

Nabolagsprofil

Niels Juels gate 38B - Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	1 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	1 min 0.1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	22 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km
Wang Toppidrett 18 klasser	9 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

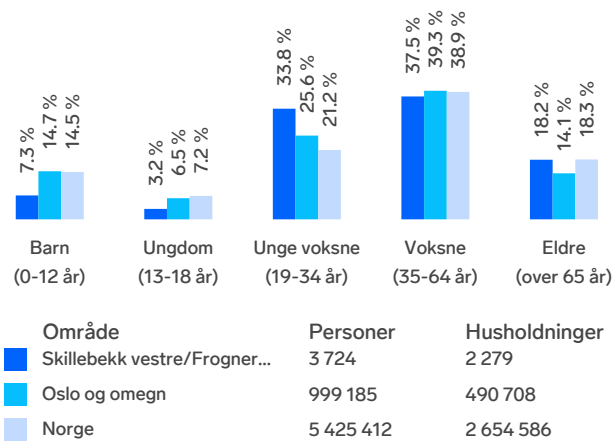
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ... 97 barn	4 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Meny Frogner	1 min
Kiwi Bygdøy Allé	2 min

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Inkognito terrasse balløkke
Ballspill

5 min 

0.4 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg
Ballspill

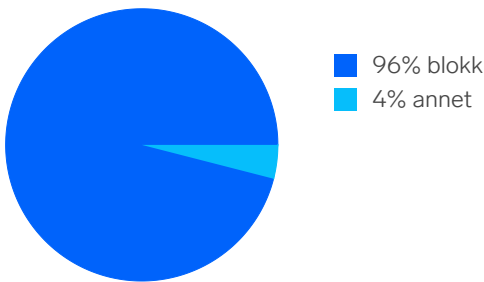
7 min 

0.6 km
-  SATS Solli plass

5 min 
-  Friskis & Sveltis Oslo avd.Vika

13 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

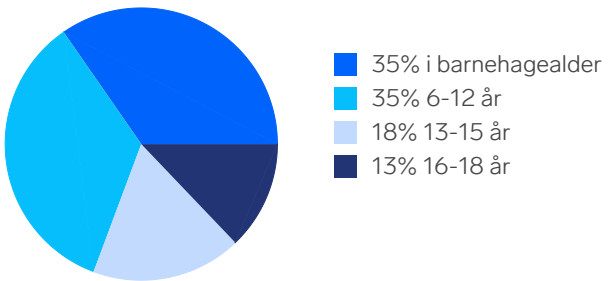
VIA Vika Shopping & Restauranter

12 min 
- 

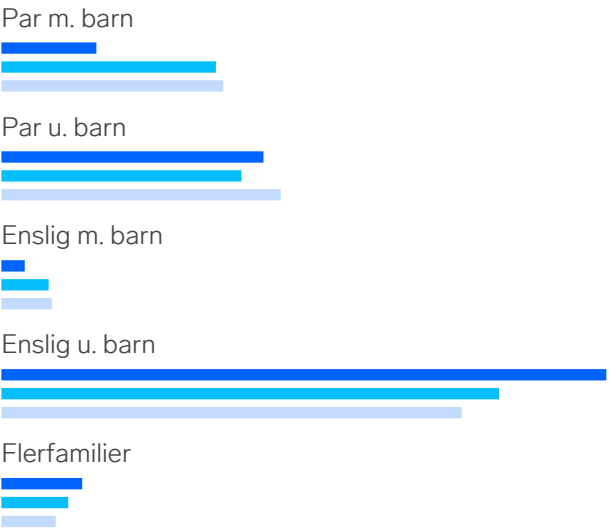
Apotek 1 Skovveien

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 57%
- 

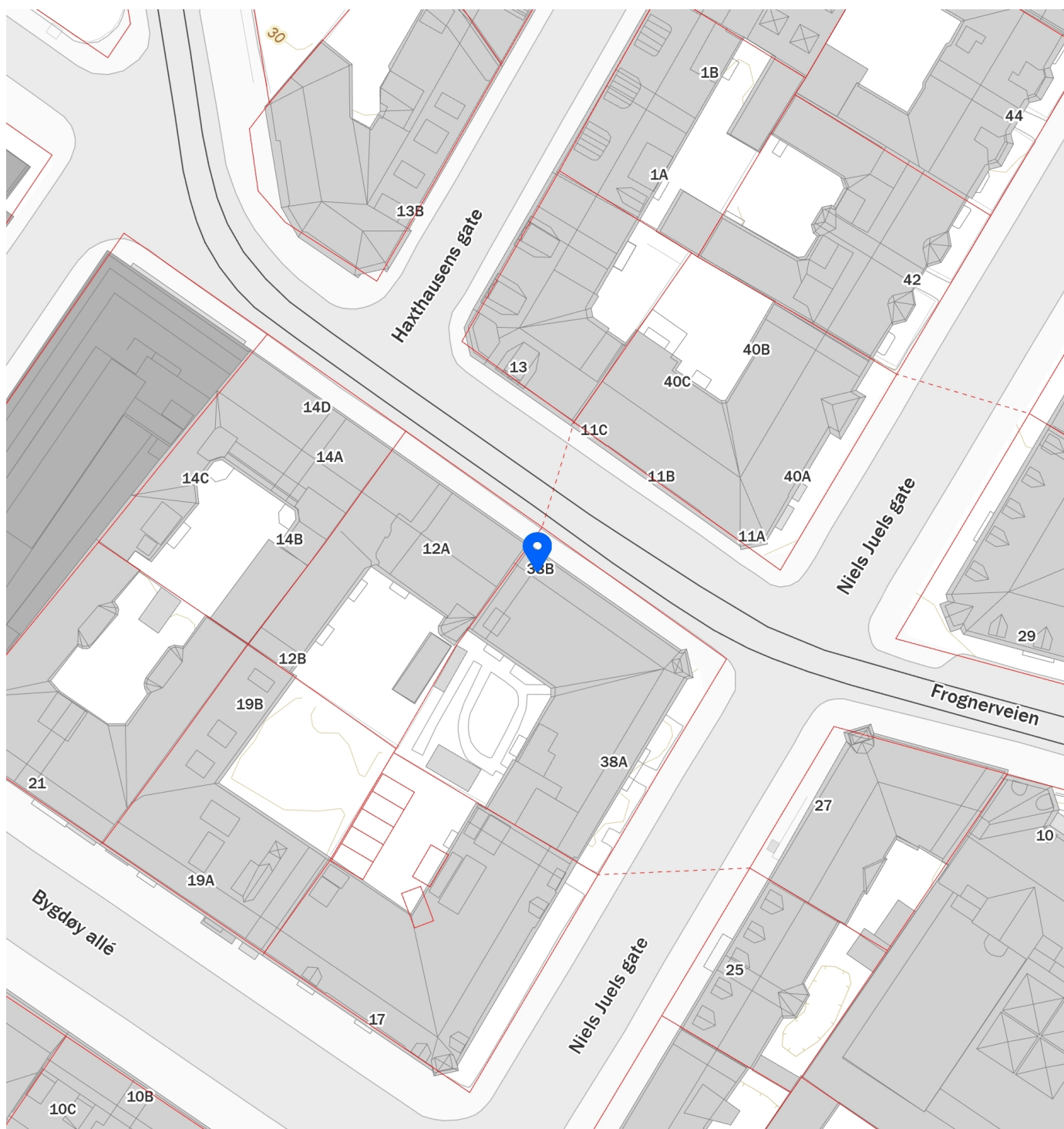
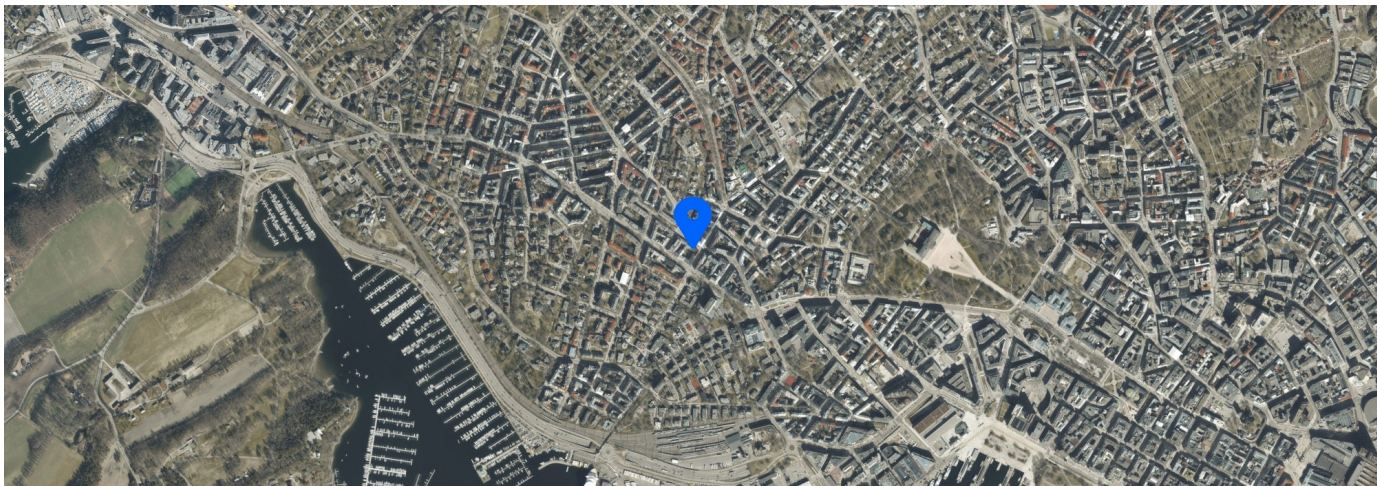
Skillebekk vestre/Frogner sørøst
- 

Oslo og omegn
- 

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250055
Adresse	Niels Juels gate 38B		
Postnr.	0257	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 1 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr 82399700
Selger 1 Fornavn	Mattis	Etternavn	Bergh

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Terrassen ble malt våren 2021.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vedlikeholdsservice på varmepumpe 2024: Vask, rens, trykktest, funksjonstest, opp smøring av vifte/motor.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Leiligheten har vært utleid i 2025.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☐	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	---

☒	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	--

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Niels Juels gate 38B
0257 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/195
Seksjonsnr. : 19
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 75 m²

Totalt bruksareal (BRA): 75 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.04.2025
Referansenummer	15069641
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0055
Hjemmelshaver/selger	Mattis Bergh
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Mattis Bergh
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	28.04.2025 23:25

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Niels Juels gate 38B
Postnummer/sted	0257 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/195
Seksjonsnr.	19
Borettslag / Sameie	Niels Juels gate 38
Tomt	Eiet tomt: 917 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1896		2013

Byggemåte

Selveierleilighet i Niels Juels gate 38 Boligsameie beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet har felles eiet tomt. Bakgård opparbeidet internsti belagt med belegningsstein, gressplen, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av murkonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av pusset mur. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takplater. Leiligheten har dører og vinduer fra ombyggingsår. Entrédør og rømningsdør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongskyvedør med karmen rammer av tre og to-lags glass. Takvinduer og vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass. Leiligheten har varmtvannsbereder på ca. 110 liter fra ombyggingsår. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring og varmepumpe. Gulvvarme på bad og toalettrom.

Leilighet over to plan beliggende i byggets loftsetasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av:

Hems:

Bad og hems.

5.etasje:

Entré, stue/kjøkken og toalettrom.

Utgang fra stue til balkong med videre adkomst til tilliggende utebod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater himling	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Hems	19			19	
	Bad og hems.				
Loftsetasje	56			56	11
	Entré, stue/kjøkken og toalettrom.				Balkong.
SUM	75			75	11
Total bruksareal: 75 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten ble ombygget fra råloft til leilighet i 2013.

Leiligheten har et totalt gulvareal på 89 m2.

Kun deler av arealet på hems er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 33 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 19 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-i). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 14 m2.

Balkong er oppmålt til 11 m2 (TBA) med videre adkomst til tilliggende utvendig bod oppmålt til 4 m2 (ALH). Utvendig bod er ikke måleverdig som bruksareal grunnet lav takhøyde.

Leiligheten inneholder 75 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malte flater med downlights. Vegghengt servantinnredning med benkeplate av treverk belagt med glassfiber. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Innfelt speil og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt skapinnredning med benkeplate av glass. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på ca 110 liter plassert i skapinnredning. Vegghengt toalett. Skyvedørgarderobe. Dusjsone med innfellbar dør av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Stoppekraner under servant. Fordelerskap for rør-i-rør i vegg. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Sanitærutstyr / innredning		Dusjdør går noe ned i terskel og har behov for justering.
		Overflater gulv		Det er registrert bomlyd i ett par-tre fliser utenfor dusjsone.
	TG 2		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
		Overflater vegger		Det er registrert svertesopp i elastiske fuger rundt vegghengt hylle og mellom flisgulv og flisvegg i dusjsone. Utskifting/fornyng bør vurderes. Det er i tillegg registrert malingsavskalling på malt flate i nedre del mot flisgulv av dusjvegg utenfor dusjsone. Tiltak anbefales.
		Overflater himling		Himling med skråtak og vindu i dusjsone kan være fuktutsatt ved vannsøl. Oppfølging med jevnlig anbefales for å vurdere eventuelle tiltak ved behov.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Tettedetaljer ved rørgjennomføring til avløpsrør er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør etableres. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Fallforhold (gulv)		TG2 gjelder: Funksjonstesting av lokalfall dusjsone viser vannansamling område utenfor sluk grunnet motfall på ca. 2 mm. Til informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 19 mm.
	TGIU		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 27,4 %, temperatur 23,5 grader C og duggpunkt 3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er ikke tillegg utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i dusjsone. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter og kjøkkenøy fra ombyggingsår. Benkeplater av kompositt. Underlimt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur og dusifunksjon. Nedfelt stikkontakt i benkeplate samt sprutplate og stikkontakt på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, vinkjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og gasstopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekk. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern. Kjøkkenet har komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

 TG 2	Vannrør	TG2 gjelder: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
---	---------	--

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme. Veggflater av malte flater. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling. Stoppekraner under servant. Vannrør av plast og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Toalettromet har mekanisk avtrekksvifte. TG2 er satt grunnet at tilluftsspalte ikke er etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater vegger	Det er registrert enkelte sprekker på vegg mot dør. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - Hems

Gulvflate belagt med parkett. Veggflater av malte flater. Himling av malte flater med downlights. Slett baderomsdør av glass. Plassbygd seng. Skyvedørgarderobe. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsentiler i balkongskyvedør/vinduer kombinert med mekanisk avtrekksvifter via felles avtrekkskanaler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
---	-------------------------	---

Loft - innredet - Loftsetasje

Gulvflate belagt med parkett. Veggflater av malte flater og malt teglstein. Himling med downlights entré og kjøkkendel. Himling av malte flater i stue. Profilert innerdør. Åpen garderobeløsning i entré. Skyverdørsskap i kjøkkendel. Plassbygde skuffer under vinduer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon -
Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TGIU** Konstruksjonsoppbygging | Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspipe fra byggeår rehabilitert med stålrør. Peisovn i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av treverk og metall.

 **TG 2** Innvendige trapper | Det er registrert noe knirk i trappen samt at trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter og kun rekkverk/håndløper på en side. Tiltak anbefales.

Etasjeskiller - Hems

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling på hems.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Teknisk anlegg fra ombyggingsår. Vannrør av plast og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg samt varmtvannsbereder på ca. 110 liter plassert i skapinnredning på bad. Stoppekraner under servant på bad og toalettrom. Leilighet er oppvarmet med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring og varmepumpe. Gulvvarme på bad og toalettrom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
	TG 2	Hovedstoppekran	Hovedstoppekran er plassert utenfor leiligheten og er ikke lokalisert. U hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
		Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Gasstopp med tilhørende deler er ikke inspisert.
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	TGIU gjelder: Varmepumpe er ikke inspisert. Til informasjon: Selger opplyser om service på varmepumpen i 2024.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med med automatsikringer og kursfortegnelse samt måler plassert i felles bodareal på loft.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ombyggingsår.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. Det foreligger dokumentasjon på el-tilsyn med avsluttet tilsynssak (datert innenfor de siste fem år). TG2 gjelder: Manglende samsvarserklæring på det elektriske anlegget iht NS3600. Til informasjon: Varmtvannsbereder er tilkoblet anlegget med stikkontakt og ikke fastkobling. Fastkobling anbefales etablert grunnet fare for varmegang.
--	------	--	--

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra ombyggingsår. Entrédør og rømningsdør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongskyvedør med karmen rammer av tre og to-lags glass. Takvinduer og vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

 **TGIU**

Takvinduer

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader og er kun delvis inspisert fra innvendig side fra hems.

Yttertak

Yttertak av trekonstruksjoner med saltaksform utvendig tekket med takplater fra ombyggingsår ifølge selgers opplysninger. Pussede teglsteinspiper. Takgjennomføringer tekket med pipehatter. Snøfangere. Renner og nedløp samt beslag av metall.

 **TGIU**

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlehelhetsvurdering. Følgende momenter er lagt til grunn for vurderingen:

Taket er ikke tilgjengelig for fysisk inspeksjon av sikkerhetsmessige grunner. Vurderingen er derfor kun basert utifra takets alder og visuelle observasjoner gjort fra balkong med de begrensninger det innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at komplett undersøkelse av taket må gjøres når sikkerhetsmessige tiltak er tilrettelagt. Det taes forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler. Basert på ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til inntrukket balkong oppmålt til 11 m2 med videread komst til utvendig bod. Gulvflate belagt med terrassebord. Veggflater av liggende kledning. Utebelysning. Rekkverkshøyde er målt til 125 cm.

 **TGIU**

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Hems:

Det er målt varierende takhøyder under skråtak fra 0-2,47 meter.

Loftsetasje:

Det er målt varierende takhøyder fra 0,95-4,82 meter.

Til informasjon:
Deler av bad og hems samt kjøkkendel har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger fra 2011 er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke aktuelt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn med avsluttet tilsynssak, datert 12.08.2022.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 07.04.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

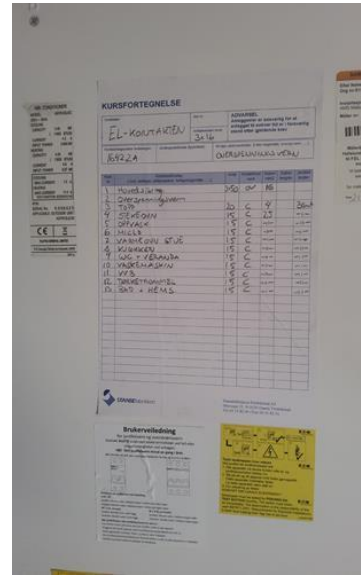
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

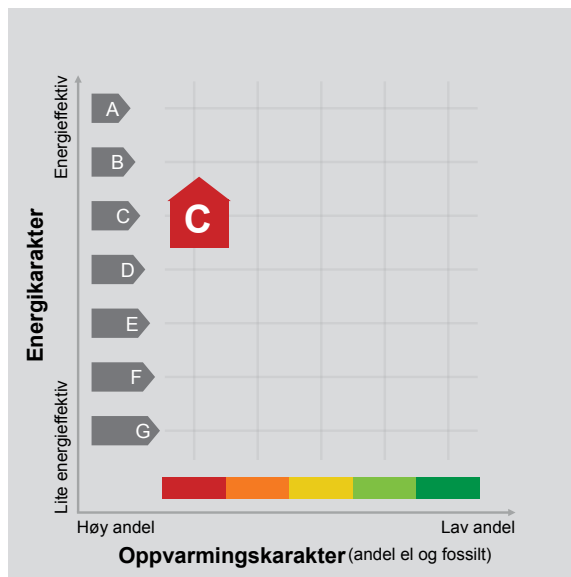


Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

ENERGIATTEST



Adresse	Niels Juels gate 38B
Postnummer	0257
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	195
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80494440
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103253
Dato	07.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 6 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2013
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 76
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Haugen + Zohar Arkitekter
Hegermanns gate 12 B
0478 OSLO

Dato: 19.02.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 200811297-32
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 38B	Eiendom:	211/195/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Niels Juels gate 38 v/ Halfdan Jensen	Adresse:	Niels Juels gate 38 A, 0257 OSLO
Søker:	Haugen + Zohar Arkitekter	Adresse:	Hegermanns gate 12 B, 0478 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Niels Juels gate 38 B

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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2016 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Sameiet Niels Juels gate 38 v/ Halfdan Jensen, Niels Juels gate 38 A, 0257 OSLO,
stigg@mamut.com



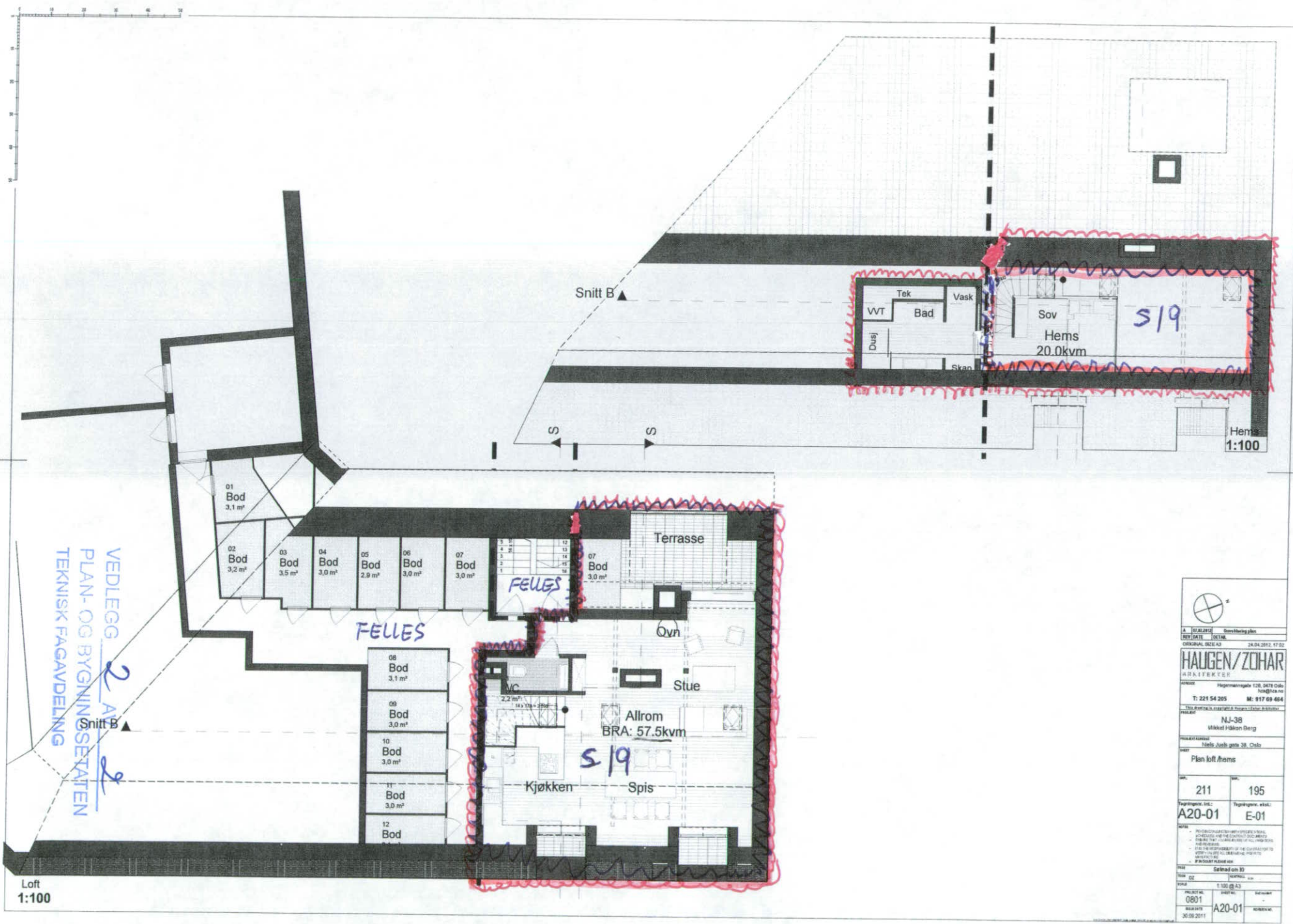
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



	
A. 01.01.11 REV. DATE: 2011 ORIGINAL SIZE: A3 24.04.2012, 17.02	
HAUGEN / ZOHAR ARKITEKTER	
Hagemannsgata 12B, 0478 Oslo T: 221 54 205 M: 917 69 464 E: info@haugen-zohar.no	
Prosjekt: NJ-38 Målestokk: 1:100	
Plan: Loft / Hems	
211 A20-01	195 E-01
Prosjekt: NJ-38 Målestokk: 1:100 Plan: Loft / Hems	
0801 30.08.2011	
A20-01	



Årsmøte 2024

7883 Niels Juelsg 38 Boligsameie

Til seksjonseierne i Niels Juelsg 38 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, Tirsdag 21. mai 2024 kl. 19.00 i Leilighet 401 (Carling/Nordli), Niels Juels gate 38a.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Niels Juelsg 38 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Niels Juelsg 38 Boligsameie
avholdes tirsdag 21. mai 2023 kl. 19.00 i leilighet 401 (Carling/Nordli), Niels Juels
gate 38a.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om bytte av brannsentral
- B) Dokumentasjon på at sameiets forsikring dekker brann
- C) Forslag om å begrense kortidsutleie

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](https://vibbo.no)

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christiane E. Carling	Niels Juels Gate 38 A
Styremedlem	Lars Aune-Moore	Niels Juels Gate 38 A
Styremedlem	Andrea Welde	Niels Juels Gate 38 B
Varamedlem	Mattis Bergh	Niels Juels Gate 38 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nielsjuelsgt38@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Niels Juelsg 38 Boligsameie

Sameiet består av 19 seksjoner.

Niels Juelsg 38 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980297527, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 195

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

Niels Juelsg 38 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Styrets arbeid siden forrige årsmøte har hovedsakelig vært å sørge for alminnelig drift og vedlikehold av sameiet:

- Vedlikehold av inngangsdører, lamper i bakgård, installasjon av kodelåser på inngangene til bodområdet i 5. etasje etc.
- I løpet av året har det også vært skadedyrskontroll og brannkontroll. Ingen funn ble gjort på skadedyrkontrollen. På brannkontrollen ble det ikke funnet direkte feil eller mangler selv om anlegget nå begynner å bli gammelt.
- Felleskostnadene økte med 15% fra og med januar 2024 for å dekke opp for økte kostnader.
- Byttet leverandør av vaktmestertjenester og trappevask. Det er fortsatt samme kontaktperson (John Larsen), men den månedlige kostnaden har blitt vesentlig redusert.
- Styret har også vært i dialog med en leverandør av fibernett. Ettersom vi er bundet av Telia frem til H2'24 vil det ikke være aktuelt å eventuelt vedta skifte av internettleverandør før til høsten.

Fremtidige planer:

- Utskiftning av brannanlegg (se egen sak)
- Sikring av enkelte balkonger mot gateplan (pågående dialog med leverandør som rehabiliterte balkongene tilbake i tid. Styret oppdaterer sameiet når vi har mottatt prisestimat. Dette er nødvendig vedlikehold.)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2023 arbeidskapital på kr 243 222.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Niels Juelsg 38 Boligsameie.

Lån

Niels Juelsg 38 Boligsameie har lån i OBOS-banken

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NIELS JUELSG 38 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 297 527, KUNDENR. 7883

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 022 866	858 324	1 023 000	1 176 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 022 866	858 324	1 023 000	1 176 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Forretningsførerhonorar		-49 648	-47 730	-51 000	-51 000
Konsulenthonorar	5	-1 375	-660	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-70 908	-51 915	-82 000	-82 000
Forsikringer		-197 919	-183 031	-230 000	-266 000
Kommunale avgifter	7	-237 448	-206 516	-238 000	-289 000
Energi/fyring		-13 730	-14 103	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 671	-85 004	-85 000	-100 000
Andre driftskostnader	8	-116 073	-112 193	-130 000	-130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-821 284	-737 664	-884 000	-986 000
DRIFTSRESULTAT		201 582	120 660	139 000	190 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	23 773	18 109	0	0
Finanskostnader	10	-172 457	-122 652	-145 000	-185 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-148 684	-104 543	-145 000	-185 000
ÅRSRESULTAT		52 898	16 117	-6 000	5 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		52 898	16 117		

NIELS JUELSG 38 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 297 527, KUNDENR. 7883

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		142	6 175
Forskuddsbetalte kostnader		145 504	253 217
Driftskonto OBOS-banken		143 619	20 213
Sparekonto OBOS-banken		1 033	31 199
SUM OMLØPSMIDLER		290 298	310 804
SUM EIENDELER		290 298	310 804
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 203 902	-2 256 801
SUM EGENKAPITAL		-2 203 902	-2 256 801
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 447 124	2 543 202
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 447 124	2 543 202
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 336	11 903
Leverandørgjeld		18 659	3 326
Påløpte renter		16 516	7 882
Påløpte kostnader		1 565	1 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 076	24 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		290 298	310 804
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2024
Styret i Niels Juelsg 38 Boligsameie

Christiane E. Carling/s/

Lars Aune-moore/s/

Andrea Welde/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	944 184
Kapitalinnkalling	78 682
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 022 866

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 32 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 375
-----------------------------	---------------

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 579
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 009
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-21 320
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 908
---------------------------------	----------------

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 841
-----------------------	----------

Feieavgift	-1 530
------------	--------

Renovasjonsavgift	-68 077
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-237 448
-------------------------------	-----------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 825
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 669
-----------------------------	--------

Vaktmestertjenester	-49 650
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-54 270
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-377
--------------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 283
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 073
----------------------------------	-----------------

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	960
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 033
------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	305
---	-----

Kundeutbytte fra Gjensidige	20 593
-----------------------------	--------

Andre renteinntekter	882
----------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	23 773
----------------------------	---------------

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-172 457
--------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-172 457
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

456 798

Nedbetalt i år

96 078

-2 447 124**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 447 124**

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret er satt likt som tidligere år på totalt NOK 32.000.

- Styreleder NOK 20.000
- Per styremedlem NOK 6.000

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om å installere et moderne velfungerende brannalarmanlegg som kan kobles direkte mot brannvesenet.

Styrets innstilling:

Styret er positive til å bytte ut dagens brannalarmanlegg med et nytt og moderne anlegg. Dette er noe som har vært oppe på årsmøtet flere ganger tidligere. Styret jobber med å innhente tilbud fra ulike leverandører og har som mål å sende dette ut i forkant av årsmøtet for gjennomlesing. Det vil være to mulige alternativer for valg av ny brannsentral:

- a. Skifte til et anlegg som ikke er koblet direkte mot brannvesenet (lavere kostnad)
- b. Skifte til et anlegg som er direkte tilkoblet brannvesenet (høyere kostnad). Dette er forventet å kunne gi en bedre forsikringspremie.

Dette er en kostbar investering og det er forventet at både alternativ A og B vil føre til at vi må gjennomføre en ekstraordinær innbetaling til sameiet. Styret kommer tilbake med kostnadsestimat i forkant av årsmøtet, men stiller seg positiv til å investere i et anlegg som er direkte tilkoblet brannvesenet.

Det må stemmes over tre mulige scenarioer:

- a) Skifte til anlegg uten direkte tilkobling til brannvesenet
- b) Skifte til anlegg med direkte tilkobling til brannvesenet
- c) Avvente utskiftning av brannalarmanlegg

B) Skriftlig dokumentasjon på at sameiets forsikring i Gjensidige dekker brann.

Dokumentasjon tas med direkte på årsmøtet eller deles med sameiet på Vibbo/e-post.

C) Forslag om å begrense kortidsutleie i sameiet.

Styrets innstilling:

I sameier kan leiligheter etter loven leies ut i inntil 90 dager i året gjennom kortidsutleie. Sameier kan imidlertid bestemme med 2/3 flertall at grensen skal justeres ned til 60 dager. Styret er positive til å nedjustere antallet dager for kortidsutleie ettersom dette fører til en økt belastning på fellesarealene. Styret foreslår derfor at vi endrer sameiets vedtekter slik at man maksimalt kan leie ut leiligheten i 60 dager per år. Vi foreslår videre at det skrives inn i vedtektene at styret til enhver tid skal holdes informert om når, hvor lenge og hvem som skal leie.

Det må stemmes over to mulige scenarioer:

- a) Vedtektene oppdateres til å begrense kortidsutleie til 60 dager per år, samt at styret til enhver tid skal holdes informert om når, hvor lenge og hvem som skal leie.
- b) Ingen endring av vedtektene.

5. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

- A. Styreleder på valg for 2 år - ? (2024-2026)
- B. Styremedlem på valg for 1 år – ? (2024-2025)
- C. Styremedlem på valg for 1 år – ? (2024-2025)
- D. Varamedlem på valg for 1 år – ? (2024-2025)

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Welde
- Lars Aune-Moore
- Johan Berild

Det vil også være mulig å melde sin interesse som styreleder/styremedlem/vara direkte på årsmøtet

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82399700. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester John Larsen kan kontaktes på telefon 483 66 832. Styreleder må informeres dersom seksjonseiere tar kontakt med vaktmester på kontaktinformasjon over.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7883 Niels Juelsg 38 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Protokoll fra styremøte 29. april 2024

Boligselskap: Niels Juelsg 38 Boligsameie (7883)

Klokkeslett: 20:00

Sted: Hos Christiane

Møtedeltagere: Christiane E. Carling, Lars Aune-Moore, Andrea Welde

Signert av: Christiane E. Carling /s/, Andrea Welde /s/, Lars Aune-Moore /s/

Sak 1

Merknad fra revisor

Revisor har ingen merknader til årsregnskapet.

[eller]

Revisor har følgende merknader til årsregnskapet:

[Lim inn saker]

Svar til revisor:

Fullstendighetserklæring/Uttalelse fra styret og eventuelt engasjementsbrev fra revisor undertegnes av styreleder.

Se vedlegg - Kontakt rådgiver for digital signering av disse dokumentene.

Notater fra møtet

Sameiet har ikke revisor.

Vedtak

Ikke aktuelt, styret har ikke revisor.

Sak 2

Årsregnskap

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 52 898 som foreslås overført til egenkapital.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for generalforsamlingen/årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedtak

Styret godkjente og undertegnet årsregnskapet og foreslår å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Sak 3

Innkalling, sakliste og årsrapport til generalforsamling/årsmøte

Forslag til innkalling, sakliste og årsrapport gjennomgås med nødvendige tilføyelser og endringer. Resultatet legges frem som styrets innkalling og årsrapport til generalforsamling/årsmøte.

[Følgende tas med dersom styret IKKE har kommet med styrets arbeid:

Vi kan ikke se å ha mottatt utkast til styrets arbeid. Det anbefales at styret beskriver det arbeidet som er utført i perioden i årsrapporten. Vi ber om at dette punktet blir utarbeidet før styremøtet.]

Notater fra møtet

Innkalling, sakliste og årsrapport til generalforsamling/årsmøte ble behandlet på styremøtet i et separat dokument som sendes direkte til OBOS innen 1. mai

Vedtak

Innkalling, sakliste og årsrapport ble vedtatt og vil sendes direkte til OBOS per e-post.

Sak 4

Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte

Forslagene med saksfremstilling og evt. innstilling fra styret er /blir innarbeidet i innkalling til årsmøtet. [Husk da å ta med alle forslag og standard forslag til vedtektsendring i selve innkallingen.]

Alternativ måte:

Sak 1. [Forslag]

Forslagsstiller: Saksinformasjon:

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling:

Notater fra møtet

Innkomne forslag ble innarbeidet i innkallingen til årsmøtet sammen med forslag til vedtak og styrets innstilling.

Vedtak

Forslagene og styrets innstilling ble innarbeidet i innkalling til årsmøtet.

Sak 5

Gjennomføring av årsmøte

Alternativ 1:

Årsmøtet avholdes digitalt via årsmøtemodulen på Styrerommet.no, med inngang for eierne via Vibbo.

Møtet åpnes [Dag] [dato] kl [klokkeslett] og er åpen for avstemning til [Dag] [dato] kl [klokkeslett]

[Ordinær kontrakt:] Boligselskap med ordinær forretningsføreravtale får bistand til følgende oppgaver:

- Oppstart av det digitale årsmøtet
- Avslutning av årsmøtet
- Påse at protokollen blir slutført, godkjent og signert

Hvis styret ønsker mer bistand og hjelp til gjennomføring av det digitale årsmøtet, så kan vi tilby digital møteledelse.

Denne tjenesten omfatter:

- Å være møteleder i den digitale årsmøteløsningen, i stedet for styreleder
- Daglig oppfølging av den digitale løsningen i perioden årsmøtet pågår
- Veiledning til styret og møtedeltagere underveis i årsmøtet
- Besvare spørsmål daglig, i samråd med styret (til årsrapporten, regnskap, noter etc)
- Innlegging og kvalitetssikring av manuelle stemmer
- Rådgiver er tilgjengelig for styret i perioden årsmøtet pågår

Disse tjenestene faktureres etter gjeldende prisliste som finnes på Styrerommet under Filer og dokumenter/hjelpemidler

[Andre kontrakter:] OBOS Eiendomsforvaltning har utviklet en løsning for digitale årsmøter som styret kan ta i bruk på egenhånd.

Bruk av den digitale årsmøtemodulen er inkludert i avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning.

I tillegg kan styret få bistand til åpning, avslutning og protokoll.

Ønsker styret ytterligere bistand og hjelp til gjennomføring av det digitale årsmøtet, kan vi tilby digital møteledelse.

Ønsker dere å se hva tjenestene koster, se prisliste som finnes på Styrerommet under Filer og dokumenter/hjelpemidler

Forslag til vedtak:

Styret ønsker/ønsker ikke bistand fra rådgiver til digital møteledelse.

Alternativ 2.

Årsmøtet avholdes fysisk:

[Dag] [dato] kl [klokkeslett].

Styret har bestilt lokale for årsmøtet.

Sted:

Styret går inn for at [Navn Navnesen] skal lede møtet.

Notater fra møtet

Årsmøtet ble foreslått å gjennomføres fysisk i styreleders leilighet den 21. mai kl 19.00. Styret går inn for at Christiane Carling skal lede møtet

Vedtak

Det ble vedtatt å avholde styremøtet fysisk i styreleders leilighet den 21. mai kl 19.00.

Sak 6

Fordeling av styrehonorar

Det foreslås at styret foretar en prosentvis fordeling av styrehonoraret, uavhengig av det kronebeløpet generalforsamlingen/årsmøtet senere vedtar.

Styrehonorar betales normalt i forbindelse med boligselskapenes faste lønnskjøringer 25. i hver måned. I årsoppgjøret har OBOS Lønningsavdeling en ekstraordinær lønnskjøring i april, mai og juni den 10. i de aktuelle månedene. Styrehonoraret registreres av styret i Styrerommet under økonomi og honorar. Dette må gjøres innen den 15. for utbetaling den 25. samme måned, og innen den 01. for utbetaling den 10. i de månedene det gjelder.

Styremedlemmene legger inn kontonummer og personinformasjon under "Min profil" i Styrerommet.

Pensjonister som mottar styrehonorar, må sørge for å ha korrekt skattekort på plass. Pensjonistskattekort kan ikke brukes for utbetaling av honorar/lønn.

Styremedlemmets navn Honorar i %

Leder [Navn Navnesen]

Nestleder [Navn Navnesen]

Styremedlem [Navn Navnesen]

Styremedlem [Navn Navnesen]

Styremedlem [Navn Navnesen]

Notater fra møtet

Fordeling foreslått i separat dokument. Foreslått splitt som tidligere år.

Vedtak

Styreleder: NOK 20.000

Styremedlemmer: NOK 6.000

Sak 7

Samtykke til utveksling av informasjon i OBOS-konsernet

[Saken slettes dersom selskapet har samtykket til informasjonsutveksling - se Forvaltningsportalen: Aksept for informasjonsdeling: Ja]

OBOS-konsernet ber om samtykke fra styret i boligselskapet til å kunne utveksle informasjon om boligselskapet mellom selskap i OBOS-konsernet.

OBOS-konsernets virksomheter innen bl. a bank og regnskapsførsel er organisert i separate juridiske enheter/aksjeselskaper, som OBOS-banken AS og OBOS Prosjekt AS med flere. Utveksling av kundeinformasjon mellom aksjeselskaper som besitter taushetsbelagt informasjon, kan som hovedregel kun skje etter samtykke fra boligselskapet selv.

Med taushetsbelagt informasjon mener vi i denne sammenheng informasjon vi som oppdragsgiver besitter; som for eksempel regnskapstall, informasjon om søknadsprosesser og faktaopplysninger om boligselskapet.

Vi ønsker å gi styret en god prosess og rask saksbehandling ved for eksempel søknad om lån, forsikring, oppdrag om tekniske tjenester etc. Å kunne dele informasjon om boligselskapet internt og å gi deres rådgiver mulighet til å samarbeide med andre avdelinger i OBOS, vil være til fordel for boligselskapet. OBOS ønsker også å tilby styret aktuelle tjenester som vi tror kan være av interesse for boligselskapet

OBOS-konsernet ber om tillatelse til å utveksle informasjon om boligselskapet mellom selskapene i konsernet, for eksempel regnskapsopplysninger og bygningsdata. Samtykket kan når som helst trekkes tilbake, dersom styret senere ønsker det.

Forslag til vedtak

Styret gir samtykke til at OBOS-konsernet kan utveksle informasjon mellom konsernets selskaper. Samtykket kan når som helst trekkes tilbake.

Vedtak

Styret gir samtykke til at OBOS-konsernet kan utveksle informasjon mellom konsernets selskaper. Samtykket kan når som helst trekkes tilbake.

S A M E I E V E D T E K T E R F O R
SAMEIET NIELS JUELS GATE 38
(gnr. 211 bnr. 195 i Oslo)
vedtatt på sameiermøte. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 21.05.2024

§ 1

Eiendommen gnr. 211, bnr. 195 Niels Juels gate 38, ligger i sameie mellom eierne av de 18 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder.

Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgifter etter fordeling i henhold til § 3.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens §14.

§ 3

Fellesutgifter

Sameierne betaler fellesutgifter som fastsettes av styret til dekning av eiendommens utgifter, som omfatter følgende poster:

- a) Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- b) Forsikringspremier
- c) Utvendig vedlikehold
- d) Vaktmester
- e) Gårdslys
- f) Gårdsbestyrelse
- g) Diverse omkostninger
- h) Ekstraordinære omkostninger

Fellesutgiftene fordeles blant sameierne etter sameiebrøken:

- a) Eiendomsskatt og kommunale avgifter.
- b) Forsikringspremier.
- c) Påkostninger og tilsvarende utgifter som fører til verdi- stigning på gården.

Renter og avdrag på felles gjeld utlignes og fordeles etter sameiebrøken.

Hver sameier dekker selv sine utgifter til vedlikehold av vinduer og dører i leiligheten og er selv ansvarlig for dette.

§ 4

Indre vedlikehold

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Dette vedlikehold gjelder alt arbeid som må foretas innenfor leilighetens dører, inklusiv eventuell utskifting av vinduer og vinduskarmer samt maling av disse

Ingen sameier eller leieboer må foreta utskifting av ytterdør eller vinduer uten at søknad herom er fremmet til styret. Styret avgjør om utskiftingen kan godkjennes, men **kan ikke** nekte uten saklig grunn.

Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet til overprøvelse.

Skyldes et nødvendig vedlikeholdsarbeid lekkasjer som ingen er ansvarlig for, blir dette dog å utligne proratarisk på samme måte som utvendig vedlikehold av eiendommen.

For seksjon 15 og 19: Vedlikehold av takterrassene tilhører seksjonen, samt utbedringer og eventuelle skader i andre seksjoner og/eller fellesarealet som er forårsaket av denne takterrassen, er eier av seksjonens fulle og eget ansvar.

Sameiet plikter å tegne forsikring for slike skader. § 5

Husordensregler

Sameierne samt deres husstander og eventuelle leieboere (fremleie takere) plikter å følge vanlige husordensregler for leiegårder og å vise vanlig hensyn til de øvrige beboere av eiendommen.

Spesielle husordensregler kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 fler tall.

§ 6

Sameiet har panterett for inntil kr. 20.000,- i hver seksjon for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet til enhver tid.

Panteretten har prioritet etter 90\ av lånetakst for hver seksjon til enhver tid. Pantsettelsen er uten opptrinnsrett.

§ 7

Disposisjons og råderett

En sameier kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter denne avtale, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte.

Overdragelse, utleie, samt fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter må godkjennes av styret.

Styret kan bare nekte godkjennelse når det er saklig grunn til det. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet til overprøvelse.

Godkjennelse til overdragelse kan ikke gis uten at ny eier har tiltrådt sameievedtektene som bindende for seg og sine rettsetterfølgere.

Ny eier skal anses for å ha tiltrådt vedtekter/husordensregler dersom avtale om kjøp blir inngått etter at vedtektene er gjennom lest uten særskilt påtegning på selve originalvedtektene. Ny eier skal samtidig sette seg inn i regnskapet og protokollen fra foregående år.

Ved salg av boligseksjoner kan disse bare overdras til juridiske personer og ikke juridiske enheter.

Kortidsutleie begrenses til 60 dager pr år. Styret skal til enhver tid informeres om når, hvor lenge og hvem som skal leie.

§ 8

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må ha skriftlig, datert fullmakt.

§ 9

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

- a) Årsregnskap.
- b) Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
- c) Beslutte igangsettelse av vedlikeholds eller reparasjons arbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
- d) Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
- e) Valg av styre, forretningsfører og revisor.
- f) Saker som sameierne ønsker behandlet, og som det er gitt beskjed om i innkallelsen.

Over vedtak på sameiermøte føres protokoll.

§ 10

Sameiermøtets kompetanse

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de av gitte stemmer, unntatt i følgende tilfeller hvor det kreves 2/3 flertall;

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Endring av vedtektene.
4. Iverksettelse av påkostninger på eiendommen.

Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 11

Sameiet skal ha et styre på 4 sameiere, to fra forr. delen og to fra boligdelen. Styret ledes av en formann, som velges på sameier møtet. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år. Det samlede styre innehar sameiets signatur.

§ 12

Styrets kompetanse.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre ansatte, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemme likhet gjør formannens stemme utslaget (Særavtale kfr. styreref.)

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste, jfr. § 10-2, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

I saker som nevnt ovenfor kan styrets formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 13

Sameiermøtet bestemmer hvor mange parkeringsplasser som til enhver tid skal stå til sameiernes disposisjon. Plassene utdeles etter sameiernes ansiennitet etterhvert som de bli ledige. Fremleie av plassen alene og **ikke** sammen med seksjonen er ikke tillatt. Hver seksjon kan ha en plass.

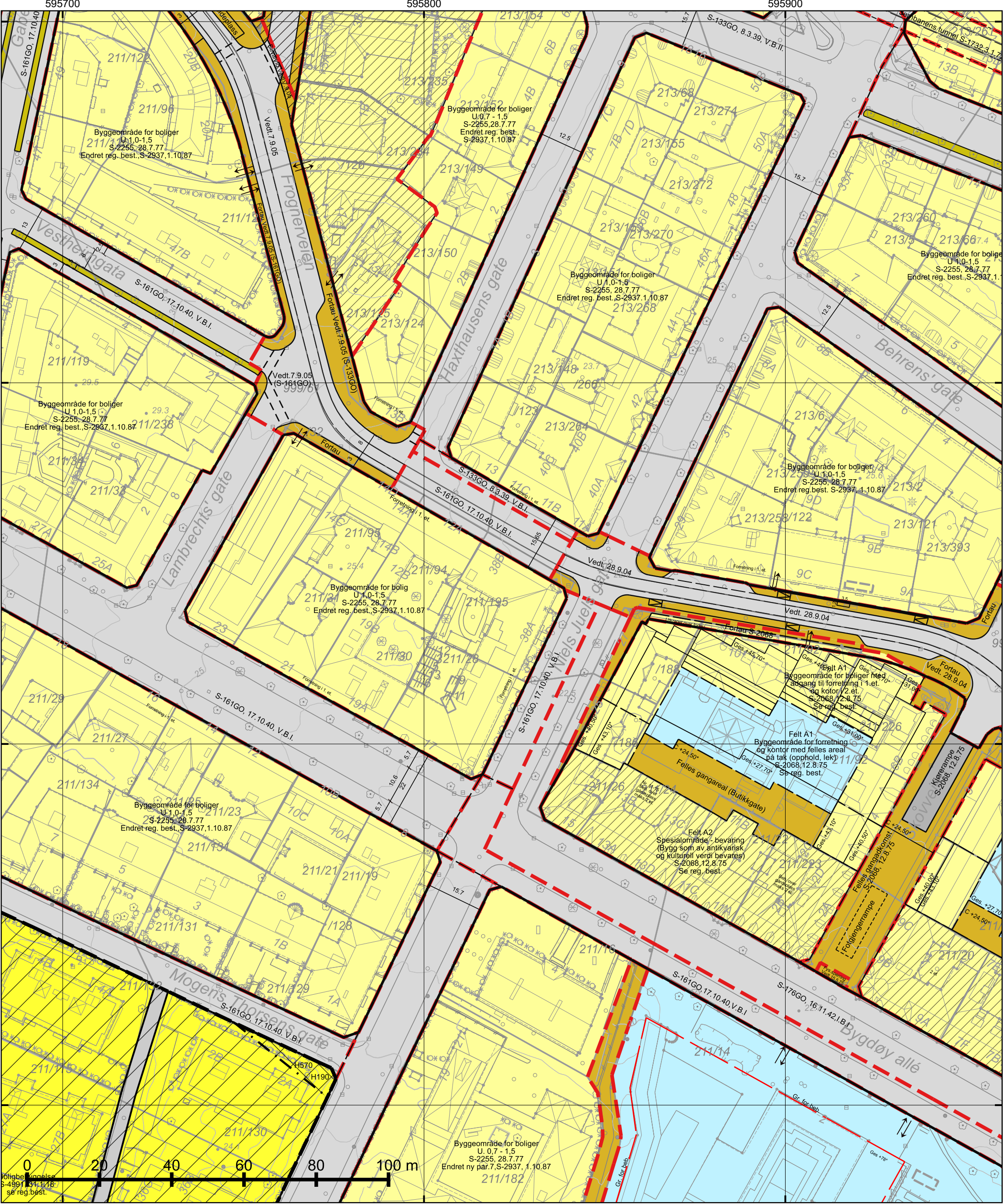
§ 14

Mislighold.

Hvis en sameier ikke betaler den av sameiet fastsatte husleie til dekning av ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier eller på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Tvistemål.

Tvistemål mellom sameierne hører under Oslo husleierett, jfr. eierseksjonslovens § 30.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 31.03.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140459/ 86508738

Adresse: NIELS+JUELS+GATE+38B

Gnr/Bnr: 211/195

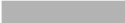
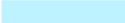
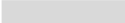
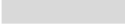
Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	936 - Regulert fotgjengerovergang

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål

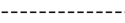
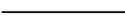
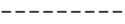
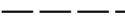
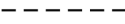
 RbBevaringGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

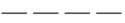
 RpSikringGrense

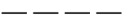
	73 - Felles gangareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Regulert kjørefelt

 Bygningens avgrensning i beb. plan

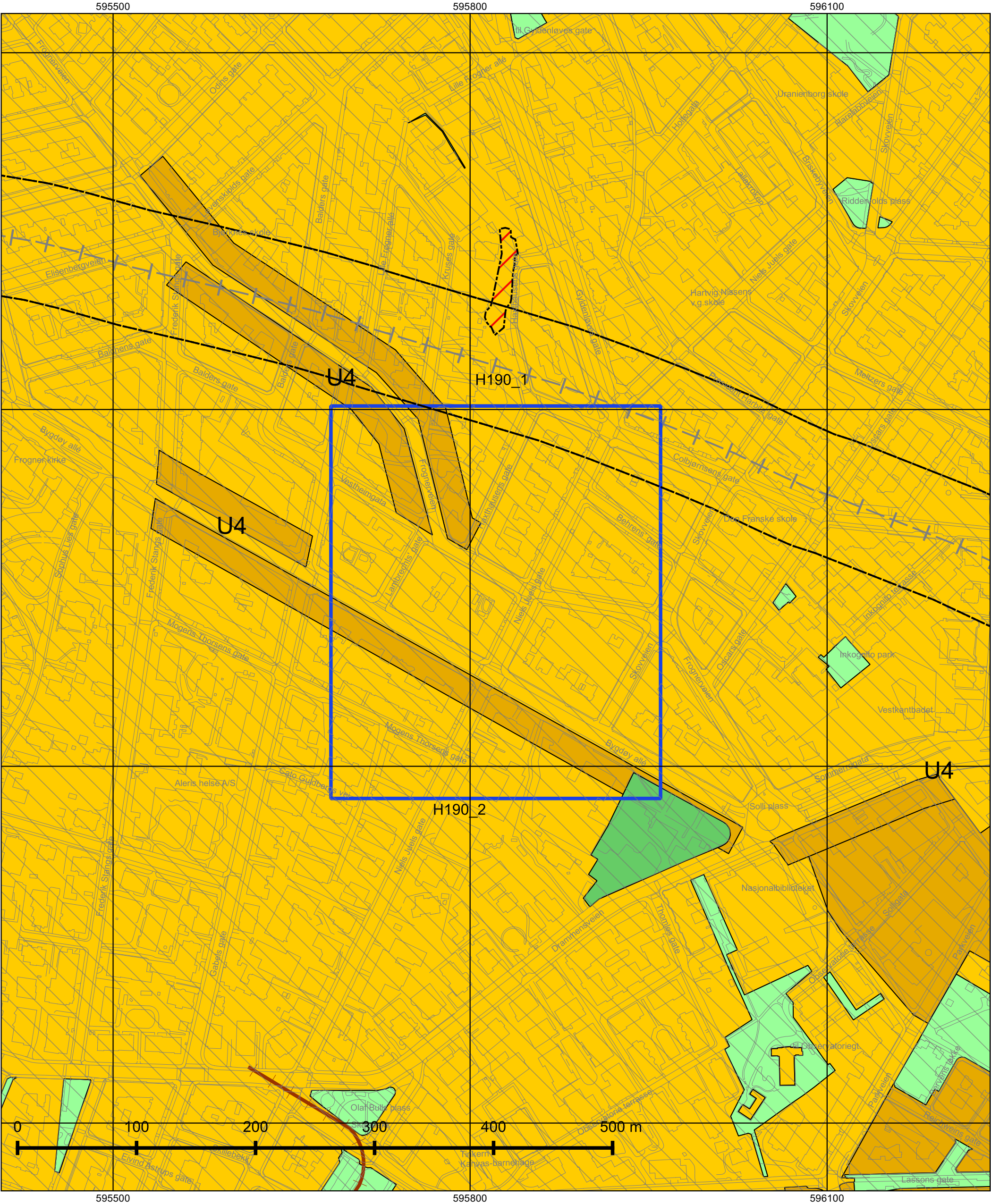
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

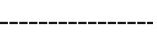
 Dato: 31.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <tr><td> PlottID/Best.nr: 140459/ 86508738 Adresse: NIELS+JUELS+GATE+38B Gnr/Bnr: 211/195 </td><td rowspan="2"> Deres ref.: 62747/ LENAND Kommentar: </td></tr><tr><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2"> 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. </td></tr>	PlottID/Best.nr: 140459/ 86508738 Adresse: NIELS+JUELS+GATE+38B Gnr/Bnr: 211/195	Deres ref.: 62747/ LENAND 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.	
PlottID/Best.nr: 140459/ 86508738 Adresse: NIELS+JUELS+GATE+38B Gnr/Bnr: 211/195	Deres ref.: 62747/ LENAND 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.						

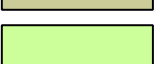
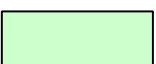
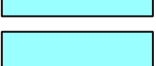
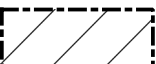
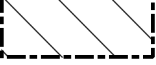
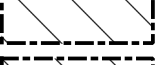
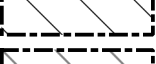
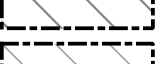


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 31.03.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 140459/86508738 Deres ref.: 62747/ LENAND	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 
--	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi