VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Niels Juelsgate 6

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endring på ekstraordinært sameiermøte 22.08.11 og ordinært sameiermøte 06.04.16 og 26.04.18

Sist endret på årsmøte 30.april 2021

§ 1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 211 bnr. 169 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 23 boligseksjoner (seksjon 1-23) og 2 næringsseksjoner (24 og 25). Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Overdragelse eller utleie skal straks meddeles sameiets styre. Overdrager/utleier plikter å gjøre erverver/leietaker kjent med disse vedtekter og vedtatte husordensregler.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Røyking og bruk av narkotiske stoffer er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, så som trappeløp, heiser og på takterrasse. Røyking hvor røyken siver ut i fellesarealer som felles oppgang skal alltid anses som unødig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Skade på fellesareal som skyldes seksjonseieren, dennes husstand eller andre som er gitt adgang til fellesarealene, må vedkomme erstatte eller utbedre uten opphold.

Eier av seksjon 24 har rett til å få oppdelt seksjonene i flere seksjoner. Seksjon 24 kan ikke brukes til boligformål- herunder hvile- og /eller overnattingsrom, korttidsbeboelse, hospits eller lignende. Seksjon 24 skal ha separat søppelhåndteringsløsning. Videre kan seksjon 24 bare bruke inngangene til oppgang A og oppgang B som innvendig adkomst til bakgård og fellesarealer, samt som rømningsvei. Bruk av oppgang A og oppgang B som inngang/utgang til seksjon 24 skal ikke finne sted. Sameiets avtale med seksjon 24 datert 27/3-19 og 14/8-20 skal anses å være en del av vedtektene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til det takareal der seksjon 2 har takterrasse. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra seksjon 2.

Seksjon 2 er ansvarlig for det løpende vedlikeholdet av den delen av taket som disponeres. Dette omfatter snerydding, renhold og sikring av konstruksjoner som er oppført som følge av at arealet benyttes til takterrasse.

Seksjon 2 har også det fulle og hele vedlikeholdsansvaret, herunder for fremtidig oppgradering og rehabilitering for den del av underliggende takkonstruksjon som består av utbygd balkong samt overgang til opprinnelig tak. Ansvaret omfatter bærende konstruksjoner, beslag, membran m.v. Videre har seksjonen ansvaret for alt vedlikehold av konstruksjoner som er oppført for å nyttiggjøre seg taket som takterrasse herunder sikring av takmembran.

Sameiet skal dog beholde vedlikeholdsansvar for underliggende takkonstruksjon under takmembran på opprinnelig tak.

Seksjon 2 er ansvarlig for at bruk av Arealet som takterrasse er i samsvar med eksisterende og fremtidige myndighetskrav.

Seksjonseier er erstatningsansvarlig etter de alminnelige regler om kontrollansvar for skade på beboere, ting eller tredjemenn som følge av manglende oppfyllelse av sin vedlikeholdsplikt eller bruk av takterrassen.

§ 5
Husordensregler

Sameierene plikter å følge de fastsatte husordensregler. Alvorlige brudd på disse reglene er å anse som vesentlig mislighold av sameierenes forpliktelser, jfr. §9. Sameierene er ansvarlige for at eventuelle leietakere blir gjort kjent med og følger husordensreglene.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV- antenner, markiser m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret har fullmakt til å fastsette à kontobeløp som innbetales forskuddsvis den 1. i hver måned av den enkelte sameier.

Sameiets styre har fullmakt til å bestemme hva som skal regnes som felleskostnader.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Manglende innbetaling av forfalte felleskostnader anses som vesentlig mislighold jfr. §9.

§ 8
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vinduer med glass, rammer og karmer samt entré og verandadør, og seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som han måtte ønske.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjoner som har foretatt utbygginger eller andre bygningsmessige endringer innenfor eller utenfor seksjonens grenser, herunder innbygging av balkonger, oppføring av nye balkonger, endring av bærende konstruksjoner m.v. bærer selv det fulle og hele vedlikeholdsansvar for sine tiltak, herunder ansvar for løpende vedlikehold og senere rehabilitering/oppgradering av konstruksjonene.

Seksjonseier er erstatningsansvarlig etter de alminnelige regler om kontrollansvar for skade på beboere, ting eller tredjemenn som følge av manglende oppfyllelse av sin vedlikeholdsplikt eller bruk av arealet.

Styret kan kalle inn til dugnad 2 ganger i året. Ved manglende oppmøte vil styret be eier innbetale et beløp til sameiets konto. Størrelsen på innbetalingen fastsettes av sameiermøtet. Denne innbetalingen er frivillig.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

Dersom en leietaker ikke følger husordensreglene, kan styret kreve at utleieforholdet bringes til opphør.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer samt ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er ett år for styreleder og to år for to av styremedlemmene. For øvrige styremedlemmer og varamedlemmet er tjenestetiden ett år.

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

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

I felles anliggender forplikter to styremedlemmer i fellesskap sameiet og tegner dets navn

§ 11
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøtet skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling skal skje skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet angi de saker som skal behandles. Det ordinære sameiermøtet skal:

- Behandle styrets årsberetning
- godkjenne årsregnskap for foregående år
- godkjenne budsjettforslag for inneværende år, herunder fastsette månedlig akontobeløp
- velge styremedlemmer og styreleder blant sameierene
- velge revisor.
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I ordinært så vel som i ekstraordinært sameiermøtet har sameierene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om ikke annet er bestemt i disse vedtekter eller i loven om eierseksjoner.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn av tilstedeværende sameiere som er utpekt av sameiermøtet.

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14

Forsikring

For bygningen skal sameiet ha tegnet felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden. Seksjonseierne må selv holde forsikring for innbo og vindusglass, og eventuelt særlig verdifull innredning o.l.

§ 15

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17

Tvister

Tvister knyttet til håndheving av de rettigheter og plikter som følger av sameieforholdet skal søkes løst i minnelighet. Dette er dog ikke til hinder for at sameiet representert ved styrets leder eller den enkelte seksjonseier når som helst kan kreve den aktuelle tvistesak løst for de ordinære domstoler med Oslo tingrett som vern.

Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197401375

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

595550 595600 595650

6642900 6642850 6642800

Felt A
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
S-1949, 26.6.74
Endr. av par.6, sak 413/76
Endr. av par.5,S-2395

Felt A
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 1.4
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6, sak413/76
Endr. av par.5, S-2395

Felt A
Byggeområde for boliger
med tilh. service formål
U.1,4
S-1949,26.9.74

Felt A
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 1.4
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6, Sak 413/76
Endr. av par.5 S-2395

Felt A
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U. 1.4
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395

Felt A
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U.1,4
S-1949,26.9.74
Endr. av par. 6,sak 413/76
Endr. av par.5 S-2395

Skillebekk
Terningbekk
Gabels gate
Svoldergata
Niels Juels gate
Frognesveien
Friområde - lek S-2428,20.11.79 se reg.best.
o_AG4; S-5094

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

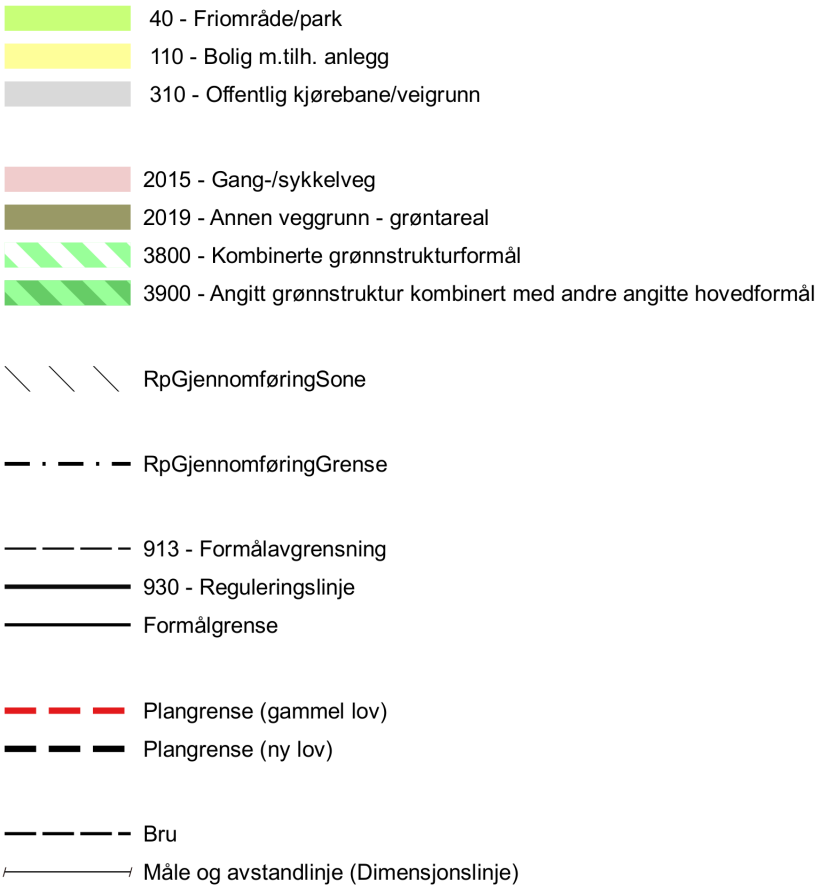
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

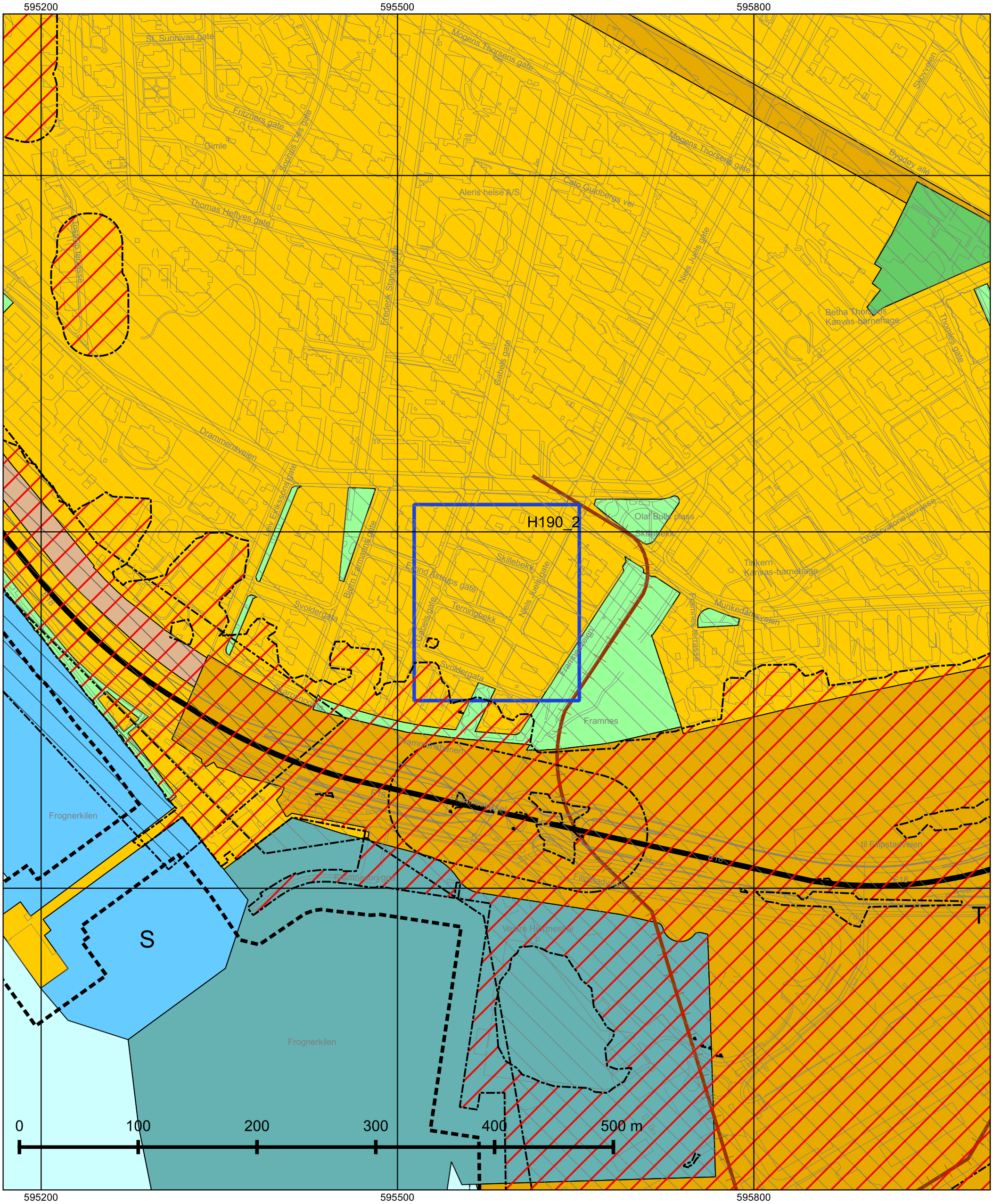
PlottID/Best.nr: 151658/ 86524949
Adresse: NIELS JUELS GATE 6
Gnr/Bnr: 211/168
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151658/86524949
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- 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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

Organisasjonsnummer: 975432769
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Hos styreleder Daniel Løken Høgtun, Niels Juels Gate 6a.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Løken Høgtun er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Knut Inge Mathisen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport, årsregnskap og budsjett 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport, årsregnskap 2024 og budsjett 2025 godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Løken Høgtun

Følgende stilte til valg:
Daniel Løken Høgtun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Pettersen Gjestvang

Følgende stilte til valg:
Magnus Pettersen Gjestvang

8. Utbygging av balkonger i bakgård - diskusjonssak

Styret ønsker en åpen samtale i sameiermøtet om interesse for og eventuelle motforestillinger for utbygging av balkonger i bakgård. Ut fra diskusjonen vil styret vurdere om det er aktuelt å se nærmere på slik utbygging, herunder forelegge en sak om slik utbygging for sameiermøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Diskusjonssak, ingen vedtak.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Nabolagsprofil

Niels Juels gate 6 - Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	2 min 0.2 km
Filipstad Linje VY66, NW192	7 min 0.5 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	14 min 1.1 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

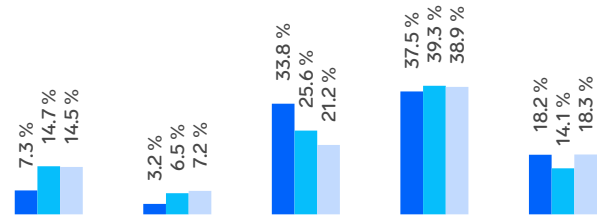
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	4 min 0.3 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-5 ... 108 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Bygdøy Allé	8 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

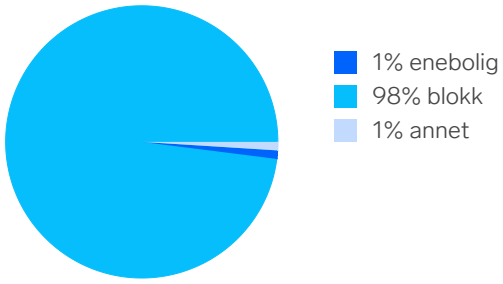
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Reichweins plass balløkke Ballspill	9 min 0.7 km	
Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	9 min 0.7 km	
SATS Solli plass	8 min	
Studio Jobbsprek	13 min	

Boligmasse



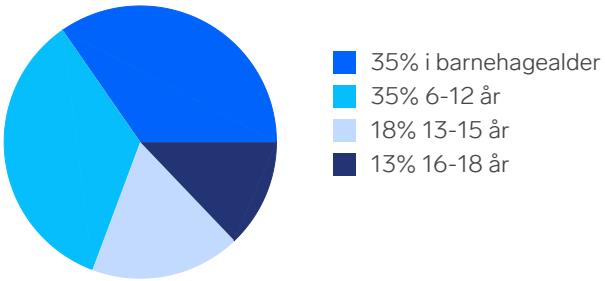
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

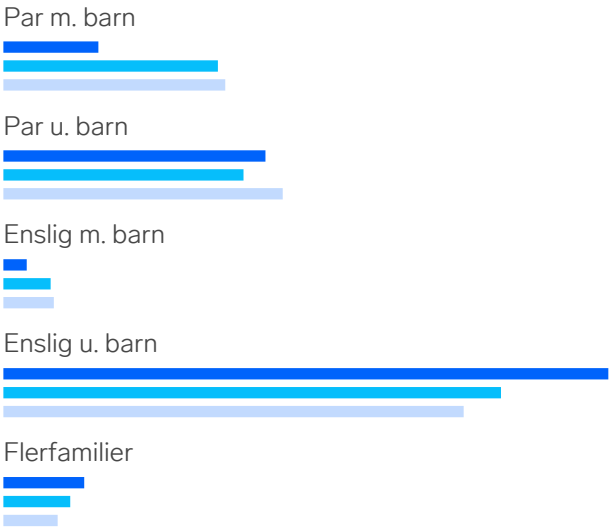
Varer/Tjenester

Aker Brygge	12 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



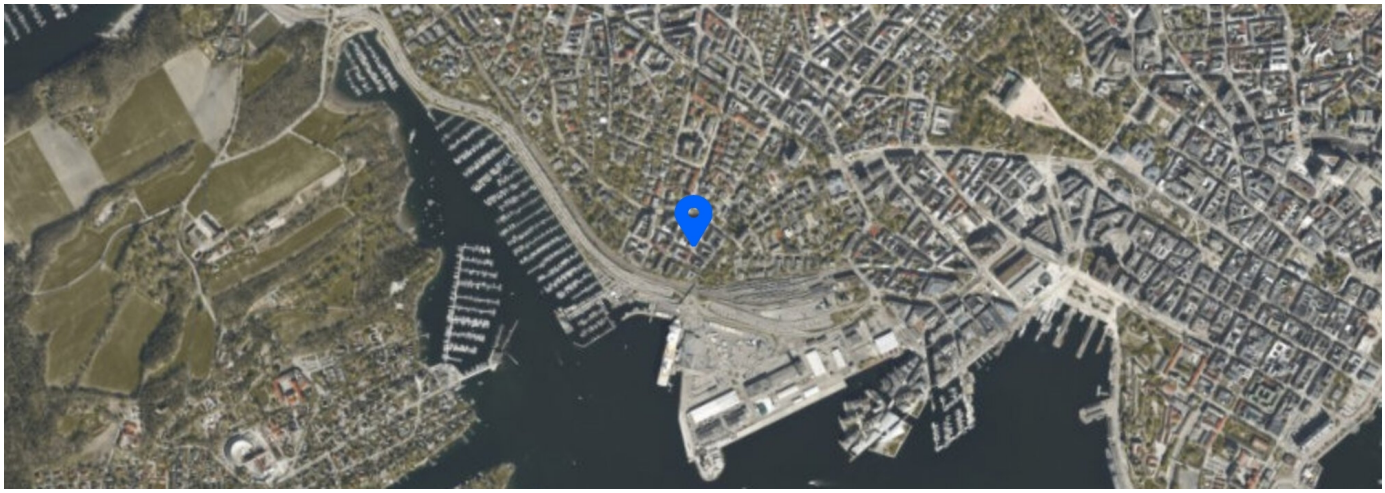
0% 57%

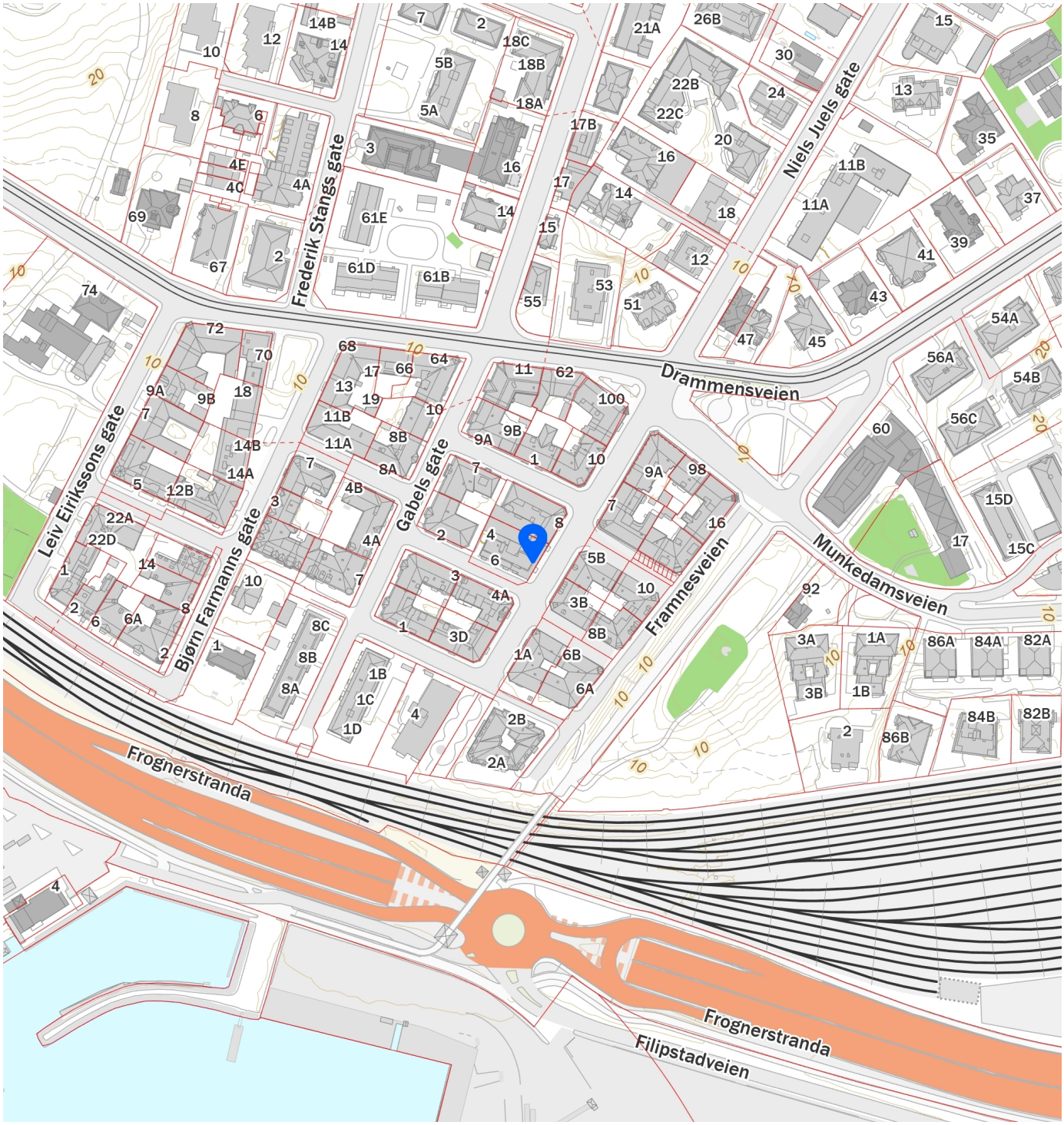
Skillebekk vestre/Frogner sørøst
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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

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





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

HUSORDENSREGLER FOR NIELS JUELS GATE 6

Vedtatt på ordinært årsmøte 21.04.2008

Endret på ordinært sameiermøte 19.04.2010 og 22.08.2011

Sist endret på sameiermøte 24.04.2017

1. Utgangsdørene og kjellerdørene skal være stengt hele døgnet.
2. Støyende arbeid i leiligheten skal tidligst påbegynnes kl. 09.00, og skal være avsluttet innen kl. 20.00. Støyende arbeid i helgene skal ikke igangsettes før kl. 10 og bør være avsluttet senest kl. 18. Det skal i tillegg settes oppslag om oppstart og antatt avslutning ved arbeid over en viss varighet.
3. Vis hensyn til dine naboer og la det bli ro i og utenfor leiligheten etter kl. 23.00 og fram til kl. 06:00. Sameiet tolererer ikke gjentatte brudd på denne regelen.
4. Ved selskapelige sammenkomster som kan forventes å bli noe støyende, skal naboene varsles minimum 3 dager før sammenkomsten.
5. Alt søppel skal pakkes i tette poser og legges i kassen utenfor. Papiravfall brettes godt og legges i egne kasser. Det er ikke tillatt å sette søppel i oppgangen eller i felles arealer.
6. For større avfall må du selv sørge for bortkjøring av dette. Slikt avfall skal ikke settes i kjelleren, ei heller hensettes ved søppelkassene.
7. Ved bruk av peis i B-oppgangen, venstre side, må elektrisk vifte for røyk benyttes. Bryter finnes i 2. etasje.
8. Balkongen kan nyttes til tørking av småvask og lufting av tøy, men bare innenfor og under brystningshøyden. Risting og banking av matter og tepper må foretas på gårdsplassen, ikke fra eller på balkongen.
9. Du er selv ansvarlig for alt utstyr på balkongen. Pass på at det ikke kan blåse ned ved kraftig vind.
10. Dører til kjeller skal låses og alt lys være slukket etter bruk.
11. Alle fellesrom, ganger og trapper må holdes ryddige.
12. Det skal være ajourførte navneskilt på ringeklokke og postkasse, ihht. sameiets gjeldende standard. Dette er beboers ansvar. Ved manglende standard skilting fire uker etter innflytting, vil skilting bli utført av styret mot et gebyr på kr. 500,-
13. Privat utstyr skal ikke plasseres i kjellergangene.
14. Sykler skal plasseres i sykkelbod mot bakgård i kjelleren, oppgang A.
15. Feil ved heis meldes styret snarest. Det er kun styret som kan bestille service på heisene.
16. Nye lysstoffrør og lyspærer til fellesarealer i gården skiftes av sameiets vaktmester. Informasjon til vaktmester skjer via oppslag ved postkassene.
17. Vedlikehold av utstyr montert i fellesarealer og utenpå bygningen utførers av sameiets vaktmester. Kun styret kan gi godkjenning til utrykning av vaktmester utenom normal inspeksjonstid, så fremt det ikke er opplagt skadebegrensning som bør settes i verk.
18. Ved utleie plikter utleier å informere styreleder om navn på leietaker(e). Utleier plikter også å informere leietaker om sameiets husordensregler og vedtekter.
19. Det tas et standard gebyr på kr 500 pr. nøkkel for kopiering av nøkler til ytterdør og fellesareal. Utleiere oppfordres til å kreve depositum for nøkler fra leietakere. Alle nøkler skal leveres til ny eier eller til styret ved salg av leiligheten.
20. Sameiet har kollektiv avtale med kabelleverandør på TV og data, men den enkelte beboer bestiller og betaler selv for sin programpakke og datamengde utover avtalen.

21. Seksjonseier oppfordres til å benytte faglærte håndverkere, spesielt i forbindelse med arbeider tilknyttet vann og strøm. Det oppfordres også til å skaffe våtromssertifikat ved oppussing av våtrom.

22. Samtlige eiere oppfordres til å delta på dugnadene eller be om å få gjøre dugnadsoppgaver på et annet tidspunkt. De som ikke har mulighet til å stille, oppfordres til å betale inn 600 kroner til sameiet for å kompensere manglende oppmøte.

23. Bruk av fellesområdene i bakgården og på takterrassen skal ikke medføre langvarig og høy lydt støy som blir til ulempe for andre beboere eller aktivitet som kan påføre bygningen skader. De som benytter disse fellesarealene skal ikke etterlate søppel, sigarettsneiper, rot og lignende.

24. Ved arbeid på egen seksjon er det eiers plikt å holde fellesareal ryddig og rengjort til enhver tid, dvs. før arbeidet er avsluttet for dagen. Dersom dette ikke overholdes kan sameiet rekvirere vask på eiers regning.

25. Benytter du innleide arbeidere plikter du å holde ytterdører lukket til enhver tid. Ved inn og utlasting må døren overvåkes. Å la døren stå åpen mens man er i bilen som står parkert i en annen gate er uforsvarlig. Dette innbyr til at uvedkommende tar seg inn i gården.

Disse ordensregler gjelder for alle som bor i Niels Juels gt. 6 A og B, enten de er seksjonseiere eller fremleietakere. Følger alle disse reglene, unngår vi irritasjonsmomenter og fremmer et godt bofellesskap.

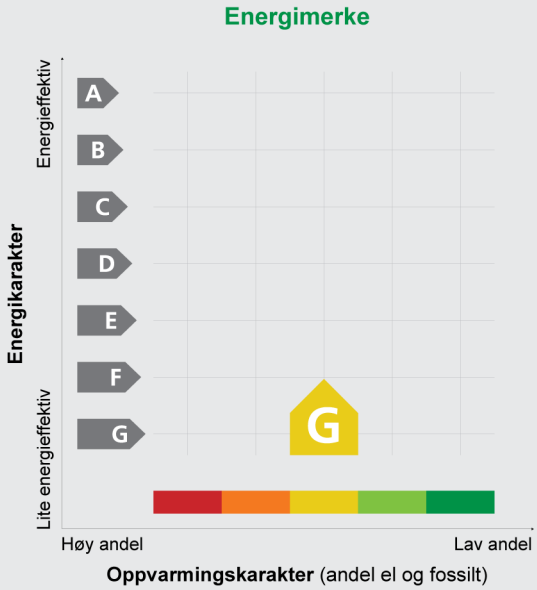
Regler for bruk av takterrassen i Niels Juels gate 6

Takterrassen skal være til glede og nytte for sameiere i Niels Juels gate 6 A OG 6 B, men uten å være til sjenanse for naboer eller andre. Sameiermøtet har vedtatt dette regelverk, og alle som benytter takterrassen plikter å overholde disse. Eiere som leier ut sine leiligheter, plikter å orientere sine leietakere om viktigheten av å følge og overholde disse reglene.

1. Strengt forbudt å gå utenfor takterrassen.
2. Takterrassen kan benyttes mellom kl. 09.00 og kl. 22.00. På nyttårsaften kan den benyttes av alle kl. 23.45 – 00.30.
3. Terrassen kan kun benyttes med eier/beboer til stede. Gjester alene har ikke adgang til terrassen.
4. Det er strømuttak for elektrisk grill m.v. på taket. Engangsgrill er ikke tillatt å bruke. Angitt sted for grill er avmerket og grill MÅ plasseres på dette stedet.
5. Barn og unge under 18 år tillates ikke å oppholde seg alene på takterrassen.
6. Eier/beboer er fullt ut ansvarlige for ro og orden mens de oppholder seg der.
7. Alle plikter å ta hensyn til andre beboere som benytter takterrassen samtidig med en selv.
8. Det skal aldri etterlates private gjenstander eller søppel på takterrassen. Det er strengt forbudt å kaste sneiper eller annet ut fra takterrassen.
9. Eier/beboere plikter å rydde og forlate takterrassen hel og ren. Askebøtte skal benyttes og tømmes etter bruk. Sameiet forbeholder seg retten til å kunne fakturere for evt. manglende rydding, renhold eller skader. Gjenstander som fjernes i slike tilfeller vil ikke bli erstattet.
10. Det skal være ro på takterrassen. Støy, musikk og/eller høylytt oppførsel tolereres ikke, og vil føre til bortvisning.
11. Eier av en utleieleilighet kontaktes alltid dersom leietaker ikke følger retningslinjene. Det er i siste rekke eier som er ansvarlig for leietakernes oppførsel.
12. Enhver eier/beboer som benytter, eller tillater benyttet, takterrassen er ansvarlig, både økonomisk og juridisk, for sin aktivitet og bruk. Eier/beboer er på lik linje ansvarlig for de gjester de har med seg.
13. Dersom eier/beboer(e) får klage for ikke å følge retningslinjene, kan styret gjennom styrevedtak fastsette en periode der den/de det gjelder, ikke tillates å benytte takterrassen.
14. Sameiet kan ikke på noen måte holdes ansvarlig for uhell / skader eller annet forårsaket av terrassebruken.
15. Alle eiere/beboere som ønsker å benytte takterrassen skal underskrive på at disse reglene er lest og forstått og at de forplikter seg til å overholde dem.

ENERGIATTEST

Adresse	Niels Juels gate 6
Postnr	0272
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	168
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	80494084
Bolignr.	H0601
Merkenr.	A2017-781776
Dato	02.06.2017



Eier	Agnes Kristin Johnsen
Innmeldt av	Agnes Kristin Johnsen

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

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

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

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

Målt energibruk: 16 009 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:

16 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	5,3 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Niels Juels gate 6
Postnr/Sted: 0272 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0601
Dato: 02.06.2017 10:26:44
Energimerkenummer: A2017-781776
Ansvarlig for energiattesten: Agnes Kristin Johnsen
Energimerking er utført av: Agnes Kristin Johnsen

Gnr: 211
Bnr: 168
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 80494084

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260016
Addresse	Niels Juels gate 6		
Postnr.	0272	Sted	OSLO
Selgers navn	Charlotte H Gjelstad		
Selgers navn	Daniel Løken Høgtun		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12.10.2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10.12.2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

88086210

Våtrom

Initialer selger:
C G
D H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad nytt i 2011. Liten do renovert i 2017 (ikke gulvet), alt utenom maling av vegg. Varmekabler stort bad hadde brudd, og feil ble utbedret. Det gikk på forsikring. Utbedret i 2022.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling av vegger, lite bad. Fikset noen fuger på stort bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

EG Prosjekt AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Brudd i en varmekabel, utbedret av forsikringsselskapet vårt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei men dette kan nok forsikringsselskapet dokumentere opp.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sameiet har spylt rør

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei, men antar dette kan fremlegges av styret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Sameiet utførte kontroll av vann og avløp i 2021/22. Deretter ble rørene spylt.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Kjenner ikke til avvik

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forrige eier har informert om dårlig trekk. Det ble installert pipevifte i 2016. Vi installert en peisinnsats som viste seg å være feilmontert. Saken ble forlikt i forliksrådet. Innsatsen ble revert i 2026 og vi har ikke satt inn ny.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vindu i gang ble installert av EG Prosjekt AS i 2017. I 2026 ble vindu på bad og begge soverom byttet av Husvindu AS. De har også vedlikeholdt fasade på terrassen samt utbedret gjerdet på terrassen

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

EG Prosjekt i 2017Husvindu AS i 2026, antar vi kan få dokumentasjon på arbeid som er gjort.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

EG Prosjekt AS i 2017. Diverse el-arbeid i forbindelse med nytt kjøkken. Alt av el-anlegg er ellers nytt i 2011, bestilt av forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjenner ikke til hvem som utførte arbeid for forrige eier. Vi benyttet EG Prosjekt AS i 2017.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BER

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vi hadde ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget er fra 1940. Dokumentasjon kan finnes på kommunen sin hjemmeside.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har observert sølvkre på bad (sjeldent)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 30.04.2026

Signert av *Charlotte H Gjelstad*

Signert av *Daniel Løken Høgtun*

Initialer selger:
C G
D H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5255
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2025 kl. 18:00, Hos styreleder Daniel Løken Høgtun, Niels Juels Gate 6a.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport, årsregnskap og budsjett 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utbygging av balkonger i bakgård - diskusjonssak

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Daniel Løken Høgtun er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport, årsregnskap og budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport, årsregnskap 2024 og budsjett 2025 godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5255 Årsregnskap og årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Utbygging av balkonger i bakgård - diskusjonssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker en åpen samtale i sameiermøtet om interesse for og eventuelle motforestillinger for utbygging av balkonger i bakgård. Ut fra diskusjonen vil styret vurdere om det er aktuelt å se nærmere på slik utbygging, herunder forelegge en sak om slik utbygging for sameiermøte.

Forslag til vedtak

Diskusjonssak, ingen vedtak.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 177 303 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak advokatkostnader. Advokatkostnadene vil delvis dekkes av forsikring, re. informasjon gitt til beboerne om dette. Sameiet har fått forsikringsutbetaling i 2025, og det vil lede til en positiv effekt i regnskapet for 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 81 015 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 302 374.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene og kr 12 økning kabel Tv fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NIELS JUELS GATE 6
ORG.NR. 975 432 769, KUNDENR. 5255

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 320 525	1 303 740	1 362 000	1 412 000
Andre inntekter	3	39 369	280	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 359 894**	**1 304 020**	**1 362 000**	**1 412 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 776	-6 876	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-73 045	-69 465	-73 300	-77 000
Konsulenthonorar	7	-237 983	-37 563	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-156 177	-236 007	-195 000	-197 000
Forsikringer		-163 145	-152 479	-171 250	-206 000
Kommunale avgifter	9	-269 221	-225 989	-268 824	-307 000
Energi/fyring		-113 082	-114 371	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 225	-129 974	-135 150	-141 000
Andre driftskostnader	10	-71 972	-67 781	-73 800	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 283 677**	**-1 097 555**	**-1 106 374**	**-1 194 000**
DRIFTSRESULTAT		**76 217**	**206 465**	**255 626**	**218 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 990	5 569	0	0
Finanskostnader	12	-164 223	-151 854	-165 000	-157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-157 233**	**-146 285**	**-165 000**	**-157 000**
ÅRSRESULTAT		**-81 015**	**60 180**	**90 626**	**61 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-81 015	0		
Reduksjon udekket tap		0	60 180		

SAMEIET NIELS JUELS GATE 6
ORG.NR. 975 432 769, KUNDENR. 5255

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 709	203
Forskuddsbetalte kostnader		41 978	91 256
Driftskonto OBOS-banken		161 743	311 067
Sparekonto OBOS-banken		142 758	137 778
SUM OMLØPSMIDLER		**362 187**	**540 304**
SUM EIENDELER		**362 187**	**540 304**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 803 818	-1 722 802
SUM EGENKAPITAL		**-1 803 818**	**-1 722 802**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 107 192	2 157 843
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 107 192**	**2 157 843**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 733	4 276
Leverandørgjeld		44 217	82 169
Påløpte renter		863	14 593
Påløpte avdrag		0	4 225
SUM KORTSIKTIG GJELD		**58 813**	**105 263**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**362 187**	**540 304**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025
Styret i Sameiet Niels Juels Gate 6

Daniel Løken Høgtun Lars Kristian Gjelstad Erdem Topal

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 026 672
KabelTV	136 068
Forretningslokale	130 101
Garasje	27 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 320 525**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	98
Leieøkning lokale 2023	11 235
Tilbakeført avsetning faktura	28 036
SUM ANDRE INNTEKTER	**39 369**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 776.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-215 663
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
Honorar Aarnes Eiendom AS	-22 038
SUM KONSULENTHONORAR	**-237 983**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 534
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 864
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 759
Kostnader dugnader	-25 020
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-156 177**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-196 184
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-269 221**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-68 128
Andre fremmede tjenester	-702
Andre kontorkostnader	-419
Bank- og kortgebyr	-2 723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-71 972**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 908
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
SUM FINANSINNTEKTER	**6 990**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-163 841
Renter på leverandørgjeld	-382
SUM FINANSKOSTNADER	**-164 223**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NIELS JUELS GATE 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E0WAF-IGA1J-BE4AN-5T05S-VKBET-5SE8Z

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 12:34:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E0WAF-IGA1J-BE4AN-5T05S-VKBET-5SE8Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Styrets arbeid

Sittende styre har gjennomført 7 digitale styremøter i perioden, i tillegg til at styret løpende holdt mer uformell kontakt om en rekke saker. Styret har også gjennomført møter med næringsseksjonen og Sameiet Niels Jules gate 8. Det har vært omfattende oppgaver å håndtere for styret i perioden.

Heisstanser

Heisstanser er ikke et utbredt problem for sameiet, men når det skjer er det kostbart, som følge av behov for at vektere må rykke ut og at heisene må igangsettes av heismontør.

Styrets erfaring er at heisstansene hovedsakelig skyldes uvøren bruk av heisen, samt at det ofte er yngre gjester som står for slik uvøren bruk. Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at styret viderefakturer kostnader til eiere når heisstans skyldes uvøren bruk av beboere eller beboeres gjester.

Uansett årsak for heisstans er det kostbart enten for eiere eller sameiet, og styret ber derfor alle eiere om å sørge for at sameiets heiser brukes av beboere og gjester på en forsiktig måte.

Brannalarmer

Enkelte beboere har utløst felles brannalarm for sameiet og har ikke fulgt instruks om å skru av falsk alarm. Styret ber om at alle eiere sørger for at sameiets beboere setter seg inn i instruks om hvordan utløst brannalarm skal håndteres (enten ved brann eller falsk alarm). Instruksen henger under brannalarmpanelet i de to oppgangens inngangsparti i 1 etg.

Søppelhåndtering

Etter en svært langvarig prosess opp mot kommunen, så har styret sørget for etablering av ny plassering for sameiets søppelspann, slik at de er plassert inntil veggen hjørnet Niels Juels gate /Terningbekk. Det vises til fjorårets redegjørelse om prosess mv.

Den nye plasseringen synes å fungere, men sameiet opplever fortsatt at det er mange andre som kaster søppel i sameiets søppelspann og at det i stor grad kastes søppel i feil spann. For å unngå at andre kaster søppel i sameiets søppelspann, at feil spann i mindre grad benyttes og for å øke brannsikkerheten vil styret arbeide med å erverve egnede søppelskur som kan låses.

Forsøpling

Den nye søppelplasseringen har redusert forsøpling rundt sameiets søppelspann mv., men styret har også i 2024 brukt tid på å rydde rundt søppelspannene.

Styret understreker viktigheten av at hver enkelt seksjonseier og beboer tar ansvar når søppel kastes. Alt søppel skal oppi søppelspannene, ingenting skal settes på bakken. All papp må flatpakkes, slik at pappen ikke tar opp unødvendig plass.

Om større gjenstander mv. skal kastes, skal det ikke legges i søppelspannene, settes ved siden av søppelspannene eller gjensettes i sameiets fellesarealer, men leveres til kommunalt returpunkt. Oslo kommune er har gratis returpunkt for Oslo beboere. Styret er av den oppfatning at det er svært uheldig at enkelte beboere påfører sameiere kostnader ved å ikke håndtere sitt eget søppel.

Takterrasse

Det er ervervet nye møbler og putekasse, slik at sameiere kan benytte seg av takterrassen.

Styret gjør oppmerksom på at alle beboere må følge reglene som gjelder for bruk av takterrassen. Styret vurderer å foreslå enkelte endringer av reglene.

Vedlikehold av dekket i bakgården mv.

I tråd med vedtak fra forrige sameiermøte har det blitt tatt ut stevning mot naboen med tanke på avklaring av Niels Juels gate 8 sitt vedlikeholdsansvar for dekket i bakgården. Tvisten med Niels Juels gate har vært svært arbeidskrevende, særlig for styrets leder, og er pågående. Styret vil redegjøre for fremdriften i saken på sameiermøtet.

Annet vedlikehold

- *Potteriet:* Det er gjennomført vedlikehold og påbegynt en oppgradering av sameiet arealet i kjelleren som tidligere er brukt som vaskeri. Oppgraderingen vil ferdigstilles i 2025, og ved ferdigstillelse vil arealet kunne benyttes til enkel trening og oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vil i den forbindelse publisere retningslinjer for bruk av arealet.
- *Maling av inngangsparti oppgang Niels Juels gate 6:* Det er malt og gjort mindre vedlikehold på inngangspartiet.
- *Vedlikehold knyttet til heiser som følge av pålegg fra kommune mv.*
- *Diverse mindre vedlikehold:* I tillegg til større vedlikehold har styret løpende sørget for mindre nødvendig vedlikehold

Vedlikehold mv. som er planlagt og forhåpentlig gjennomføres i 2025

- *Dekke mv. i bakgård (avhengig av sameiets vedtak om videre håndtering)*
- *Inspeksjon og spyling av rør mv. (er allerede gjennomført)*
- *Vedlikehold av inngangspartier/fasade for å unngå vanninntrenging*
- *Vedlikehold av yttervegg/mur mot Terningbekk 4*
- *Erverve skur som plasseres på ny søppelplassering*
- *Maling av oppgang Terningbekk (beror på midler / eventuell frivillighet)*
- *Vedlikehold av gulv i trappeoppganger Niels Jules gate og Terningbekk (beror på midler)*

Dugnad

Styret vil kalle inn til mindre dugnader, en før sommeren og en høstdugnad. Det vil i dugnaden fokuseres på rydding og vasking av sameiet, herunder fjerning av oppsamlet søppel.

***

Styret har mange arbeidsoppgaver og det er vanskelig for styret å ha full kontroll. Sameierne må også i større grad melde inn behov for løpende vedlikehold/utskiftning og forhold som bør/må repareres. Eksempelvis dersom det oppdages feil på brannvarslingsanlegget, oppfordrer vi beboere til å melde dette inn til styret så snart som mulig. Styrets styremail (nielsjuelsgt6@styrerommet.net) må da benyttes for å sikre sporbarhet i sameiet.

Styret har ellers i 2024 hatt betydelig korrespondanse med beboere mv. om diverse saker og i forbindelse med kjøp/salg. Det er også håndtert klager i 2024 med tanke på bråk og støy fra seksjoner mv., men styret opplever at hyppigheten på slike klager har vært lavere enn i tidligere år. Styret minner om sameiets husordensregler og at disse skal følges. Styret oppfordrer alle i sameiet om å ta hensyn, huske at det er lytt og huske at det er ulike mennesker i ulike livssituasjoner som bor i sameiet. Vi ønsker alle et godt bomiljø i sameiet.

2024	Oppdatering av potteriet	Det er gjennomført vedlikehold og påbegynt en oppgradering av sameiet arealet i kjelleren som tidligere er brukt som vaskeri. Oppgraderingen vil ferdigstilles i 2025, og ved ferdigstillelse vil arealet kunne benyttes til enkel trening og oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vil i den forbindelse publisere retningslinjer for bruk av arealet.
2024	Etablering av ny søppelplassering	Det er etablert ny søppelplassering for sameiet på hjørnet av bygget. Pt. er det ikke etablert skur, men det vurderes av styret.
2024	Nye møbler til fellesområde	Det er ervervet nye møbler og putekasse, slik at sameiere kan benytte seg av takterrassen.
2024	Maling av inngangsparti oppgang Niels Juels gate 6	Det er malt og gjort mindre vedlikehold på inngangspartiet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5255 **Selskapsnavn:** SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.