# NOBELS GATE 21

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon om sameiet
Vedtekter og husordensregler
Ferdigattester og byggetegninger
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Energiattest
Kjøpsforsikring If
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

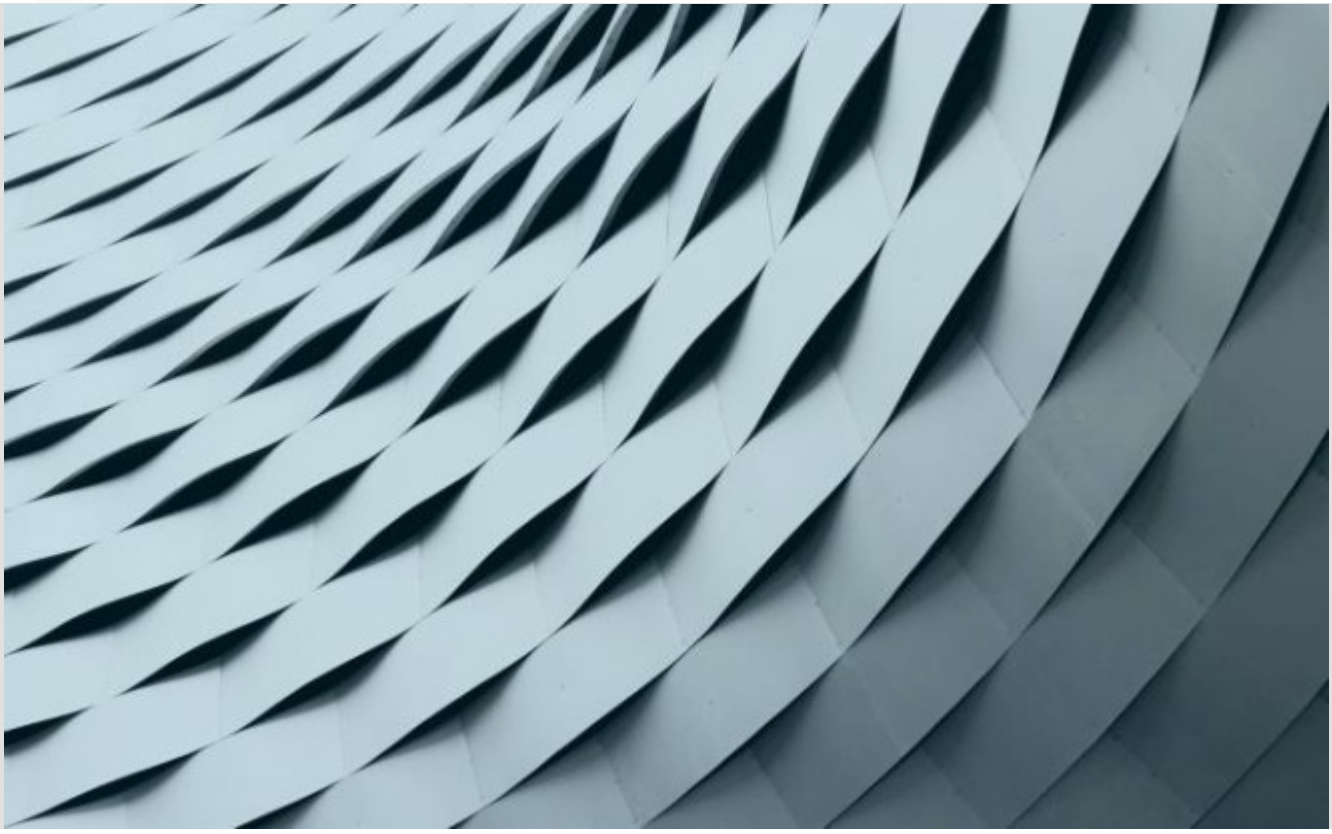
Haugane Takst AS

Nobels gate 21, 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 654, snr. 43

**Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²**



**Befaringsdato:** 20.02.2025 **Rapportdato:** 03.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1069 **Referansenummer:** XO8288

**Autorisert foretak:** HAUGANE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel.  Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

**Rapportansvarlig**

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Utvendig:
Vinduer og dører: Aldersrelatert slitasje, men ingen alvorlige skader (TG2).
Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav (TG2), men det er ikke krav om umiddelbar utbedring.
Innvendig:

Gulv og overflater: Noe knirk i parkett og små glipper i skjøtene (TG2), men ingen funksjonelle feil.
Dører: Enkelte dører trenger justering (TG2).
Etasjeskille: 10 mm nivåforskjell i stuen, vurdert som innenfor akseptable toleranser.

Våtrom:
Overflater: Fliser og fuger viser alderstegn, noen fuger har begynt å sprekke (TG2).
Gulv: Noen fliser har bom (hulrom under), varmekabler er defekte (TG2).
Sluk og membran: Membranen har passert halvparten av sin levetid og bør overvåkes (TG2).

Kjøkken:
Innredning: I god stand, ingen mekaniske skader eller slitasje.
Avtrekk: Kun kullfilterventilator, anbefalt å sjekke muligheter for bedre avtrekk (TG2).

Tekniske installasjoner:
Vannrør og avløp: Ingen synlige problemer, rør av plast (TG1).
Ventilasjon: Mangelfull friskluftsventilasjon i stuen (TG2).
Elektrisk anlegg: Sist kontrollert i 2023, ingen akutte feil, men anbefales full kontroll innen 2026.

Brannsikkerhet:
Brannslukningsapparat og røykvarslere: Til stede og fungerer tilfredsstillende.

Konklusjon:
Boligen er generelt i god stand, men har enkelte aldersrelaterte avvik som krever oppfølging, særlig innen bad, gulv og ventilasjon. Det er ingen kritiske feil som krever umiddelbare tiltak, men enkelte oppgraderinger bør vurderes på sikt.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Utgang fra stue til balkong på 2 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett og flis.
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Etasjeskilleren i boligen er utført i betongdekke. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 10 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har vedovn.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann - og
redningsetaten.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, platetopp, micro og stekeovn.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekraner bak inspeksjonsluke ved toalett.

Eier opplyser at systemet fungerer som forventet.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad
Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

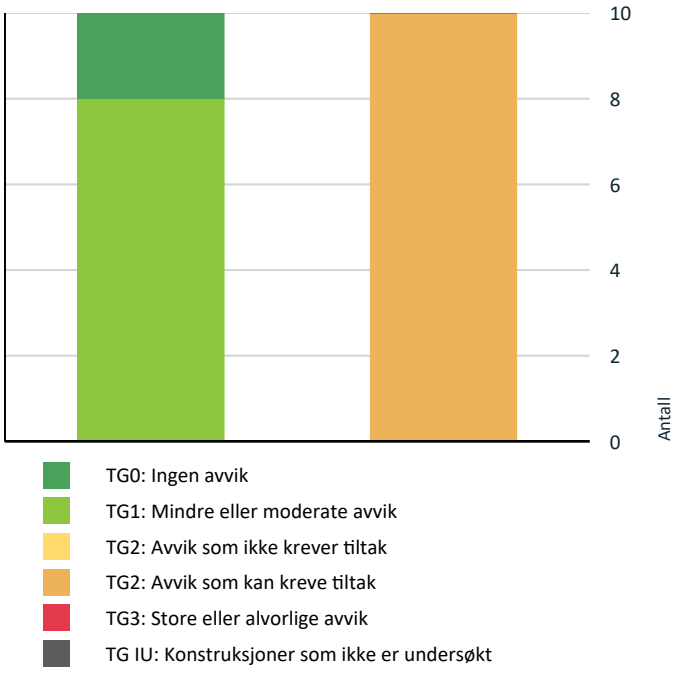
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1933

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2022 | Modernisering | Nytt kjøkken og oppgradert det elektriske anlegget.<br>Ny parkett<br>Flislagt foran vedovn<br>Plassbygget raditorskjuler<br>Plassbygget møbler i entre og garderobe |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i boligen er visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Inspeksjonen inkluderte vurdering av innsetningsdetaljer som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting, samt plassering i veggen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonen negativt. Det understrekes at vinduer er en bygningsdel med naturlig aldersmessig slitasje og en begrenset forventet levetid.

Ansvar for utbedring av vinduene ligger hos styret, og tilstandsgraden (TG) er satt basert på ovennevnte vurderingspunkter

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduen har passert halvparten av forventet levetid. Forventet levetid er ca 40 år

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

### TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Det ble ikke påvist slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonaliteten negativt. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som naturlig utsettes for slitasje over tid og har en begrenset forventet levetid. Styret forutsettes å ha ansvaret for utbedring av dørene, og tilstandsgraden (TG) er vurdert basert på disse observasjonene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Forventet levetid for balkongdører er ca 40 år

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 2 kvm. Konstruksjon av betong kledd med terrasseheller. Rekkverk i stål. Høyde på rekkverket er målt til 85 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv: parkett og flis.
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe knirk i parketten. Dette kan skyldes feil bruk av undergulv.

Enkelte steder er det noen glipper i parkettskjøtene.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må parketten byttes/utbedres. Utover knirk og det estetiske uttrykket er det ingen videre konsekvens ved avvikene.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleren i boligen er utført i betongdekke. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 10 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

### Oppvarming og romhøyde

Oppvarming:
Radiatorer
Vedovn

Romhøyde:
Det er målt 2,75 meter i stuen

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fuger.

Enkelte fuger har begynt å sprekke opp

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretaes lokal utbedring

Ved å legge ny fug kan avviket lukkes. Konsekvensen av manglende fug er at fukt lettere kan trenge inn i konstruksjonen. Dette er spesielt viktig i våtsoner.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler,men disse er defekte. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser.

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser. Det er funnet bom i flis og sprekker i fuger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik på varmekilde.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det opplyses om at varmekablene på badet er defekte.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avvikene må varmekablene utbedres og flis limes på nytt samt fuges.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Utbedring av flis bør ses i sammenheng med oppussing av badet.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

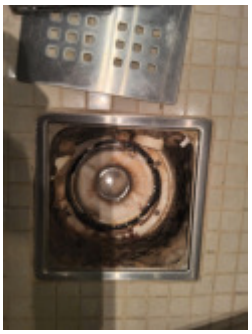
**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forventet levetid for membran er ca 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk, kontrollert med papir mot ventil. Tilluft via spalte under dørbladet.

5. ETASJE > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da veggene er av mur Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier.

## KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, platetopp, micro og stekeovn.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekraner bak inspeksjonsluke ved toalett.

Generelt om rørføringer: Rørføringer og tilstanden til rørene kan være utfordrende å vurdere fullstendig, da de i stor grad er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger. Røranlegget og berederen for varmtvann er ikke grundig vurdert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Risikomomenter som alder, fortetting og brudd kan forekomme i ethvert anlegg, men det ble ikke observert tegn til slike problemer på befaringens tidspunkt.

Eier opplyser at systemet fungerer som forventet.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Soilrøret er ikke vurdert da dette er styrets ansvar å utbedre.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke funnet tilluftsventiler i stuen

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll innen 2026. Selger hadde sist kontroll i 2023. De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

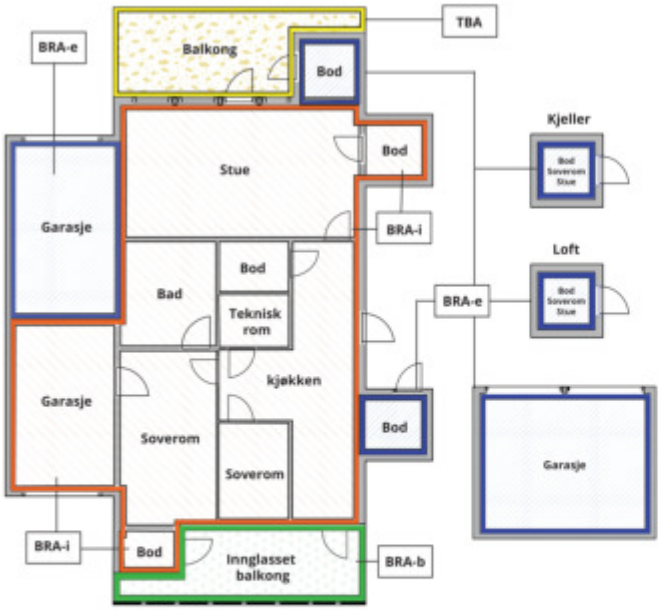
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. etasje | 54 | 4 | | 58 | 2 |
| **SUM** | **54** | **4** | | | **2** |
| **SUM BRA** | **58** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 5. etasje | Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad | Kjeller- og loftsbod | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer en loftsbod målt til ca 4 kvm. Denne er merket F5

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Boligen er bygget før 2010, en periode hvor kravene til brannceller generelt ikke oppfylte dagens standarder. Det må derfor forventes avvik i forhold til nåværende krav. Det er viktig å merke seg at slike avvik ikke har tilbakevirkende kraft.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 54 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 20.2.2025 | Jonas Haugane | Takstingeniør |
| | Marius Nyren Gogstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 212 | 654 | | 43 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nobels gate 21

**Hjemmelshaver**
Gogstad Marius Nyren, Kirkestuen Martine Charlotte

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 5 600 000 | 2022 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.03.2025 | |

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Premium |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 321250016 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Marius Nyren Gogstad | Martine C Kirkestuen |

| Gateadresse |
| --- |
| Nobels gate 21 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0268 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 26271802

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fugen mellom gulvflisene har sprukket opp noen steder.

Document reference: 321250016

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Servant og speil har blitt byttet ut siden forrige eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av kjøkken Sikringsskap: trukket 3 stk nye kurser til oppvaskmaskin, stikk kjøkken og stekeovn Entre: montert trådløs dimmer

Arbeid utført av: Elektrikergruppen

Filer

Samsvarserklæring - Ordre 39441.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia sjekket elanlegget 21.02.2023.

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250016

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har mottatt nabovarsel fra Nobels Gate 16a. Dette gjelder: - Bruksendring - Hovedombygging - Nytt bygg med boligformål - Riving av deler av bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250016

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321250016

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marius Gogstad | b46ca845c4e06c4eb00e0e156fb1328a62ddf83e | 19.02.2025 18:04:49 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Martine Kirkestuen | 5c55810dc10ae46a8c9dad09a074252f188fc247 | 19.02.2025 18:05:48 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 321250016

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

# INFORMASJON OM SAMEIET

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium v/Francis Johansson-Merrick
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: WM120_3006069@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006069/321-25-0016 nobels gate 21 . Vår ref.: 1819-1-43 Dato: 19.02.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Nobelsgt. 21 |
| Organisasjonsnr: | 989549146 |
| Seksjonseier: | Kirkestuen, Martine Charlotte |
| Medeier: | Gogstad, Marius Nyren |
| Leilighetsnummer: | 43 |
| Adresse: | Nobelsgate 21, 0268 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 43 |
| Gnr. | 212 |
| Bnr. | 654 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1440342-3.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

I 2021/2022 pusset sameiet opp korridorene, trappeoppgangen og lobbyen, samt at de har gjennomført sikkerhetstiltak med videoovervåkning. Dette ble finansiert ved salg av vaktmesterboligen som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2021. Se protokoll og innkalling for ytterligere detaljer.
Det forlanges styregodkjennelse ved eierskifte og det gjøres oppmerksom på at juridiske personer ikke kan erverve seksjoner i sameiet, bortsett fra de unntak som gjøres i lov om eierseksjoner. Eierne av boligseksjonene eier aksjene i Nobels gate 21 AS som eier næringsseksjonene i sameiet. Aksjene følger seksjonen ved salg.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 077,10,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Fellesutgifter | 3 077,10 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 21,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 0,- |
| Gjeld: | 3 321,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Holen Nymark pr. e-post: camilla.nymark@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mads Schjølberg, e-post: sameietnobelsgt-21@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sameietnobelsgt-21@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24



# ORDINÆRT ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING 2024

**Sameiet Nobels gate 21 og AS Nobels gate 21**

Tid: Onsdag 05.06.2024, kl. 17.30

Sted: Hammersborg torg 1, sal 1

**Til seksjonseierne og aksjonærer:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nobels gate 21 (**«SE»** eller «**Sameiet**») og AS Nobels gate 21 (**«AS»**)

**Tid: Onsdag 05.06.2024, kl. 17.30**

**Sted: Hammersborg torg 1, sal 1**

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

**SAKSLISTE**

**1. AS og SE: Konstituering av årsmøte og generalforsamling**

1.1 Valg av møteleder
1.2 Antall stemmeberettigede
1.3 Valg av en person til å føre protokollen
1.4 Valg av 2 protokollvitner
1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

**2. AS og SE: Årsberetning fra styret**

**3. SE: Årsregnskapet for 2023**

**4. AS: Årsregnskap for 2023**

**5. AS og SE: Godkjennelse av styrehonorar**

**6. AS og SE: Valg**

**7. Endring av husordensreglene**

**Forslagsstiller: Pettersen, sek. 33**

Jeg ønsker å legge til et punkt i husordensreglene som tar for seg sjenerende røyking fra balkonger.

Bakgrunn: Flere av leilighetene i sameiet har soveromsvinduer rett ovenfor balkongene tilhørende leilighetene nedenfor. Når balkongene benyttes til røyking trekker røyken inn i soverommene dersom vinduene er åpne, eller via stuen dersom man eksempelvis lufter i sommermånedene. Dette oppleves meget sjenerende og begrensende for beboere som ikke røyker av flere årsaker.

1. Lukten setter seg i både klær, sengetøy og andre tekstiler på soverom
2. Beboere med allergiutfordringer kan ha økt behov for gjennomlufting/sirkulering av luften innendørs, og røykluft kan i enkelte tilfeller bidra til flere allergisymptomer.
3. Små barn/spedbarn som eksponeres er særlig utsatt for de skadelige stoffene i sigarettrøyk (dette kan bidra til økt risiko for luftveissykdommer, infeksjoner og krybbedød)

Tidvis er det hyppig sigarettrøyking fra flere balkonger som siver opp igjennom både åpne soveromsvinduer, men også åpne balkongdører. Røykingen forgår til alle døgnets tider, og er

registrert til å sent som 4-tiden i helgene. Dette innebærer i praksis at man ikke kan lufte på kvelden/natten på soverom eller i stuen uten å bli eksponert for passiv røyking.

Av husordensreglene (sist revidert 1.6.2017) fremkommer det i punkt 9 "Vis hensyn overfor naboer". Her går det frem at man skal vise hensyn til naboer, blant annet begrenser ro i virkedagene seg til tidsrommet 22.00 til 07.00. På fredag og lørdag er vinduet satt fra 24.00 til 09.00 påfølgende dag.

Dette er gode tiltak som bidrar til et godt bomiljø og naboskap, hvor vi viser hensyn til hverandre og unngår unødig sjenanse overfor andre naboer. Som et ledd i alles ansvar for å vise hensyn ønsker jeg å legge til i husordensreglene at nevnte tidsrom også skjermes for røyking fra balkonger. På denne måten kan man sikre at naboer får luftet leilighetene sine, og særlig soverom. I tillegg slipper man å bekymre seg for at eventuell røyklukt skal trekke inn i rommet på nattestid. Videre fremstår ikke forslaget inngripende overfor de som røyker fra balkongen, da de fortsatt vi ha mulighet til å gjøre dette utenom nevnte tidsvinduer. Således ivaretar forslaget både beboere som røyker, og de som ikke gjør det.

Forslag til vedtak:

Røyking på balkonger skal, av hensyn til andre beboere - ikke forekomme i ukedagene i tidsrommet fra 22.00 til påfølgende dag kl 07.00. For helg gjelder tidsrommet kl. 24.00 til påfølgende dag kl. 09.00.

**Styrets innstilling blir presentert under årsmøte.**

Oslo, 28.05.2024
Sameiet Nobels gate 21 og AS Nobels gate 21

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO.

**Styrets arbeid**

Styret har avholdt styremøter kvartalsvis.

Utover løpende oppfølging av vedlikeholdet og økonomi i gården, ble det installert et nytt brannvarslingsanlegg i gården som oppfyller dagens branntekniske krav. Utover å bedre brannsikkerheten i gården vil det nye anlegget være enklere å vedlikeholde, noe som var en utfordring med det gamle anlegget (deler måtte spesialbestilles osv.).

På vedlikeholdssiden utgjør heisen nå det største usikkerhetsmomentet i gården. Heisen er gammel og har hatt flere tilfeller av uregelmessige driftsstans, noe som ikke er blitt bedre i første halvår av 2024. Hovedwire ble byttet ut rett før jul 2023, og flere andre viktige komponenter (regulator, bremser mv.) er byttet ila. våren 2024. Heisen er imidlertid gammel og vedlikeholdet dyrt. Styret vil derfor se nærmere på alternativene vi har for å bedre heisløsningen i gården.

Siste halvdel av 2023 og første halvdel av 2024, har sameiet også hatt betydelig problemer med rotter i bakgården. Etter eposter fra styret er søppelhåndteringen blitt bedre, men kan definitivt bli enda bedre. Det er også viktig at større gjenstander som ikke kan kastes på vanlig vis kjøres til gjenbruksstasjon og ikke settes igjen i bakgården eller i fellesarealene. Det er veldig viktig at seksjonseiere som leier ut følger opp dette når leietakere flytter ut. Styret vil også jobbe med å finne bedre løsninger for søppelhåndtering i gården.

På økonomisiden vil økonomien bli mer anstrengt i 2024, enn i 2023. Dette fordi de største utgiftene til brannanlegget og heisen ble fakturert etter årsskifte og at vi også har hatt flere større uforutsette kostnader med heisen i begynnelsen av 2024. I tillegg har vi (svært) høye kostnader til fjernvarme (hvor prisen er indeksert mot strøm). Seksjonseierne vil derfor måtte belage seg på en oppjustering av fellesutgiftene i tråd med prisutviklingen siden siste justering, muligens også høyere.

Det ble ikke avholdt dugnad i 2023, men dugnad vil avholdes i 2024.

**Annen informasjon om sameiet**

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1440342-3.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

# ÅRSRAPPORT FOR 2023 – SAMEIET NOBELS GATE 21

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Mads Schjølberg | Nobels gate 21 |
| Styremedlem | Jofrid Lea Nyka Kolstø | Nobels gate 21 |
| Styremedlem | Sigrun Johansen Mollan | Elleveien 3 B |
| Varamedlem | Eirin Angel Olsen | Nobels gate 21 |

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post sameietnobelsgate21@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Sameiet Nobelsgt. 21**
Sameiet består av 60 seksjoner.
Sameiet Nobelsgt. 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 989549146, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 654

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

Sameiet Nobelsgt. 21 har ingen ansatte.

## 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.

**Det er ingen vesentlige avvik i årsregnskapet for 2023.**

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 342 504,-.

**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 Sameiet Nobelsgt. 21.

**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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# ÅRSRAPPORT 2023 FOR AS NOBELSGATE 21

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Mads Schjølberg | Nobelsgate 21 |
| Styremedlem | Jofrid Lea Nyka Kolstø | Nobels Gate 21. |
| Styremedlem | Sigrun Johansen Mollan | Elleveien 3 B |
| Varamedlem | Eirin Angel Olsen | Nobelsgate 21 |

**Generelle opplysninger om AS Nobelsgate 21**
AS Nobelsgate 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 921626347, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO.

Selskapet er forsikret i Protector.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Det er ingen vesentlige avvik i årsregnskapet for 2023.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 381 867,-.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for generalforsamlingen 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.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Nobelsgate 21.

**Lån**
AS Nobelsgate 21 har lån i Sparebanken Øst.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

**Leieinntekter**
Leieinntekter øker med KPI hvert år. Dette er ivaretatt i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET NOBELSGT. 21

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NOBELSGT. 21.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| Balanse per 31. desember 2023<br>Resultatregnskap 2023<br>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: QUO0N-TPMMT-QJ8DQ-WDGKC-ZIXMA-UOMA8

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QUO0N-TPMMT-QJ8DQ-WDGKC-ZIXMA-UOMA8

*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."*

Aarvold, Sven Mozart
Partner
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-05-24 12:01:43 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: QUO0N-TPMMT-QJ8DQ-WDGKC-ZIXMA-UOMA8*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

**SAMEIET NOBELSGT. 21**
**ORG.NR. 989 549 146, KUNDENR. 1819**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 188 968 | 4 617 830 | 2 189 000 | 2 189 000 |
| Andre inntekter | 3 | 12 570 | 9 500 | 9 000 | 9 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 201 538** | **4 627 330** | **2 198 000** | **2 198 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -3 525 | -3 525 | -3 525 | -3 525 |
| Styrehonorar | 5 | -24 999 | -24 998 | -25 000 | -25 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -21 175 | 0 | -9 000 | -13 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -79 651 | -74 085 | -78 000 | -82 680 |
| Konsulenthonorar | 7 | -15 311 | -14 446 | -23 000 | -23 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -352 915 | -1 331 044 | -616 000 | -616 000 |
| Forsikringer | | -162 573 | -143 166 | -156 000 | -178 830 |
| Kommunale avgifter | 9 | -452 352 | -377 255 | -434 000 | -499 410 |
| Energi/fyring | 10 | -782 408 | -858 581 | -953 000 | -953 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -301 862 | -282 383 | -280 000 | -294 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -202 404 | -184 732 | -195 000 | -199 800 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 399 175** | **-3 294 217** | **-2 772 525** | **-2 888 245** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-197 637** | **1 333 114** | **-574 525** | **-690 245** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 10 423 | 7 990 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -230 | -278 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **10 194** | **7 712** | **0** | **0** |
| Ekstraordinære kostnader | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-187 443** | **1 340 825** | **-574 525** | **-690 245** |

| | | |
|---|---|---|
| Overføringer: | | |
| Fra opptjent egenkapital | -187 443 | 0 |
| Til opptjent egenkapital | 0 | 1 340 825 |

**SAMEIET NOBELSGT. 21**
**ORG.NR. 989 549 146, KUNDENR. 1819**

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 7 330 | 2 437 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 49 930 | 108 970 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 590 066 | 774 002 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **647 326** | **885 409** |
| **SUM EIENDELER** | | **647 326** | **885 409** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 342 504 | 529 948 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **342 504** | **529 948** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 45 529 | 32 095 |
| Leverandørgjeld | | 259 293 | 179 209 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 144 157 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **304 822** | **355 461** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **647 326** | **885 409** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 22.05.2024
Styret i Sameiet Nobelsgt. 21

Mads Schjølberg Jofrid Lea Nyka Kolstø Sigrun Johansen Mollan

Transaction 09222115557518095393 Signed MS, JLKK, SJM

**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**

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 188 968 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 188 968** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Skilt | 1 500 |
| Innteksført gml poster | 2 070 |
| Bod | 9 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **12 570** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -3 525 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-3 525** |

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 2022/2023, og er på kr 24 999.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 175.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Eiendomsforvaltning | -15 311 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-15 311** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 000 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 688 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -22 314 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -80 849 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -242 065 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-352 915** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -323 360 |
| Feieavgift | -1 148 |
| Renovasjonsavgift | -127 844 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-452 352** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -56 516 |
| Fjernvarme | -725 891 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-782 408** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -4 307 |
| Annet driftsmateriale | -9 928 |
| Vaktmestertjenester | -101 525 |
| Renhold ved firmaer | -71 992 |
| Snørydding | -313 |
| Andre fremmede tjenester | -1 500 |
| Andre kontorkostnader | -1 423 |
| Porto | -200 |
| Kontingenter | -2 900 |
| Bank- og kortgebyr | -8 317 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-202 404** |

Transaction 09222115557518095393 Signed MS, JLKK, SJM

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 943 |
| Renter bank | 8 445 |
| Andre renteinntekter | 35 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **10 423** |

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -230 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-230** |

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i AS NOBELSGATE 21

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS NOBELSGATE 21.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| Balanse per 31. desember 2023<br>Resultatregnskap 2023<br>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapet 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 selskapets 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,



Penneo Dokumentnøkkel: 8HENS-BAFN3-IX8IW-IQZUT-FA1JX-0A1WH

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8HENS-BAFN3-IX8IW-IQZUT-FA1JX-0A1WH

*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."*

Aarvold, Sven Mozart
Partner
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-05-24 18:42:11 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 8HENS-BAFN3-IX8IW-IQZUT-FA1JX-0A1WH*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

# AS NOBELSGATE 21
# ORG.NR. 921 626 347, KUNDENR. 1818

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Avgiftspliktige inntekter | 2 | 1 631 136 | 1 584 928 | 1 631 136 | 1 830 000 |
| Andre inntekter | 3 | 53 368 | 0 | 0 | 436 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 684 504** | **1 584 928** | **1 631 136** | **2 266 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -20 163 | -20 163 | -20 000 | -20 000 |
| Styrehonorar | 5 | -143 000 | -143 000 | -143 000 | -143 000 |
| Avskrivninger | 6 | -192 926 | -187 906 | -188 000 | -188 000 |
| Revisjonshonorar | 7 | -18 592 | -11 742 | -21 000 | -25 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -28 451 | -26 463 | -32 000 | -33 920 |
| Konsulenthonorar | 8 | -6 706 | -14 383 | -19 000 | -19 000 |
| Drift og vedlikehold | 9 | -26 932 | -184 613 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter | 10 | -57 618 | -55 738 | -113 100 | -71 108 |
| Energi/fyring | 11 | -7 368 | -9 472 | -8 000 | -8 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -776 116 | -716 902 | -811 000 | -811 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 277 871** | **-1 370 381** | **-1 355 100** | **-1 319 028** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **406 633** | **214 547** | **276 036** | **946 972** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 3 266 | 45 662 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -149 883 | -114 697 | -111 000 | -145 778 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-146 617** | **-69 035** | **-111 000** | **-145 778** |
| Skattekostnad | 15 | -57 204 | -32 475 | 0 | 0 |
| **ÅRSRESULTAT** | | **202 811** | **113 036** | **165 036** | **801 194** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 202 811 | 113 036 | | |
| Udekket tap | | 0 | 0 | | |

Transaction 09222115557518097336 Signed MS, SJM, JLKK

**AS NOBELSGATE 21**
**ORG.NR. 921 626 347, KUNDENR. 1818**

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Utsatt skattefordel | 15 | 57 830 | 38 438 |
| Bygninger | 6 | 4 871 315 | 5 064 241 |
| Tomt | 6 | 35 770 | 35 770 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **4 964 915** | **5 138 449** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 64 824 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 205 286 | 242 518 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 286 794 | 0 |
| Nordea | | -667 | 326 071 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 16 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **556 253** | **568 589** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 521 168** | **5 707 038** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 17 | 270 400 | 270 400 |
| Opptjent egenkapital | | 2 683 739 | 2 480 927 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **2 954 139** | **2 751 327** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 1 894 343 | 2 107 019 |
| Leietakertilpasning - senking gulv kjeller / u etg | | 498 300 | 588 900 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **2 392 643** | **2 695 919** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 665 | 177 559 |
| Betalbar skatt | 15 | 76 596 | 50 292 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 93 553 | 28 777 |
| Påløpte renter | | 2 961 | 2 566 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 611 | 598 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **174 386** | **259 792** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 521 168** | **5 707 038** |
| Pantstillelse | | 7 200 000 | 7 200 000 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 22.05.2024
Styret i AS Nobelsgate 21

Mads Schjølberg  Jofrid Lea Nyka Kolstø  Sigrun Johansen Mollan

Transaction 09222115557518097336 Signed MS, SJM, JLKK

**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**

| | |
|---|---|
| Inntekter avgiftpliktige | 1 631 136 |
| **SUM INNKREVDE LEIE** | **1 631 136** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Leiefritak Buzatu Holding 2023 | -37 232 |
| Andel leietakertilpasning 2023 | 90 600 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **53 368** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -20 163 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-20 163** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 143 000.

**NOTE 6**
**ANLEGGSMIDLER**

| | Bygninger | Tomt | Kjellerlok. | Gulv kjeller | Sum |
|---|---|---|---|---|---|
| Anskaff.kost 01.01. | 250975 | 35770 | 4865318,57 | 906 000 | 6 058 064 |
| Akk. Avskriv. 31.12. | 5019 | 0 | 738260 | 407 700 | 1 150 979 |
| Regnskapsmsg. verdi | 245956 | 35770 | 4127058 | 498 300 | 4 907 084 |
| | | | | | |
| Årets avskrivninger | 5019 | 0 | 97306 | 90 600 | 192 925 |
| | | | | | |
| Økonomisk levetid | 50 år | | 50 år | 10 år | |
| Avskrivningsplan | 2 % | | 2 % | 10 % | |

**NOTE: 7**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 592.

**NOTE: 8**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS EIENDOMSFORVALTNING | -6 706 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-6 706** |

**NOTE: 9**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -26 932 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-26 932** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie bygningene.

**NOTE: 10**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -39 244 |
| Renovasjonsavgift | -18 374 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-57 618** |

**NOTE: 11**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -7 368 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-7 368** |

**NOTE: 12**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -768 789 |
| Andre fremmede tjenester | -70 |
| Andre kontorkostnader | -1 402 |
| Bank- og kortgebyr | -5 859 |
| Øreavrunding | 5 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-776 116** |

Transaction 09222115557518097336 Signed MS, SJM, JLKK

**NOTE: 13**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 572 |
| Renter bank | 2 694 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **3 266** |

**NOTE: 14**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -149 574 |
| Andre rentekostnader | -309 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-149 883** |

**NOTE 15**
**SKATTER**
**Årets skattekostnad fremkommer slik**

| | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Skatt på årets resultat | 76 596 | 50 292 |
| Endring utsatt skatt | -19 392 | -17 817 |
| **Årets skattekostnad** | **57 204** | **32 475** |

**Beregning av skattepliktig inntekt**

| Resultat før skatter | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Permanente forskjeller | 260 015 | 145 511 |
| Endringer midlertidige forskjeller | 0 | 2 100 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 88 147 | 80 988 |
| **Årets skattegrunnlag** | 0 | 0 |
| Betalbar skatt | **348 162** | **228 599** |
| **Skyldig betalbar skatt** | 76 596 | 50 291 |
| | **76 596** | **50 291** |

**Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt**

**Forskjeller som utlignes**

| | **2023** | **2022** | **Endring** |
|---|---|---|---|
| Anleggsmidler | -262 871 | -174 724 | -88 147 |
| Sum | -262 871 | -174 724 | -88 147 |
| **Utsatt skatt** | **-57 831** | **-38 439** | **-19 392** |

**NOTE: 16**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Leiefritak Buzatu Holding | 205 286 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **205 286** |

Året 2019 ble det foretatt påkostning av leietaker som gir varig verdiøkning av kjellerlokalene. Andel av påkostningen inntektsføres over 10 år mot reduksjon av gjelden.

**NOTE: 17**
**AKSJEKAPITAL**
Selskapet har 2.704 aksjer pålydende kr.100,- totalt kr.270.400,- i aksjekapital.

**NOTE: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
Sparebanken Øst
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,15 %. Løpetiden er 14 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2019 | -2 940 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 832 981 | |
| Nedbetalt i år | 212 676 | |
| | | -1 894 343 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-1 894 343** |

**NOTE: 18**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Pantelån | 1 894 343 |
| **TOTALT** | **1 894 343** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 245 956 |
| Tomt | 35 770 |
| **TOTALT** | **281 726** |

**NOTE: 19**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 0 |
| Skyldig mva. | -93 553 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-93 553** |

**NOTE: 20**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld- strøm | -611 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-611** |

Transaction 09222115557518097336 Signed MS, SJM, JLKK

# FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT
Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ……. er eier av seksjon nr. ……. i sameiet ……

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ……/…… – 20…., og gir med dette

……fullmakt til å møte for meg.

……, den ……

_____
Underskrift

**Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Nobelsgt. 21**

---

Møtedato: 05.06.2024
Møtetidspunkt: 17.30
Møtested: Hammersborg torg 1

Til stede: 7 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Karen Mellbye.

Møtet ble åpnet av styreleder Mads Schjølberg.

---

**Konstituering**

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Karen Mellbye foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   **Vedtak: Godkjent**

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitne ble

   Celine Dørum Pettersen og Sigrun Johansen Mollan foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   **Vedtak: Godkjent**

---

**5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak: Godkjent**

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
**Vedtak: Godkjent**

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 25 000.

   **Vedtak: Godkjent**

---

**Behandling av innkomne forslag og saker**

**7. Endring av husordensreglene**

Saksframstilling fremgår av innkallingen.

Forslag til vedtak: Røyking på balkonger skal, av hensyn til andre beboere – ikke forekomme i ukedagene i tidsrommet fra 23.00 til påfølgende dag kl 07.00. For helg gjelder tidsrommet kl 24.00 til påfølgende dag kl. 09.00.

**Vedtak: Godkjent**

---

**8. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Mads Schjølberg foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Celine Dørum Pettersen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

C Som varamedlem for 1 år, ble Eirin Angel Olsen foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

---

Transaction 09222115557519326014 Signed KSM, SJM, CDP

Møtet ble hevet kl.: 18:58. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Karen Mellbye

Fører av protokollen
Navn: Karen Mellbye

Protokollvitne 1
Navn: Celine Dørum Pettersen

Protokollvitne 2
Navn: Sigrun Johansen Mollan

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

| | Navn | Valgt for |
|---|---|---|
| Leder | Mads Schjølberg | 2 år |
| Styremedlem | Sigrun Johansen Mollan | ikke på valg, valgt til 2025 |
| Styremedlem | Celine Dørum Pettersen | 2 år |
| Varamedlem | Eirin Angel Olsen | 1 år |

# VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

# VEDTEKTER FOR SAMEIET NOBELSGT. 21

**Vedtatt i ordinært sameiermøte 5 mai 2000. Sist endret av årsmøte 8. juni 2021.**

## 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nobelsgt. 21. Sameiet er oppretter ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1981.Sameiet har totalt 4000 andeler.

## 2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr.212 bnr.654 i Oslo ligger i sameie mellom de 52 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk,er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele byggningskroppen med vegger, inngangadører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.
Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre Innretninger og installasjoner som skal tjene sameiers felles behov.

## 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Før bortleie finner sted skal det søkes om samtykke fra styret, som bare kan nekte dersom det Foreligger saklig grunn. Sameier har rett til å overdra sin seksjon til fysiske personer sammen med sin aksjepost i Nobelsgate 21 AS. Dog skal man ikke kunne nekte godkjenning ved overdragelse til juridiske personer som nevnt i esl §22(kommune,stat mv)

## 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hussatndsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.
En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphøre når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatte når eneretten til bruk skal opphøre ,opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Sameiermøtet kan vedta eg endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet.

## 5 Vedlikhold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikhold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikholdsansvaret for vann og avløpsledninger fra forgreningspunktet på Stamledningsnetter inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg ibruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikhold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framditig vedlikhold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standarhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## 6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte brusenhet.Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller,slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiers felles forpliktelser.Styret fastsetter størrelsen på de akonto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddvis pr.måned. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.For sameiers felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## 7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### 8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og som siste frist innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning og regnskapsoversikt skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet.Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.
Ekstraordinært sameiermøte 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.
Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.Ekstraordinært sameiermøte kan,når det er nødvendig,innkalles med kortere varsel ,dog minst tre dager.Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.
Innkallingen skal skje skriftlig.Når en sameier ikke selv bruker seksjonen,skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt.Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet.Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottat krav om det innen den fastsatte frist.Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles,må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### 8.2 Deltakere

Styremedlemmer,forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg.Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.
Sameierens ektefelle,samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
En sameier kan møte ved fullmektig.Fullmakten kan når som helst tilbakekalles,
Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver tilk sameiermøtet.Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### 8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder,som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere,og protokollen skal til enhver til holdes for sameierne på forretningsførerens kontor.

**8.4 Stemmeberegning og flertallskrav**

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.Når Ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte Stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om :

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellearealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med sameiers bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

**8.5 Ugildhet i sameiermøter**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

**Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet**

Det ordinære sameiermøtet skal :

1) behandle styrets årsberetning.
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for fregående kalenderår.
3) velge styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
4) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
5) behandle forslag fra styret og
6) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

**9 Styret**

**9.1 Styrets oppgaver og myndighet**

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i i det enkelte tilfelle.

### 9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og minst 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt for 1 år av gangen. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for de enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.
Styrets leder velges fortrinnsvis blant seksjoneierne som bor i gården. Hvis ingen seksjonseiere som bor i gården stiller til valg som styrets leder, kan styrets leder velges blant de øvrige seksjonseierne. Styrets leder kan også velges blant gift/samboer av seksjoneier og kan velges også blant beboerne hvis denne er i familie med seksjoneier. Andre styremedlemmer og varamedlem må være seksjonseiere eller tilhøre en seksjonseiers husstand eller være beboer i gården.

### 9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som er tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

## 10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egent til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 11 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinære sameiermøte. Sameiet skal ha en revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 12

### 12.1 Mislighold
### Pålegg om salg

Hvis sameier til tross for 3 skriftlig advarsler fra styret vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Fristen for salg skal ikke settes kortere enn 6 måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### 12.2 Fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvfbl kap 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor bruker som ikke er sameier, men leietaker eller annen bruker.

# ORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET NOBELSGT. 21

## Sist revidert i sameiermøte den 05.06.2024

**§ 1** Søppelcontainerne skal bare brukes til vanlig husholdningsavfall. Skal man kvitte seg med annet avfall, gjøres dette for egen regning. Det må ikke stilles ved siden av containerne, i bøttekott, på loft eller i kjeller.

**§ 2** Papircontaineren skal kun brukes til papir, ikke til plastposer elle annet. Papp må på forhånd brettes for best mulig plassutnyttelse. For å holde gården miljøvennlig ber vi om at oblat mot gratis aviser og uadressert reklame blir satt på dør og på postkasse. De som ikke gjør dette, må selv sørge for å fjerne papiret og kaste det i papiravfall.

**§ 3** Dør og postkasse skilt er sameiets ansvar. Seksjonseier betaler kr. 500 for bestilling og installasjon.

Ved innflytning skal seksjonseier informere styret om navn som skal stå på skiltene.

**§ 4** For å unngå tilstopping av rør må kun toalettpapir kastes i toalettene.

**§ 5** Forandringer som påvirker gårdens utseende, slik som vinduer, markiser, dører, innredning av balkong og lignende kan kun igangsettes etter avtale med styret. Beboer er ansvarlig for å sette strips på balkong kanvas.

**§ 6** For å forebygge mot innbrudd og tyveri skal gatedørene til enhver tid holdes låst.

**§ 7** Skader i leilighetene som påvirker gården eller andre leiligheter, er eiers ansvar, og skal straks varsles vaktmester. Dersom skaden ikke dekkes av forsikring må eier rette opp skaden omgående.

**§ 8** Dersom leiligheten blir stående tom i lengre perioder, skal det sørges for tilsyn. Vær spesielt oppmerksom på radiatorer som kan fryse og dermed påføre store lekkasjeskader.

**§ 9** Vis hensyn ovenfor naboer. Husk at de fleste stuer ligger vegg i vegg med naboens soverom.

På virkedager skal det være ro mellom kl.22.00 og 7.00. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin. Fredag/lørdag ro mellom kl.24.00 og kl. 9.00.Når det skal foretas støyende aktiviteter, slik som mur boring og lignende, skal det i forkant varsles til omliggende leiligheter. Det samme hensyn skal tas i forbindelse med festligheter som kan bli til sjenanse for naboene. Det varsles ved skriftlig informasjon på oppslagstavlen i foajéen. Pass også på å dempe musikk dersom vindu eller balkongdør står åpen.

Støyende arbeid er ikke tillatt lørdag og søndag, og ikke etter kl.19.00 i resten av ukedagene.

Røyking på balkonger skal, av hensyn til andre beboere - ikke forekomme i ukedagene i tidsrommet fra 23.00 til påfølgende dag kl 07.00. For helg gjelder tidsrommet kl. 24.00 til påfølgende dag kl.09.00.

**§ 10** Hold av hund eller katt er tillatt etter styrets godkjennelse av skriftlig søknad. Søknad kan ikke avslås uten saklig begrunnelse, og skal inneholde en beskrivelse av dyret.

Eier av seksjon der det holdes hund/katt er ansvarlig for å påse at dyret ikke er til unødvendig sjenanse for naboer. Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom, og skal alltid føres i bånd eller lignende.

**§ 11** Fellesrommene skal ikke brukes som oppbevaringsboder til maling og brannfarlige midler. Hvitevarer eller annet EL utstyr må ikke kobles til sikringsskapene. Styreleder kontaktes for tillatelse til midlertidig oppbevaring av større ting. Alt som blir oppbevart over tid, uten tillatelse fra styret, vil bli fjernet uten varsel og for eiers regning. Søppelposer, sko, eller annet, skal ikke stilles i korridorene. Det er ikke tillatt å lufte matlukt ut i gangene.

Loft og kjeller boder er markert med seksjonseiers nr. og skal være låst.

**§ 12** Det skal ikke ristes tepper eller grilles på balkongene. Pga stor rottefare skal det ikke legges ut elle kastes mat til fugler. Husdyr skal ikke bruke bakgården som utedo.

**§ 13** Rørleggerarbeid som medfører stengsel av vann skal varsles i god tid, med oppslag i foajéen påført informasjon om tidspunkt og navn.

**§ 14** Sameier skal søke styret skriftlig ved utleie av leilighet. Skadeverk utført av leietager på gården eller dennes eiendom medfører automatisk utkastelse med krav om erstatning.

**§ 15** Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

**§ 16** Et gebyr på kr. 3 000,- + vil bli krevd etter gjentakelser etter at det er mottatt et skriftlig varsel hvis enkelte av overnevnte punkter ikke blir respektert. Eier står som garanti for at leietaker betaler.

**§ 17** Alle klager vedrørende brudd på gårdens reglement skal rettes skriftlig til styrets leder.

**§ 18** Beboere i gården skal kunne forvente en naturlig dialog med styrets medlemmer. Eventuelle synspunkter eller klager på styrets arbeid skal fremsettes skriftlig til styrets leder.

# FERDIGATTESTER OG BYGGETEGNINGER

Anmeldelse
4 Tegninger

116
1930

BYGNINGSRÅDET
OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 21 Waldemargate

Innlevert 20 januar 1930 Attestert 29/433

Bl 5 Blade, såvel 2 av gårdsplassen Duplikat samt Øvrig tilhørende Brandsjefen

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

Oslo den 20 januar 1930

A. Fjelland

Opm.chefen jr. nr. 87
Mott. 22 JAN 1930

Oversendes hr. opmålingschefen.
Grunnen grenser til ukjent gate
på reguleringsplanen.
Oslo 23-1-1930

Reg. chefen jr. nr. 118
mott. 23 JAN 1930

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1940
OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Sanitær, varme og ventilasjonsanlegg

på matr.-nr. 21 Nobelsgate

Innlevert 4 novb. 1930 Attestert 10/2-32

Omsender Oslo helseråd

Oslo den 4de novb. 1930

H. Hilland

Ad. matr.no. 21 Nobelsgt.

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Fyrrummet må ha tett tak så gassarter ikke trenger gjennem det og vannsluk som fører til kloakk samt anordning for direkte lufttilførsel og ventilasjonsavtrekk i serskilt luftpipe. Man vil ikke motsette sig at bad og toilettrummene forsøkes ventileret som anført med spalter i dørene for lufttilførsel og avtrekk ved elektrisk drevne centrifugalvifter.

Oslo helseråd 11. novbr. 1930.

Efter bemyndigelse

Odd Sundt.

Bygn. chefens j.nr.:
mottatt: 12 NOV. 1930

V. d. til mundtlig
Oslo 17/11. 30

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Tribo rør AS
Postboks 44
1317 BÆRUMS VERK

Dato: 28.03.2014

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200805336-8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sturla Flem Rinvik | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | NOBELS GATE 21 | Eiendom: | 212/654/0/0 |
| Tiltakshaver: | Maria Aasland | Adresse: | Nobels gate 21, 0268 OSLO |
| Søker: | TRIBO AS v/ Tom A. Gundeid | Adresse: | Postboks 44, 1317 BÆRUMS VERK |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# FERDIGATTEST - NOBELS GATE 21

.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 tilfredsstiller 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.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.03.2014 av:***

***Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

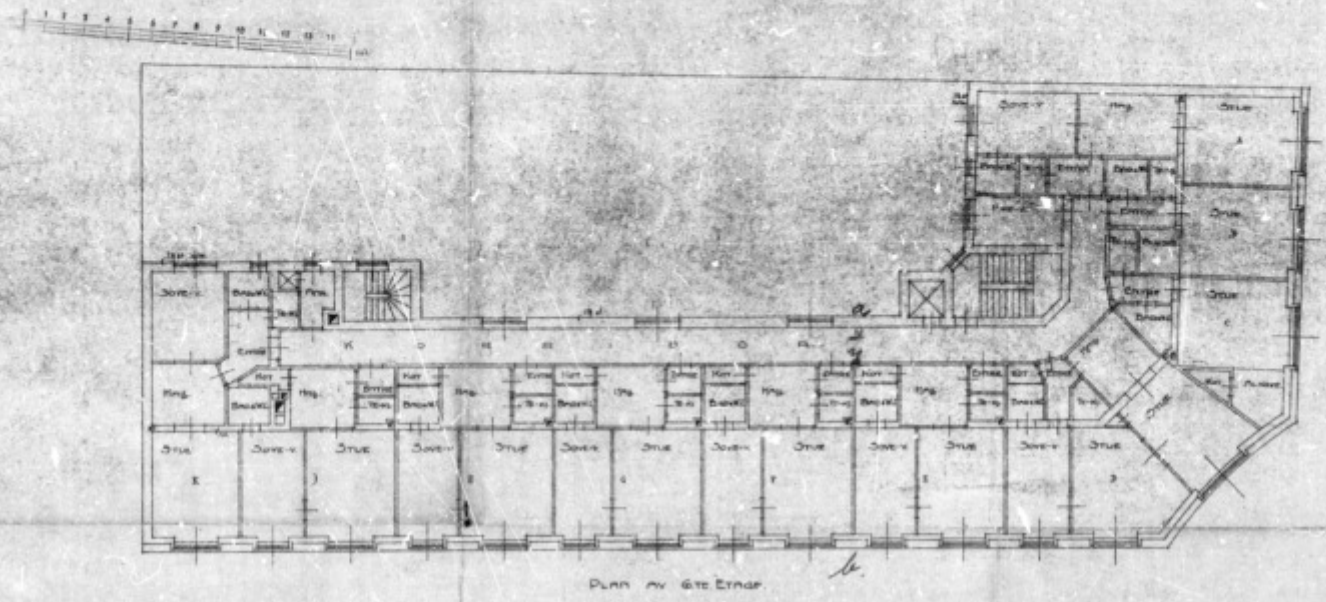
Kopi til:
Maria Aasland, Nobels gate 21, 0268 OSLO, morris304@cs.com

- NOBELS GATE NR. 21 -
- PLAN AV 4DE & 6TE ETG. -
- M = 1:100 -

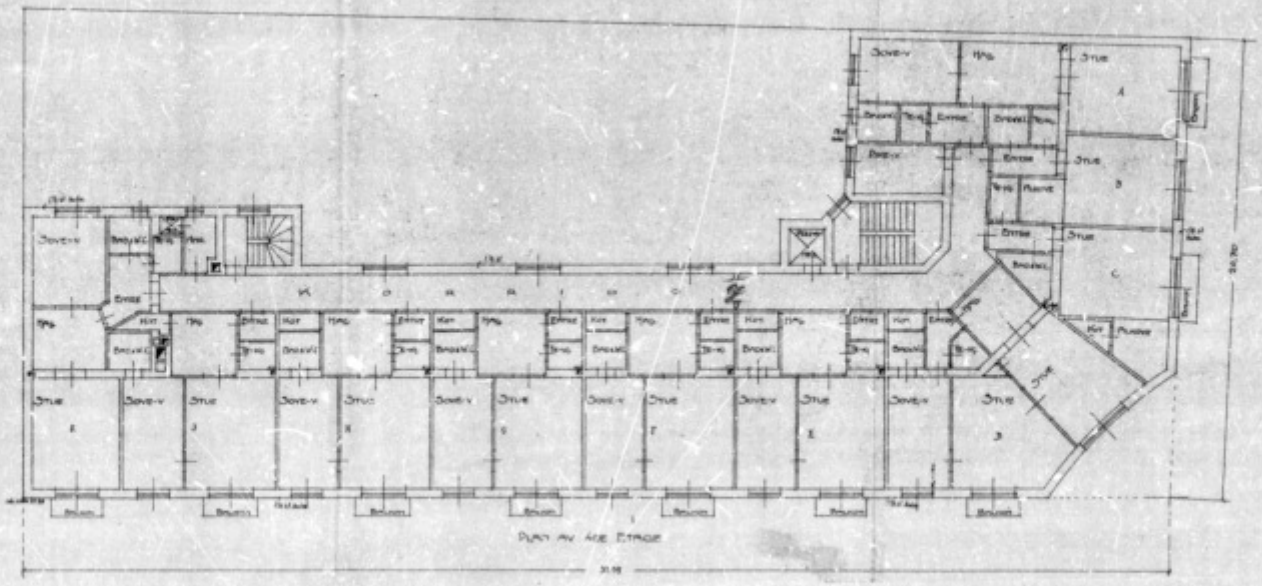
Bl. no 1

NEDFOTOGRAFERT - 28 X

Bl. 14.



PLAN AV 6TE ETAGE

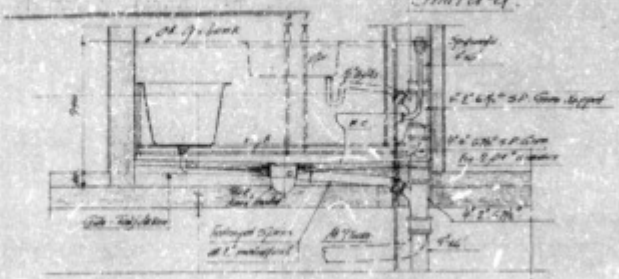


PLAN AV 4DE ETAGE

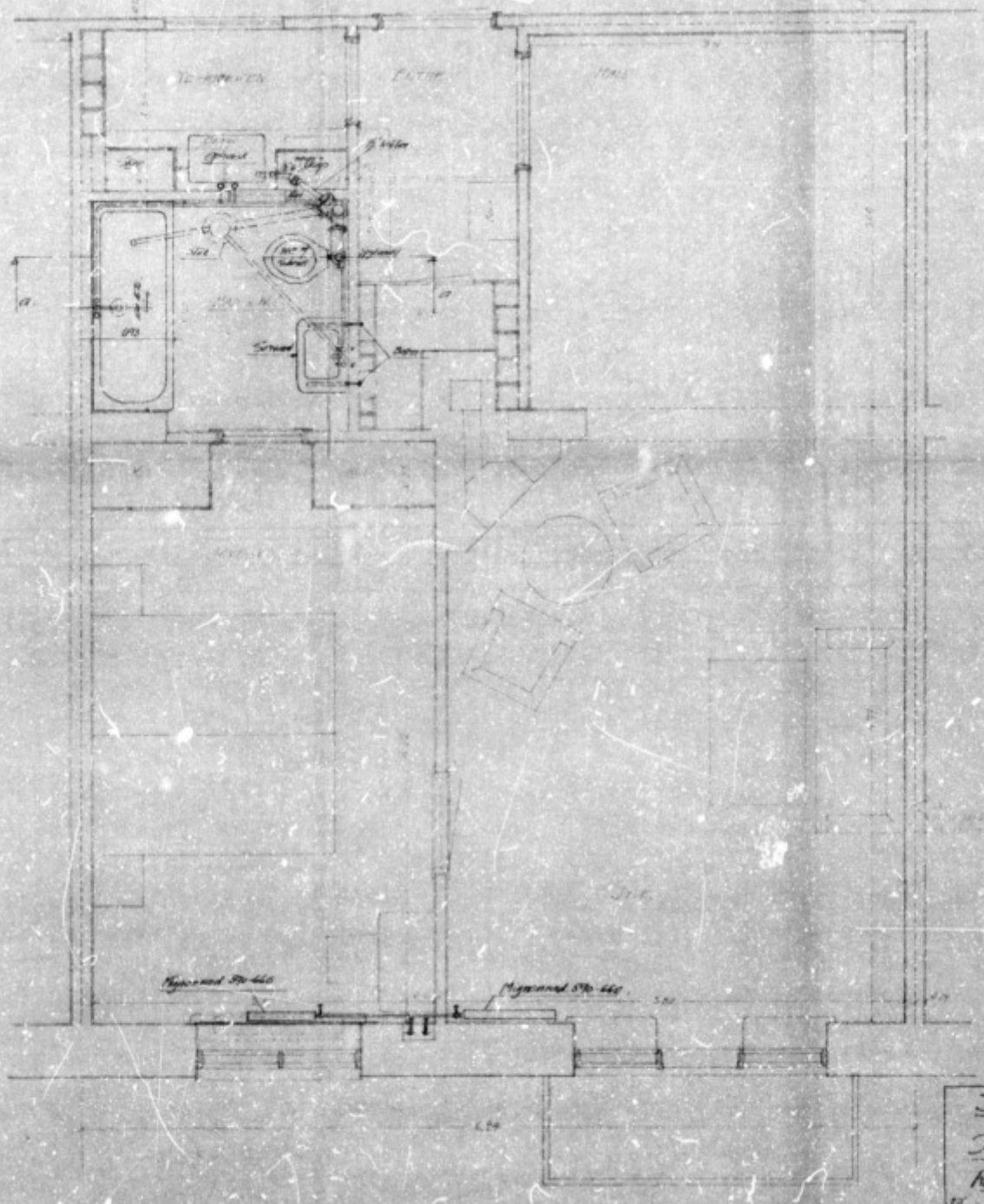
OSLO 3/VII 1950 -
BOEHMER & BOMHOFFER
ARKITEKTER. M.N.A.L.

Nr. 4

Snitt a-a



NEDFOTOGRAFERT- 26 X



Typisk detalj av Leiligheter

M-1:20

Sanitærarkitekt
Ing. Eichsen & Haugen
Rådhusgt. 21 Oslo

# AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Francis Johansson-Merrick
NOBELS GATE 21

Dato: 19.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505953
8319887

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 654

Vi viser til bestilling av 20250219 for NOBELS GATE 21.

### GNR. 212 BNR. 654

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1887.

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

### 1097 m²

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

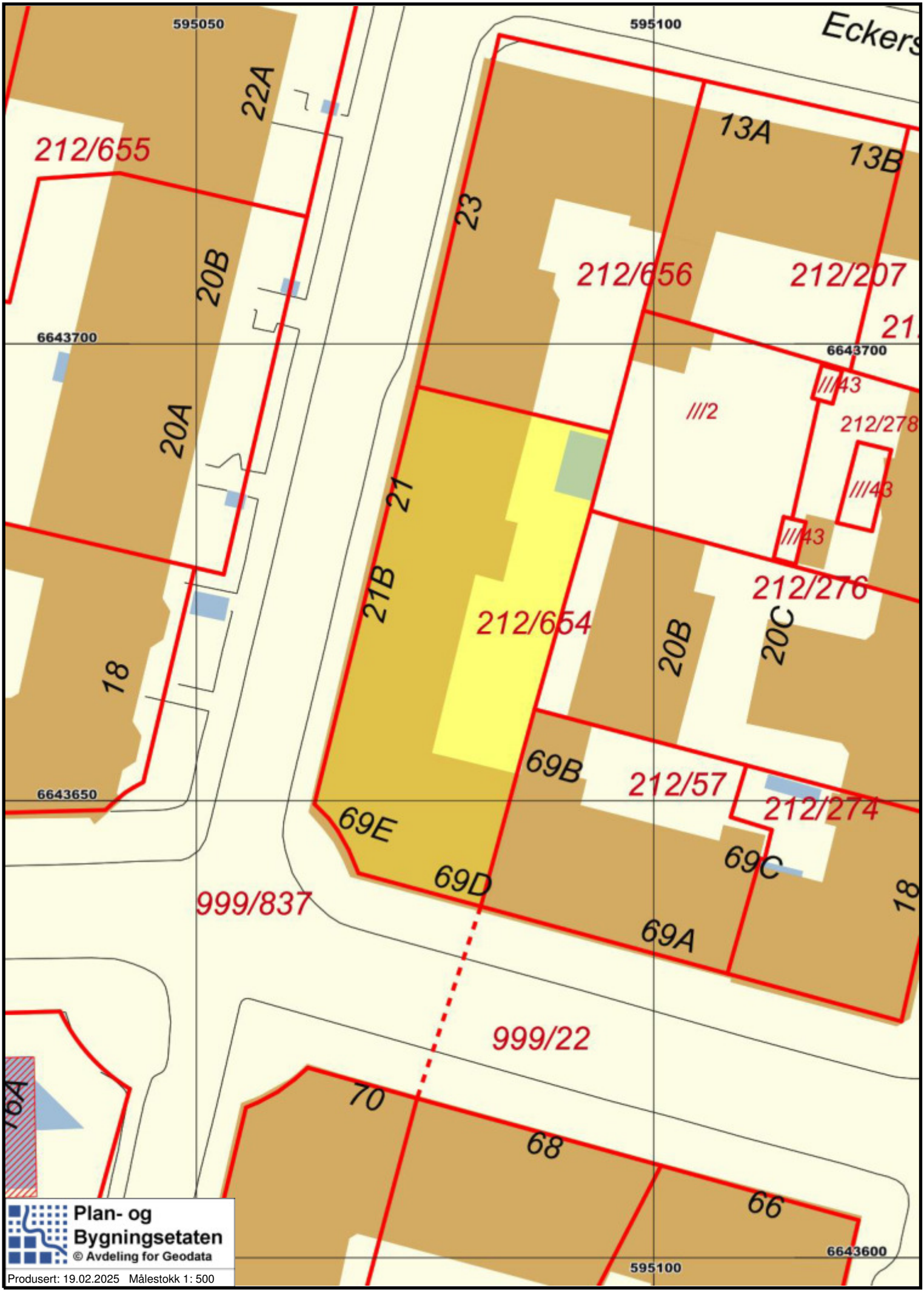
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

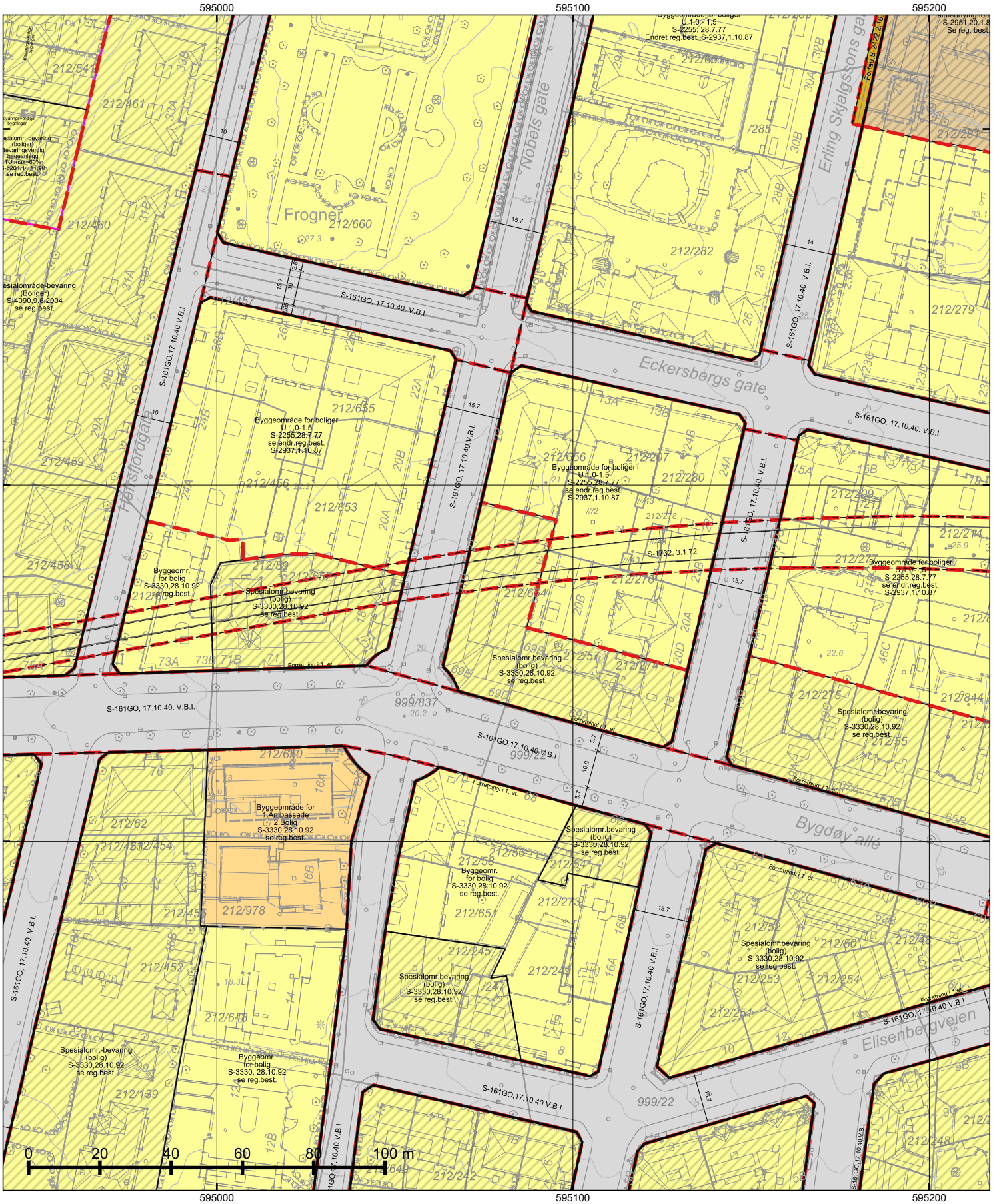
## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595050
595100
Eckers
22A
212/655
13A
13B
23
20B
212/656
212/207
6643700
6643700
///43
///2
212/278
20A
21
///43
21B
///43
212/276
212/654
18
20B
20C
69B
212/57
212/274
6643650
69E
69C
69D
999/837
18
69A
999/22
16A
70
68
66
6643600
595100
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.02.2025 Målestokk 1: 500

# REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
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: 138680/ 86505953
Adresse: NOBELS GATE 21
Gnr/Bnr: 212/654

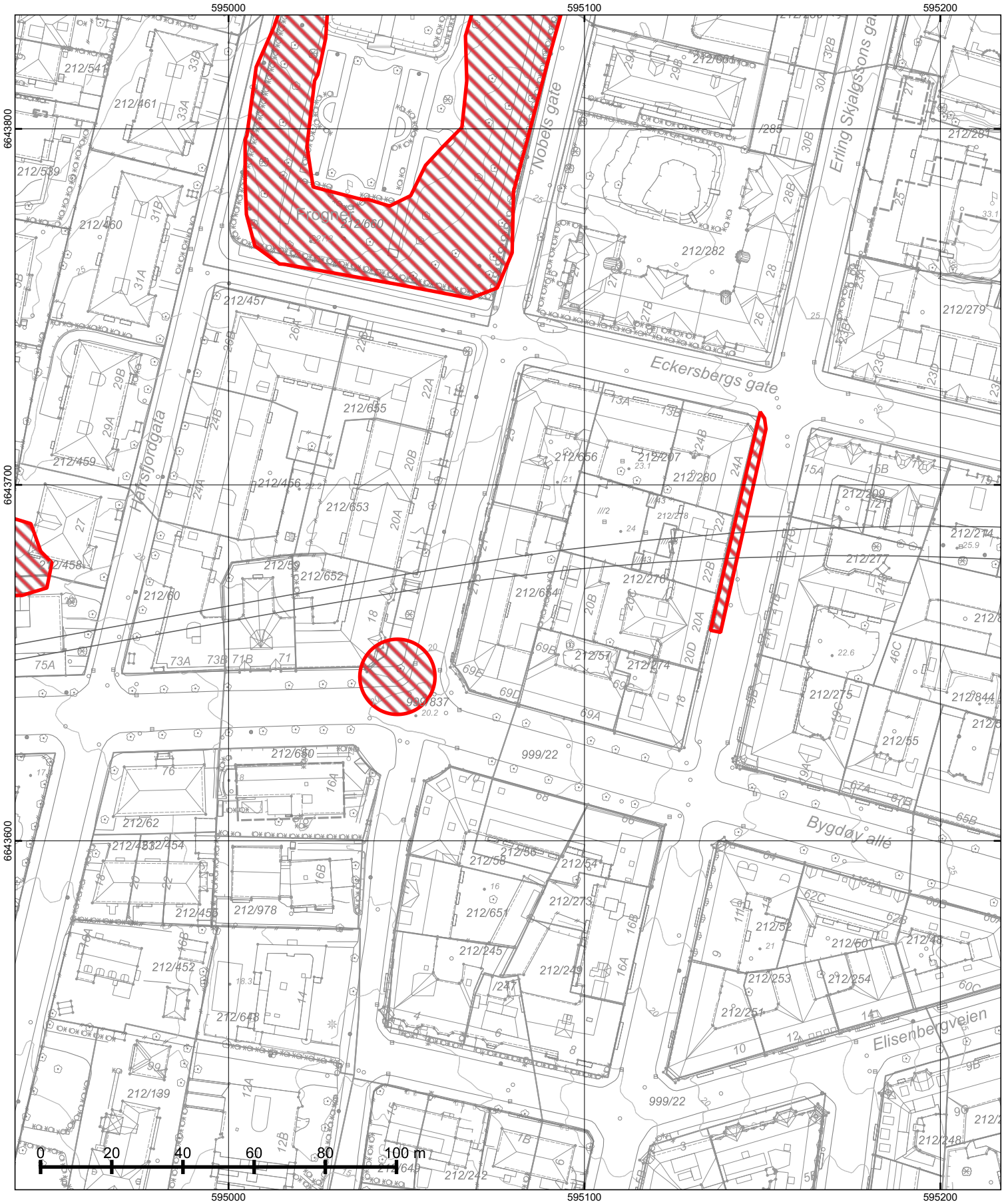
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006069
Kommentar:

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

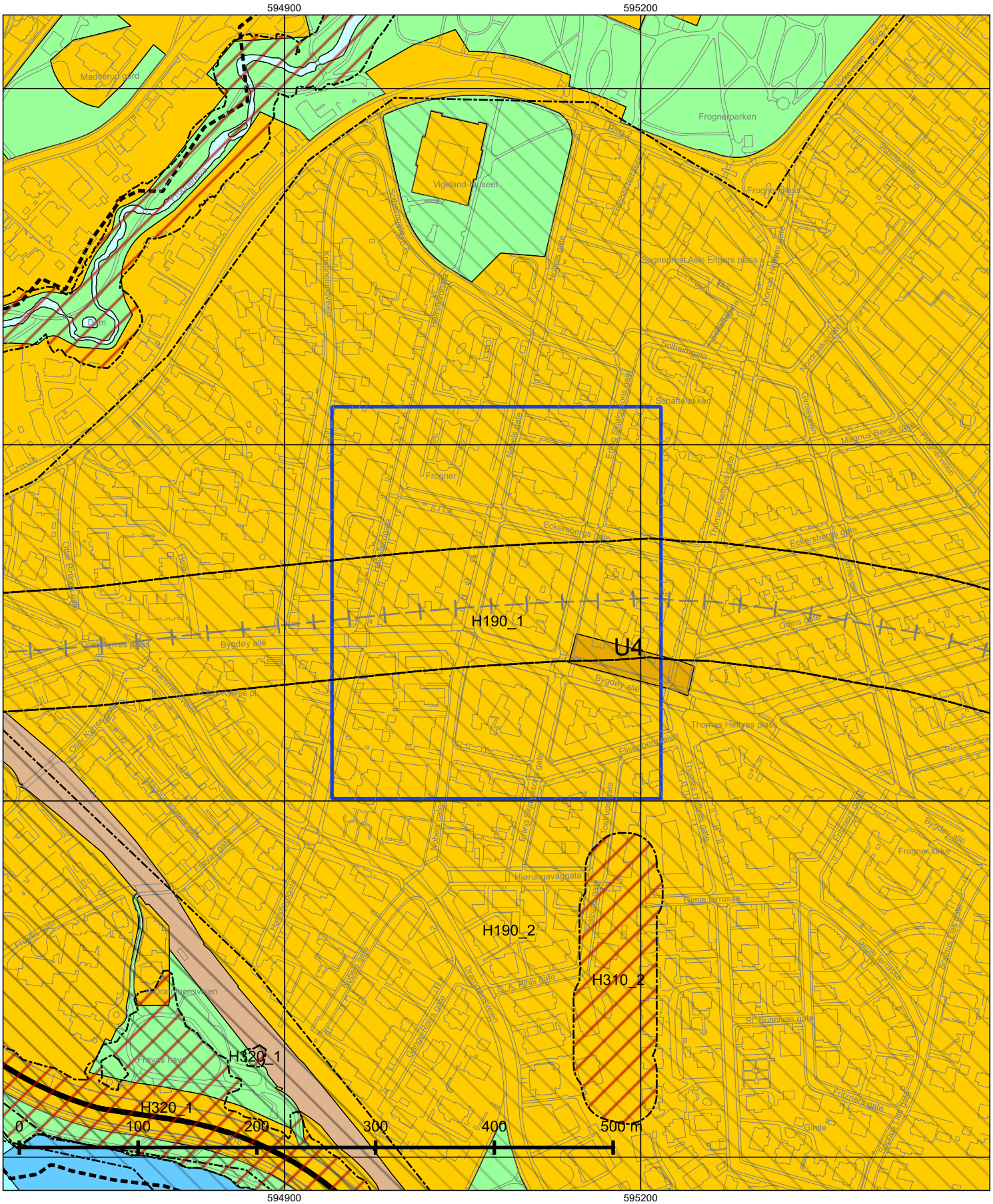
Dato: 19.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## 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.**

PlottID/Best.nr: 138680/ 86505953
Adresse: NOBELS GATE 21
Gnr/Bnr: 212/654
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006069
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: 19.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138680/86505953
Deres ref.: 62151/

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

**Vedtaksdato:** 28.10.1992
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 198950532
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle□, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle□78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

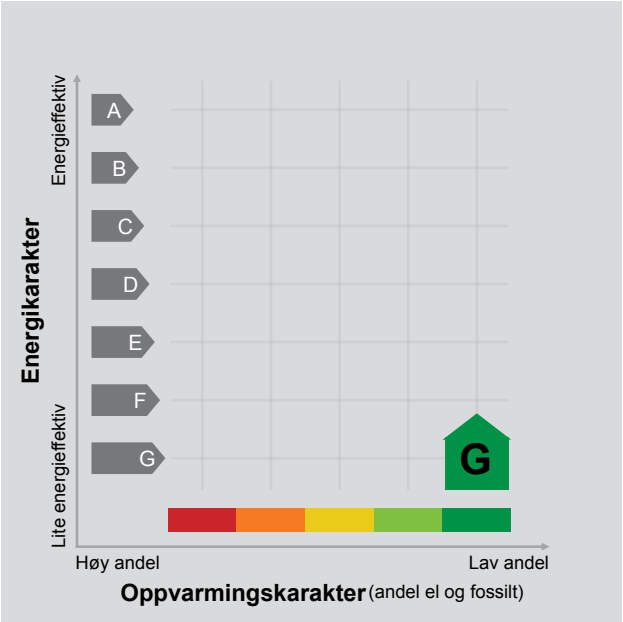
§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. <u>Flystøy</u>.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nobels gate 21 |
| Postnummer | 0268 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 212 |
| Bruksnummer | 654 |
| Seksjonsnummer | 43 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80503628 |
| Bruksenhetsnummer | H0508 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-82243 |
| Dato | 19.02.2025 |




**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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## 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)

**- Redusér innetemperaturen**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1933 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 54 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 6 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme<br>Ved |
| **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 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).*

*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.*

*Pliktene 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

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 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.

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: 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 16: 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 23: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

KJØPSFORSIKRING IF



# Kjøpsforsikring

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

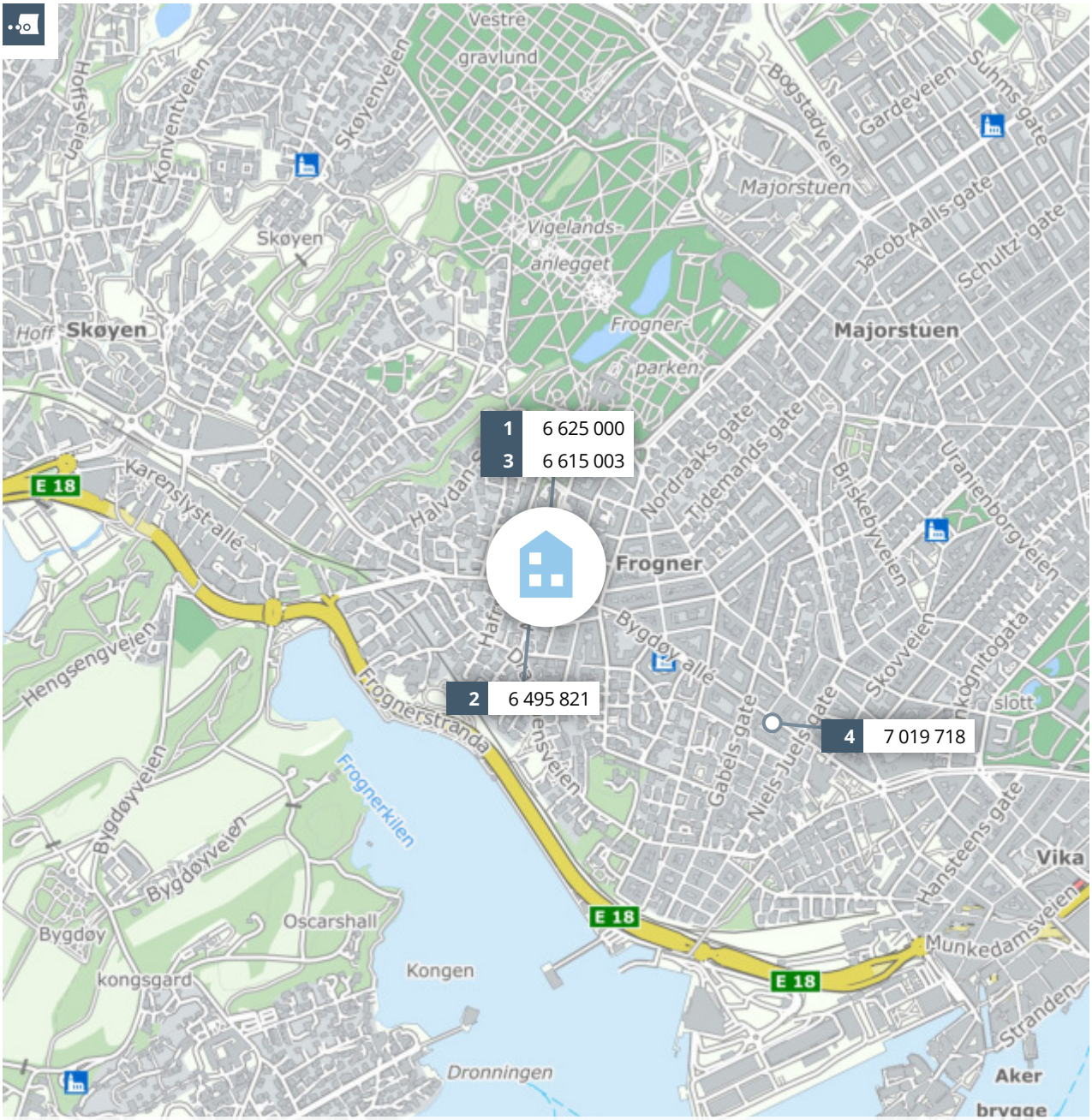
Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# NOBELS GATE 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 07.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Francis Johansson-Merrick.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nobels gate 21, 0268 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 212 BNR 654 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 5

Verdivurdert til

**6 700 000**

| - | 6 700 000 | 124 074 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 54 m² | 4 m² | - m² | 2 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1933 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 077 |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

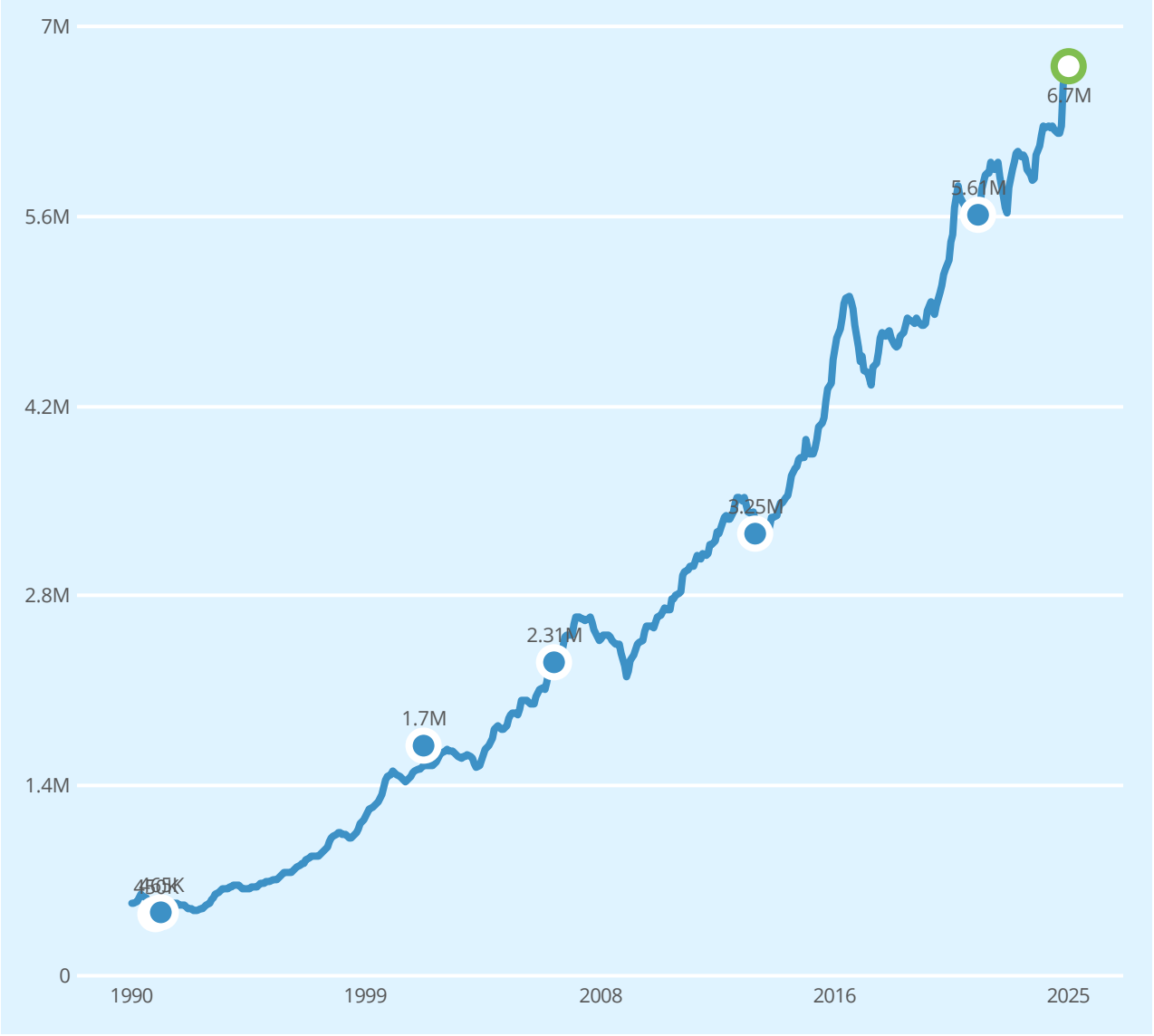
| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Nobels gate 21<br>58 m² 1933 3. etg 1 sov | 16.09.2024 | 6 750 000 | **6 625 000** | 0 | 6 625 000 | **114 224** |
| 2 Nobels gate 18<br>49 m² 1905 5. etg 1 sov | 24.06.2024 | 6 500 000 | **6 410 000** | 85 821 | 6 495 821 | **132 568** |
| 3 Nobels gate 21<br>56 m² 1933 6. etg 1 sov | 10.08.2022 | 5 900 000 | **6 600 000** | 15 003 | 6 615 003 | **118 125** |
| 4 Bygdøy allé 14<br>45 m² 1898 3. etg 1 sov | 02.03.2025 | 6 250 000 | **6 400 000** | 619 718 | 7 019 718 | **155 994** |

Lekker og romslig 2-roms i 5.etg med solrik balkong - nydelig og frodig utsyn. Usjenert og begrenset med innsyn. Heisadkomst.

Leiligheten ble omfattende pusset opp i 2022 med smakfulle påkostninger.
•Peis med gulvplate i marmor
•Vestvendt balkong - sol fra ca. kl 14.00 til sen kveld sommerhalvåret
•Usjenert
•Lekkert kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer
•Fiskebensparkett i eik
•Lekre og plassbygde radiatorskjulere
•Optimalisert løsning i gang for oppbevaring
•Takhøyde på nesten 2,80 meter
•2 boder - en i kjeller og en større på loftet
•Store grønne trær på sommerhalvåret

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.09.2021 | 16.11.2021 | 01.02.2022 | 5 500 000 | 5 600 000 | 8 068 | 5 608 068 |
| 16.08.2013 | 13.09.2013 | 10.10.2013 | 3 150 000 | 3 250 000 | 2 965 | 3 252 965 |
| 05.04.2006 | | 05.04.2006 | - | 2 310 000 | - | 2 310 000 |
| 04.07.2001 | | 04.07.2001 | - | 1 700 000 | - | 1 700 000 |
| 19.11.1991 | | 19.11.1991 | - | 465 000 | - | 465 000 |
| 22.08.1991 | | 22.08.1991 | - | 450 000 | - | 450 000 |

## Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 5 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

16.7M
16.3M
15.9M
**15 490 000** Prisantydning i snitt
15.1M
14.7M
14.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

## Leiligheter solgt i FROGNER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

8.3M
**8 148 000** Salgspris i snitt
**8 025 000** Prisantydning i snitt
7.9M
7.7M

Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 3.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**124 186** Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
**124 074** Nobels gate 21 Totalpris 6 700 000

**123 499** FROGNER RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Nobels gate 21
Gnr. 212 Bnr. 654 Snr. 43 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
321-25-0016


**Meglerforetak:** Oslofjorden Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Francis Johansson-Merrick
**Telefon / Mobil:** 22 62 00 00 / 95 19 76 52
**E-post:** francis.johansson-merrick@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater