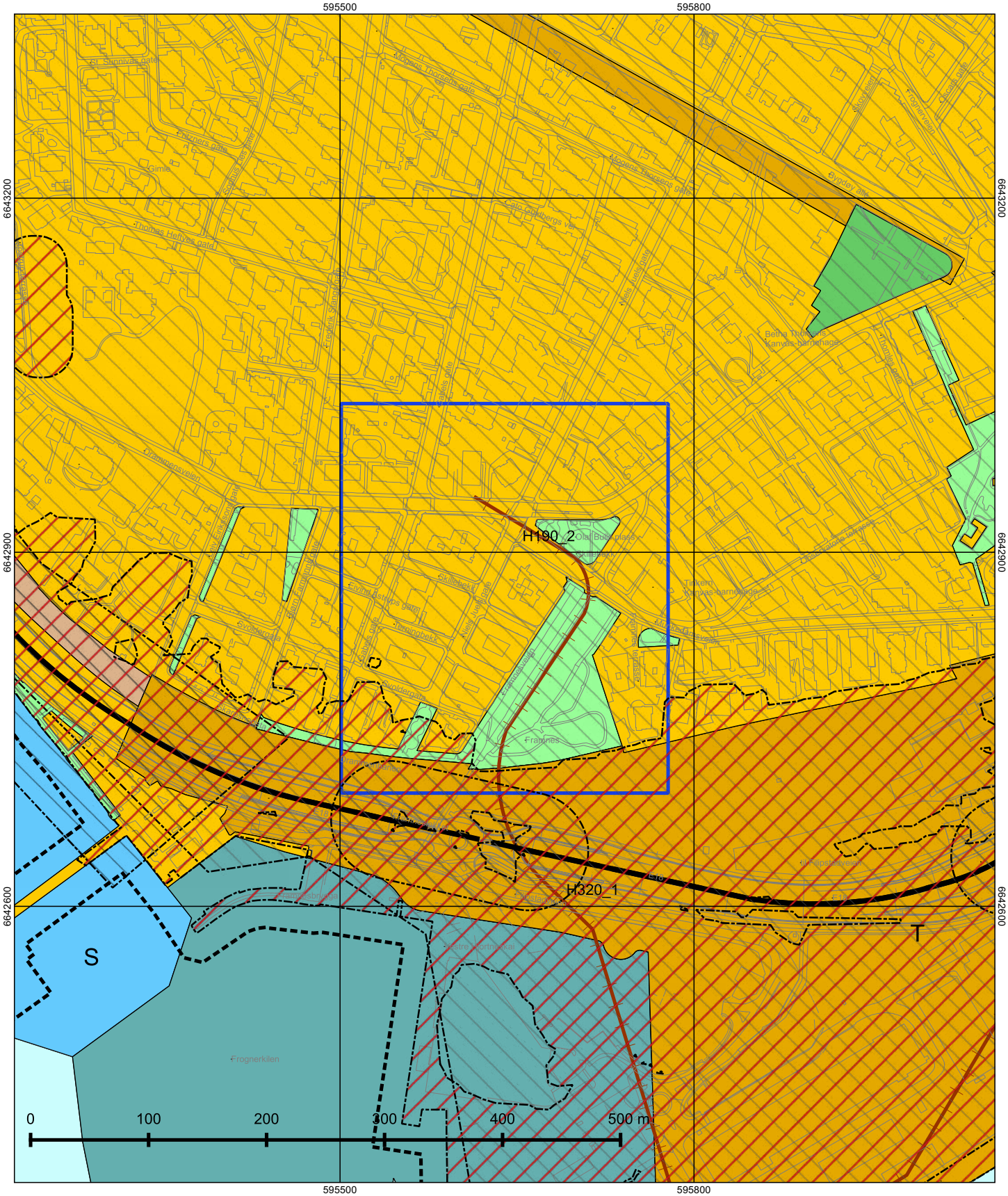
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

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

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163769/86540885
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194000560
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

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.

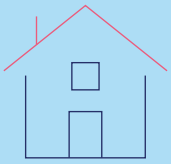
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, 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

2026

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 borettslagseiendom, 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.

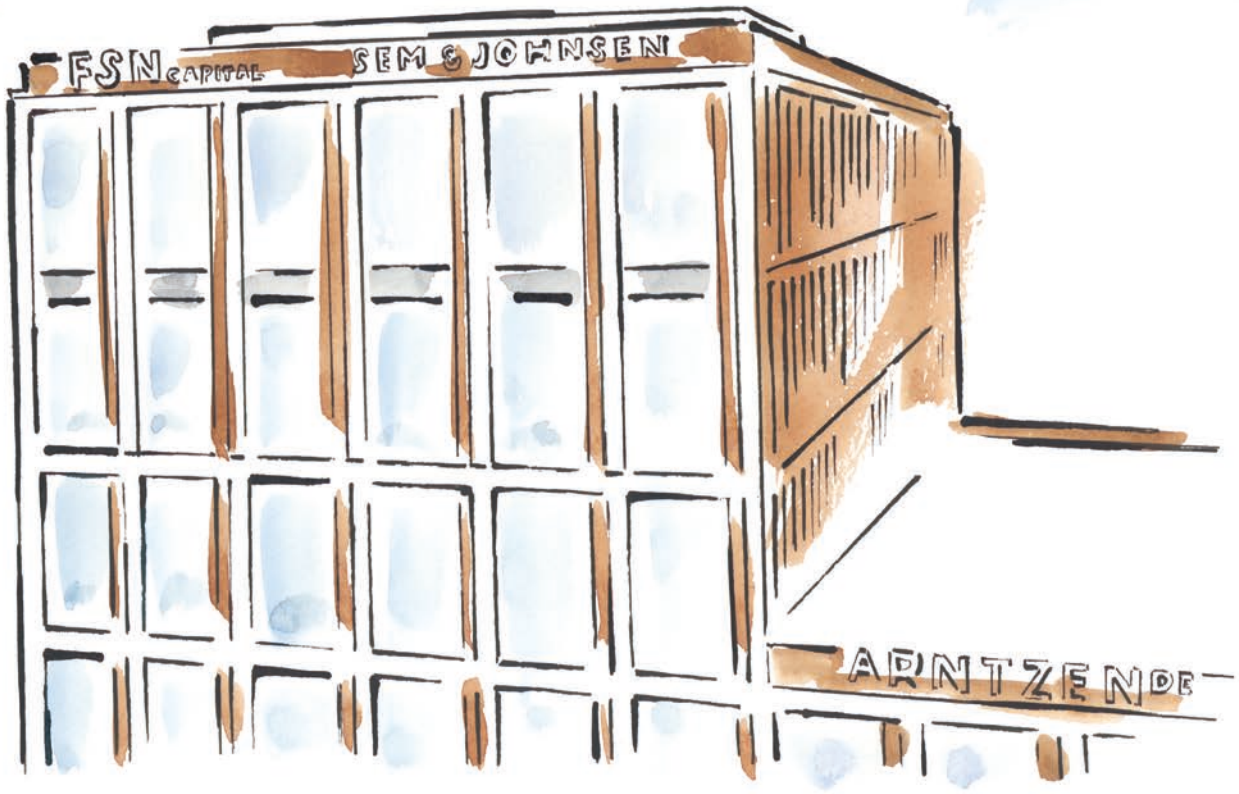
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
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.



Simon Skjeldal Andresen

EIENDOMSMEGLER MNEF/ PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 995 44 480
E-post: ssa@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Simon Skjeldal Andresen
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
995 44 480

ssa@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