PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

NOBELS GATE 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter husordensregler

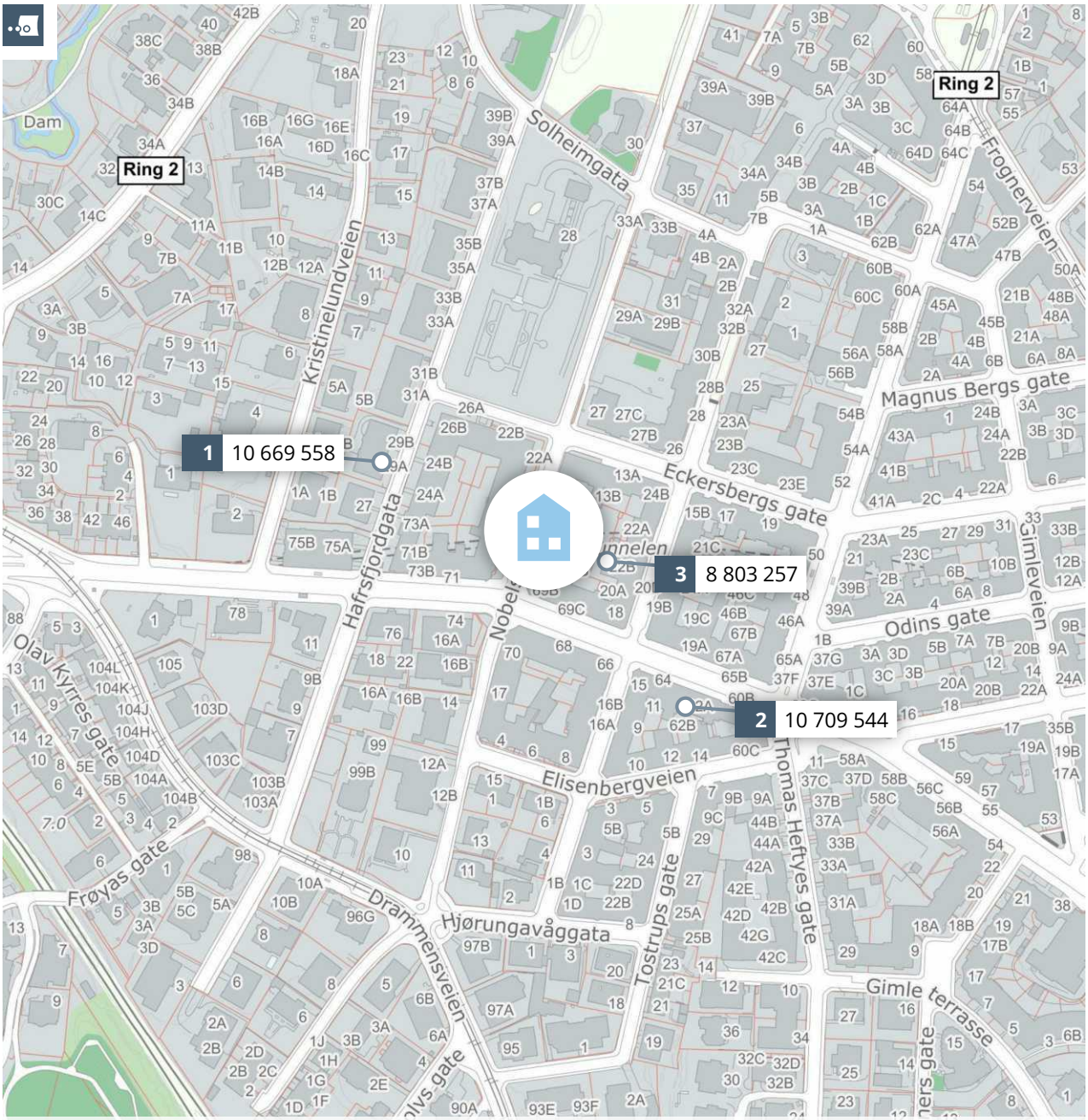
Exdok (attestert) og byggetegning

Seksjonering og reseksjoneringer

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

NOBELS GATE 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 18.09.2026

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: Håkon Leknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nobels gate 21, 0268 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 212 BNR 654 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 5

Verdivurdert til

7 500 000

0	7 500 000	97 403
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1933

Fellesutgifter	4 139
Formue	7 850
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hafrsfjordgata 29 A 75 m² 1936 2. etg 2 sov	28.01.2026	11 490 000	**10 550 000**	119 558	10 669 558	**142 261**
2	Bygdøy allé 62 A 81 m² 1898 3. etg 2 sov	13.01.2026	10 500 000	**10 500 000**	209 544	10 709 544	**132 217**
3	Erling Skjalgssons gate 20 C 72 m² 1899 1. etg 2 sov	09.02.2026	7 890 000	**8 700 000**	103 257	8 803 257	**122 267**

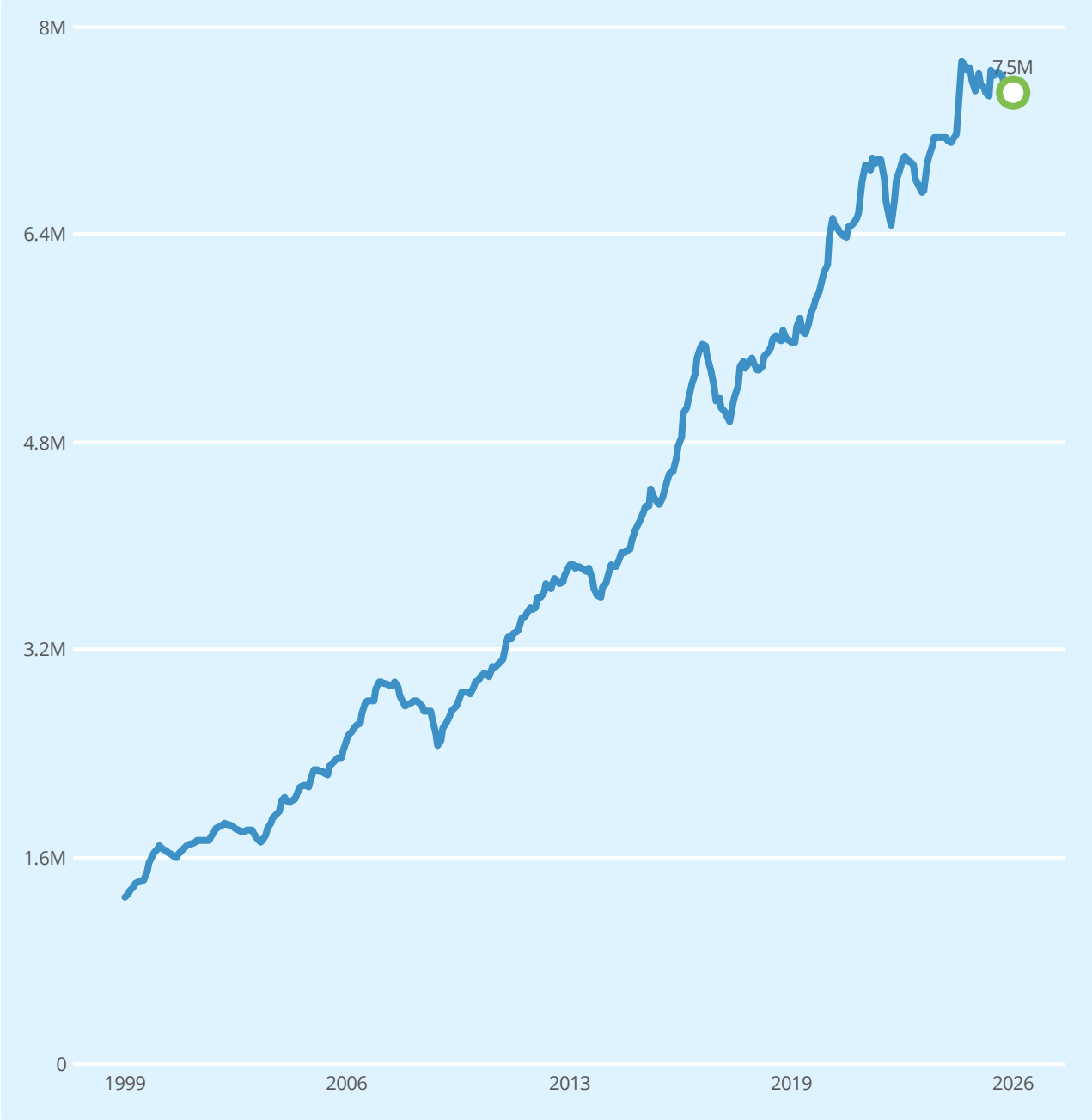
3-roms med heis, peis og balkong. Eldre standard.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.02.2000		22.02.2000	-	1 800 000	-	1 800 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksen gir nok et feilbilde

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 5 grunnkrets nå

23
leiligheter til salgs

10.7M
10.4M
9 924 000 Prisantydning i snitt
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

8.5M
8.2M
7 875 000 Prisantydning i snitt
7 664 000 Salgspris i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

123 408 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

114 699 FROGNER RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

97 403 Nobels gate 21 Totalpris 7 500 000

Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Nobels gate 21 , 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 654, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18778-1869 **Eiendomsverdi ref nr:** IP2516

Foretak: Vambeseth Eiendom AS **Takstingeniør:** Kai Ivar Vambeseth **Vår ref:** Kai I. Vambeseth

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

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.

Rapportansvarlig



Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Eiet seksjon - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre, med 2-lags isolerglass.
Balkong med støpt dekke og rekkverk i smijern.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himling har malte plater. Normal bruksslitasje.
Etasjeskiller med ukjent konstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er mursteinspipe og åpen peis inne i boligen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger faktura.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fliser på vegg. Malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 36 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Det er ikke mulig å kontrollere membran ved terskel eller sluk uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra vegg i kjøkken som er tilliggende til våtsonen i bad. Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av relativ luftfuktighet (RF). Måleresultat: RF 40,9 % ved 24,5 grader celsius.

Deretter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Under 10 %.

Hullene ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på det aktuelle borestedet, kan det ikke utelukkes at det finnes avvik andre steder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate av laminat og er utstyrt med oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Det er også noe rør-i-rør-system. Stoppekraner er tilgjengelige via luke på vegg i bad.
Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Fellesanlegg er ikke vurdert.
Det er sentral varmtvannsberedning. Fellesanlegg er ikke vurdert.
Vannbåren varme til radiatorer knyttet til fjernvarme.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.

Avsluttet tilsyn datert 20.02.2023 (Elvia)
Sentral brannvarsling og pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

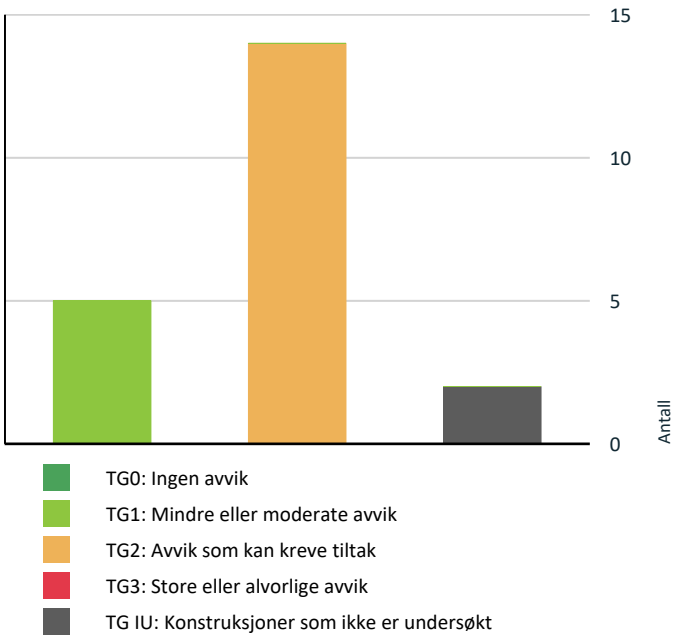
Eiet seksjon

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eier har fremlagt tegning. Det er avvik ved at vegger er flyttet og romløsninger endre

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpningene i rekkverket på balkongen er større enn 100 mm, og tilfredsstiller dermed ikke kravene i dagens forskrifter.	Gå til side
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 88 cm. Dagens krav for baloknger med mer enn 10 meter i bakkenivå er 120 cm.	
Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1933

Kommentar
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

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

Vurdering av avvik:
• Normal bruksfunksjon ble observert ved testing av enkelte vinduer.

Tilstandsgrad er satt på grunn av kort gjenværende brukstid på isolerglass og eldre pakninger.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Ingen akutte tiltak er nødvendig, men det bør planlegges for utskifting av vinduer og pakningslister på sikt.
Pakningslister mister tetteegenskaper over tid, noe som kan føre til trekk og varmetap. Eldre isolerglass har redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og punktering kan oppstå plutselig, noe som vil medføre ytterligere forringelse av vinduets funksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre, med 2 -lags isolerglass.

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

Vurdering av avvik:
• Normal bruksfunksjon ble observert ved testing av dørene.

Tilstandsgrad settes på grunn av alder og kort gjenværende brukstid for isolerglass og pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting av isolerglass og pakninger på grunn av alder og begrenset gjenværende brukstid, for å unngå redusert isolasjonsevne, trekk og mulig fuktskader.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med støpt dekke og rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:
• Det er symptomer på eller registrerte skader på overflater.
Det er rustdannelse på rekkverket.

• Åpningene i rekkverket på balkongen er større enn 100 mm, og tilfredsstiller dermed ikke kravene i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 88 cm. Dagens krav for baloknger med mer enn 10 meter i bakkenivå er 120 cm.

Konsekvens/tiltak
• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

• Overflater med skader og rustdannelse på rekkverket bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusert levetid.
Dersom rusten ikke behandles, kan det føre til svekkelse av rekkverkets bæreevne og økt risiko for sikkerhetsbrudd.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





Tilstandsrapport











INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Overflatene har en del slitasjegrad utover det man kan forvente. Det er stedvis innlappet parkett med svikt og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det er til sjenanse, for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt irritasjon og mulig forverring av gulvets tilstand over tid.

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Overflatene bør utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom svikt og ujevnheter ikke utbedres, kan dette medføre redusert komfort, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på gulvkonstruksjonen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte plater. Normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller med ukjent konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Det er målt høydeforskjell på 16 mm gjennom rommet i spisestue og 9 mm i stue.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av høydeforskjellene er hovedsakelig estetisk og kan medføre noe redusert komfort, men vurderes ikke å være til hinder for normal bruk.

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og åpen peis inne i boligen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger faktura.

Årstall: 2001 **Kilde:** Faktura e.l





4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon som viser at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

Årstall: 2001 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er registrert avvik i fugene, med forekomst av svertesopp samt løsnet silikonfuge.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Fliser med sprekker bør skiftes ut for å unngå videre skade og redusert levetid på overflaten. Sprekker kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader over tid.

• Fugene bør rengjøres og behandles for svertesopp, samt at løsnet silikonfuge bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre soppdannelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for fuktskader og forringelse av inneklimaet.







4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 36 mm.

Årstall: 2001 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Det bør vurderes å utbedre fliser med bom for å forhindre at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og eventuelt underliggende konstruksjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Det er ikke mulig å kontrollere membran ved terskel eller sluk uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Årstall: 2001 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Det bør vurderes å skifte ut eller oppgradere membranen, da eldre tettesjikt har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, som kan medføre kostbare reparasjoner.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å vurdere utskifting av membran, da eldre tettesjikt har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svelling på innredningen. Platen over vaskemaskinen er fuktskadet og har tydelig svelling.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

• Svellingen bør fuktbeskyttes eller skadet innredning bør skiftes ut for å forhindre videre utvikling av skaden.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på innredningen og mulig utvikling av mugg.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å unngå at vannskader oppstår og forblir uoppdaget i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasje medfører økt risiko for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.





Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra vegg i kjøkken som er tilliggende til våtsonen i bad. Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av relativ luftfuktighet (RF). Måleresultat: RF 40,9 % ved 24,5 grader celsius.

Deretter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Under 10 %.

Hullene ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på det aktuelle borestedet, kan det ikke utelukkes at det finnes avvik andre steder.







KJØKKEN

4. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate av laminat og er utstyrt med oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i større deler av gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.

• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert bokomfort. Dersom knirket skyldes underliggende konstruksjonsfeil, kan det på sikt føre til økte skader og behov for mer omfattende reparasjoner.

Tilstandsrapport







4. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk øker risikoen for dårlig inneluft, fuktskader og luktproblemer i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Det er også noe rør-i-rør-system. Stoppekraner er tilgjengelige via luke på vegg i bad.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

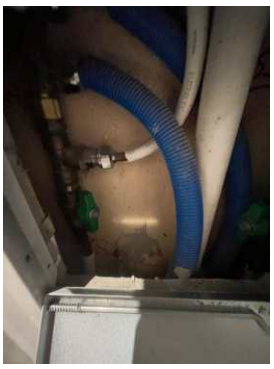
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

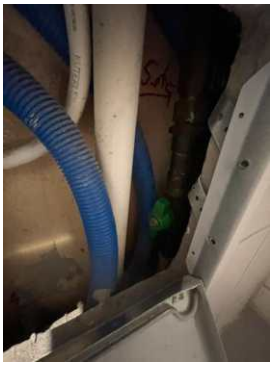
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utskifting av de eldste glødde kobberrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og skader på grunn av redusert levetid og usikker funksjon.





Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).



TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Fellesanlegg er ikke vurdert.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning. Fellesanlegg er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer knyttet til fjernvarme.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

• Anlegget bør følges opp jevnlig og vurderes av fagperson ved tegn til funksjonssvikt.
Alderen på anlegget medfører økt risiko for driftsstans, lekkasjer og behov for kostbart vedlikehold eller utskifting på kort til mellomlang sikt.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og jordfeilbrytere.

Avsluttet tilsyn datert 20.02.2023 (Elvia)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

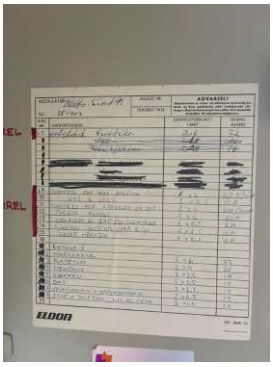
• Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

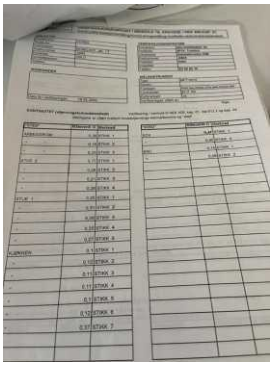
Konsekvens/tiltak

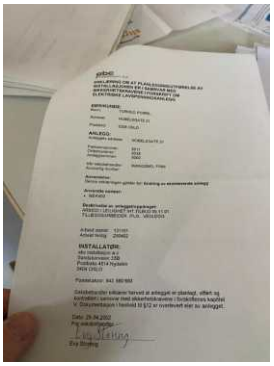
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sentral brannvarsling og pulverapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpningene i rekkverket på balkongen er større enn 100 mm, og tilfredsstiller dermed ikke kravene i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 88 cm. Dagens krav for baloknger med mer enn 10 meter i bakkenivå er 120 cm.

• Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

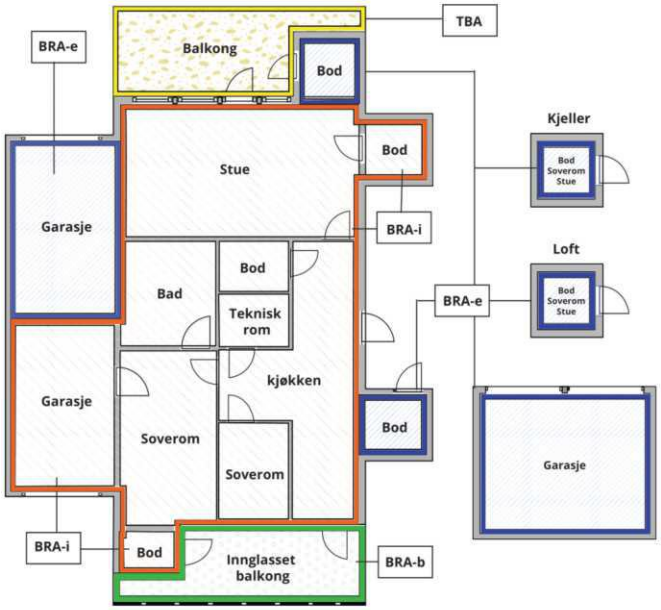
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i 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

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	77			77	2
Loft		2		2	
Kjeller		2		2	
SUM	**77**	**4**			**2**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, spisestue/kjøkken, hall, stue, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er utgang fra spisestue til balkong på ca. 2 m².

Loftsbod merket D4/35 er er målt til ca. 2,4 m².

Kjellerbod merket 35 er målt til ca. 1,6 m².

I tillegg er det skap/bod på ca. 0,4 m² i 1. etasje i nabooppgang.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Heis i bygget: 6 personer/500 kg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er vanskelig å måle pga geometri og utforming. Boligen har skråvegger og det er vanskelig å få gjennomgående mål og referansepunkter. Angitte arealer er omtrentlige og avvik kan forekomme. Dersom areal er avgjørende anbefales det å kontrollmåle.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Eier har fremlagt tegning. Det er avvik ved at vegger er flyttet og romløsninger endre

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør
	Nanna Sophie Poirel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	654		35	1103 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Nobels gate 21

Hjemmelshaver
Poirel Torild (bo)

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Nobels gate 21	74 / 4000	OBOS Eiendomsforvaltning AS	989549146

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1440342			

Kommentar
Fellespolise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	27.08.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2026	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.08.2026	Oversendt av megler elektronisk. Eier har ikke bebodd boligen. Boligen er et dødsbo.Egenerklæringsskjema er derfor ikke fylt ut.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.08.2026	Rekvirent påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.08.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.04.2002	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Dødsbo, historiske opplysninger er begrenset.

Forutsetninger

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler.
Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3 -80 P Professional krysslaser.
Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260265
Addresse	Nobels gate 21		
Postnr.	0268	Sted	OSLO
Selgers navn	Nanna Sophie Poirel		
Selgers navn	Torild Poirel		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Torild Poirel

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Nanna Poirel

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er min mors leilighet som vi selger. Hun dødde 02.06. 2026. Min bror og jeg har arvet det . Min bror bor i Frankrike så jeg har fullmakt. Men jeg bor ikke i leilighet

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.08.2026

Signert av *Nanna Sophie Poirel*

Initialer selger:
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Nobels gate 21, 0268 OSLO	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352588**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80503628**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **654**
Seksjonsnummer **35**	Bruksenhetsnummer **H0406**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **147,39**

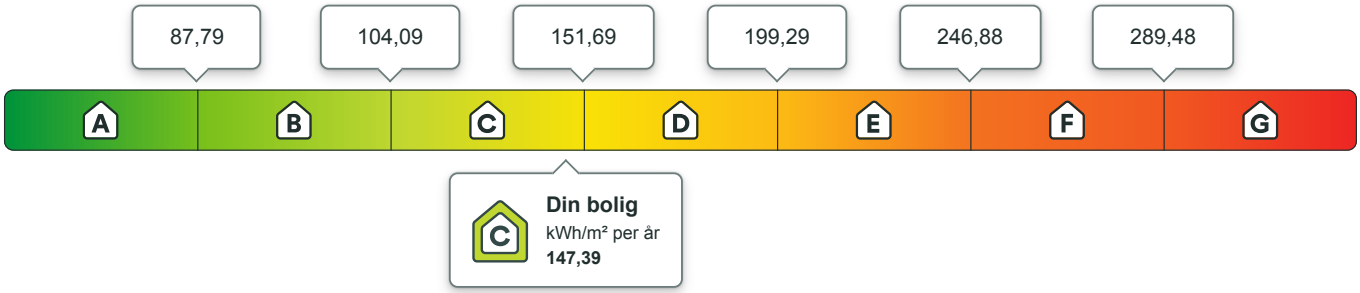
Nobels gate 21, 0268 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 313,66	**147,39**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nobels gate 21, 0268 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nobels gate 21, 0268 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260265 . Vår ref.: 1819-1-35 Dato: 25.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nobelsgt. 21
Organisasjonsnr:	989549146
Seksjonseier:	Poirel (bo), Torild
Medeier:	
Leilighetsnummer:	35
Adresse:	Nobelsgate 21, 0268 OSLO
Seksjonsnummer:	35
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: Nei
- Sikringsordning: 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.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 139,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	4 139,20	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	26,-
Fradragsberettigede kostnader:	31,-
Annen formue:	7 850,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon: 22 98 89 39.

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/Johan Henrik Vister, e-post: sameietnobelsgate21@gmail.com
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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1819
SAMEIET NOBELSGT. 21

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NOBELSGT. 21

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

Dato for årsmøtet:

30. juni 2026 kl. 17:00, Construction City, Standardveien 1, 0581 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring - til vedtektenes punkt 3 om bortleie
9. Vedtektsendring - Vedtektenes punkt 3
10. Endring husordensreglene
11. Vedtekstendring - Vedtektenes punkt 6

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NOBELSGT. 21

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Ali Khan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Samme som tidligere år, men utvidet for å reflektere en økning med ett styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styrets nåværende leder ønsker ikke gjenvalg, men kan være regulært styremedlem for å sikre kontinuitet.

Et av styremeldemmene, Rikke Celine Petersen, har flyttet og hennes styreverv er derfor på valg.

Styret foreslår å øke antallet styremedlemmer med ett styremedlem, for å avhjelpe arbeidsbelastningen som har vært på styret de siste årene.

Innstilling

Til det ene vervet som styremedlem foreslår styret Ingeborg Halsør. Til det andre vervet som styremedlem foreslås nåværende styreleder, Mads Schjølberg. Sistnevnte primært for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingeborg Halsør
- Mads Schjølberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Vedtektsendring - til vedtektenes punkt 3 om bortleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utleie gjennom Airbnb har vært et tiltagende problem i gården. Det er begrensninger for hvor langt vedtektene kan gå i å begrense slik utleie, den strengest tillatte begrensingen er 60 dager (etter loven er det 90 dager som gjelder som utgangspunkt). Det er også viktig å for styret å kunne holde oppsyn med slik utleie, blant annet for å sikre at lovens og vedtektenes krav etterleves.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vedtektene begrenser korttidsleie til maksimalt 60 dager i året, og at de som leier ut gjennom Airbnb o.l. må rapportere mer utførlig til styret enn det som gjelder for langtidsutleie.

Forslag til vedtak
Til vedtekstenes punkt 3 tillegges følgende bestemmelse: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt."

Sak 9

Vedtektsendring - Vedtektenes punkt 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se foregående sak og beskrivelse.

Styrets innstilling
Se foregående sak og innstilling.

Forslag til vedtak

Til vedtektene punk 3 om bortleie tilføyes følgende: "Seksjonseiere som akter å drive korttidsutleie - hvorvidt gjennom Airbnb og lignende tjenester, eller i enhver annen form for korttidsutleie - innenfor rammene fastsatt av vedtektene og loven, skal informere styret om dette før seksjonen offentlig tilbys til korttidsutleie. For hver avtale seksjonseieren gjør om korttidsutleie, skal seksjoneieren forut for leieperiodens begynnelse opplyse om leietakerens navn og kontaktinformasjon, samt lengden på leieforholdet ved å opplyse om de konkrete datoer for korttidsutleien.

Sak 10

Endring husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beløpet i § 3 for registering av ny beboer foreslås oppjustert til kr 650.

Styrets innstilling

Reflekterer generell økning i prisnivået, Defigo (abonnementstjeneste) osv.

Forslag til vedtak

Beløpet i § 3 for registering av ny beboer oppjusteres til kr 650.

Sak 11

Vedtekstendring - Vedtektenes punkt 6

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å imøtegå kostnadene ved gjensetting av gjenstander i fellesarealer mv. ved utflytting foreslås det en mekanisme hvor, kostnadene til opprydning av fellesarealene fordeles på de seksjoner hvor det har vært bytte av beboere ila samme regnskapsår.

Styrets innstilling

Følger av beskrivelsen.

Forslag til vedtak

De samlede kostnadene for opprydning av fellesarealer pådratt ila av ett regnskapsår, fordeles og faktureres de seksjonseierne som har hatt endring av beboer ila. det samme året, fordelt i henhold til sameiebrøk.

Styrets årsrapport

Styret har avholdt kvartalsvise styremøter for sameiet og ASet.

VEDLIKEHOLD:

Utover alminnelig vedlikehold ble det ikke gjennomført større oppgraderinger i 2025. Det ble i år, for første gang på flere år, avholdt dugnad, hvor særlig bakgården fikk et løft.

Styret ønsker å rette en særlig takk til Ingeborg og Svein Halsør for å ha tatt tak i vedlikeholdssituasjonen i fellesarealene gjennom våren og forsommeren. Sammen med vaktmestertjenesten har de sørget for at fellesarealene (loft, kjeller og bøttekott) er blitt ryddet og tømt. Dette har vært en stor jobb, i tillegg til en rekke andre tiltak og arbeider som de har fulgt opp og igangsatt, og som styret er svært takknemlig for hjelpen med.

Som en generell oppfordring til seksjonseierne bør terskelen være svært lav for å melde inn saker og forslag til tiltak til styreposten (sameietnobelsgate21@gmail.com). Dersom man i tillegg er villig til å bidra til oppfølgingen av forslag og tiltak, er det svært positivt.

Flere problemer fra tidligere år har vedvart:

1. Gjenstander i fellesarealene

Beboere setter fortsatt igjen gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder særlig i bakgården, men også på loft, i kjeller og i bøttekottene. Dette er helt uakseptabelt. I år har sameiet brukt nærmere kr 100 000 på opprydning, ekstra renovasjonsavgifter og -gebyrer mv. forbundet med denne problematikken. Det er styrets klare inntrykk at slik hensetting av gjenstander i stor grad er knyttet til leietakeres utflytting fra leilighetene. Problemstillingen ligger også til grunn for flere av forslagene til vedtektsendringer på sakslisten.

2. Søppelhåndtering

Det synes å være behov for bedre informasjon til enkelte beboere om grunnleggende rutiner for avfallshåndtering. Det er åpenbart at enkelte ikke har fått nødvendig informasjon fra utleier, herunder om nærmeste kildesorteringssted for glass- og metallavfall (ved bussholdeplassen Olav Kyrres plass, eventuelt i Solheimgata ved oppkjørselen til Schafteløkken). Pappesker mv. må tas fra hverandre og brettes før de kastes. Pappesker som inneholder mat eller matrester skal ikke kastes i pappbeholderne osv.

Den mangelfulle søppelhåndteringen gjør at rotteproblemene har vedvart også det siste året. Styret har fortsatt oppfølgingen av disse problemene, blant annet ved å tette ytterligere innganger og bytte sluk mv. i fellesarealene.

Styret vil i disse dager bestille et nytt søppelhåndteringssystem, som bl.a. vil hindre rotter i å få tilgang til søppelbøttene og samtidig fremtvinge bedre søppelhåndteringsrutiner hos beboerne.

3. Brannanlegget

Seksjonseiere som leier ut eller flytter, må bli flinkere til å informere nye beboere om hvordan brannanlegget fungerer. Det har gjennom året vært en rekke falske alarmer som kunne vært unngått dersom beboerne visste at anlegget er seriekoblet, og at de har tre minutter på seg til å gå ned til brannskapet i lobbyen og avstille alarmen.

Det er et alvorlig problem når anlegget ofte utløser falske alarmer, ettersom dette svekker beboernes tiltro og tillit til anlegget og de alarmene som går. Viktigheten av et velfungerende varslingsanlegg ble understreket i vår da det oppstod brann i et av sikringsskapene i 2. etasje. Brann kan ramme sameiet på lik linje med andre bygårder, og det er derfor viktig at alle bidrar til at brannanlegget brukes slik det skal, slik at tilliten til anlegget ikke undergraves.

4. Heisen

Det har vært færre stans i heisen i år enn de foregående årene. Likevel utgjør heisen et usikkerhetsmoment, og styret har innhentet tilbud på ny heis. Kostnaden for en ny heis anslås å ligge mellom kr 2 og 2,5 millioner. Styret fortsetter å utrede installasjon av ny heis og vil eventuelt komme nærmere tilbake til dette på et senere tidspunkt.

5. Malingen i trapperommet

Etter at det er blitt satt inn radiator nederst i trappeløpet, vil det nå bli gjennomført utbedringer av malingen i løpet av nær fremtid.

ØKONOMI:

Økonomien er for øyeblikket god etter et driftsresultat på nærmere kr 670 000 i 2025. Dette skyldes primært tre forhold. For det første ble oppgjøret etter salget av to bøttekott (totalt kr 320 000) inntektsført i 2025. For det andre ble det, som nevnt, ikke gjennomført større oppgraderinger i løpet av året. For det tredje bidro fjorårets oppjustering av felleskostnadene til bedre likviditet.

I tillegg kom innføringen av Norgespris. Effekten av Norgespris kom først inn fra oktober 2025 og synes derfor ikke like godt i årsregnskapet for 2025. I 2026 forventes ordningen imidlertid å gi en besparelse på rundt kr 300 000 (totalt ca. kr 400 000 for vinteren 2025/26). Norgespris har gjort tidligere foreslåtte tiltak med energimålere mv. mindre aktuelle, selv om dette fortsatt vurderes løpende.

Av den kapitalen sameiet nå har tilgjengelig, er disse midlene i første rekke tiltenkt vedlikeholdsarbeider av mellomstor karakter, som maling av deler av fasaden, nye inngangsdører og det ovennevnte nye søppelhåndteringssystemet.

AS NOBELSGATE 21

Compact Living har leieavtale frem til utgangen av 2034. Bella Fliser og Bad har forlenget sin avtale frem til 2030.

Arkitekt Lorenz Gedde-Dahl sa opp sitt leieforhold i vår og flyttet ut 1. mai 2026. Styret arbeider med å finne en ny leietaker og har engasjert megler for oppdraget. Det må påregnes enkelte investeringer i kontorlokalene før en ny leietaker kan flytte inn.

Det er sannsynlig at ASet vil være uten leieinntekter fra dette lokalet ut året, uten at dette medfører noen dramatikk med hensyn til ASets forpliktelser. Styret arbeider naturligvis for å få på plass en ny leietaker så raskt som mulig, samtidig som det legges vekt på å finne en langsiktig og solid leietaker.

SAMEIET NOBELSGT. 21
ORG.NR. 989549146, KLIENTNR. 1819

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 799 934	2 197 968	2 791 000	2 791 000
Andre inntekter	3	327 500	0	11 000	11 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 127 434**	**2 197 968**	**2 802 000**	**2 802 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 655	-9 920	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-86 810	-89 619	-94 000	-98 230
Konsulenthonorar		-765	-4 114	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-305 244	-673 976	-410 000	-417 950
Forsikringer		-185 795	-168 276	-200 000	-224 000
Kommunale avgifter	8	-584 131	-533 688	-610 430	-639 939
Energi/fyring	9	-638 158	-736 637	-810 000	-810 000
TV-anlegg/bredbånd		-374 298	-326 074	-350 000	-360 500
Andre driftskostnader	10	-244 373	-213 286	-240 000	-243 690
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 460 755**	**-2 784 113**	**-2 773 430**	**-2 828 909**
DRIFTSRESULTAT		**666 679**	**-586 145**	**28 570**	**-26 909**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 396	1 561	0	0
Finanskostnader	12	-1 672	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-276**	**1 561**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**666 403**	**-584 585**	**28 570**	**-26 909**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-342 505		
Udekket tap:		0	-242 080		
Reduksjon udekket tap:		242 080	0		
Til opptjent egenkapital:		424 323	0		

SAMEIET NOBELSGT. 21
ORG.NR. 989549146, KLIENTNR. 1819

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 245	4 094
Forskuddsbetalte kostnader		36 100	31 942
Driftskonto OBOS-banken		579 589	229 262
SUM OMLØPSMIDLER		**642 934**	**265 298**
SUM EIENDELER		**642 934**	**265 298**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		424 323	0
Udekket tap		0	-242 080
SUM EGENKAPITAL		**424 323**	**-242 080**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 833	35 390
Leverandørgjeld		157 218	121 988
Skyldige offentlige avgifter	13	3 525	0
Annen kortsiktig gjeld	14	25 035	350 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**218 611**	**507 378**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**642 934**	**265 298**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Nobelsgt. 21

Mads Schjølberg Sigrun Johansen Mollan Rikke Celine Dørum Petters

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leie bod	9 000
Fellesutgifter	2 790 934
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 799 934**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør for kjøp av areal fra tidligere bøttekott	320 000
Gebyr for brudd på husordensregel	3 000
Skilt	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**327 500**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-25 000
SUM STYREHONORAR	**-25 000**

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 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-12 655
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 655**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-39 580
Drift/vedlikehold VVS	-141 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	712
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 016
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 425
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-305 244**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-435 627
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-146 318
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-584 131**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-60 557
Fjernvarme	-577 601
SUM ENERGI / FYRING	**-638 158**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-1 238
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 912
Lyspærer og sikringer	-2 720
Vaktmestertjenester	-112 436
Renhold ved firmaer	-81 822
Snørydding	-19 625
Andre driftskostnader	-13 623
Andre kontorkostnader	-1 680
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 050
Øreavrunding	-68
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-244 373**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	860
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15
Andre renteinntekter	521
SUM FINANSINNTEKTER	**1 396**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-1 672
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 672**

NOTE 13	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 525**

NOTE 14	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-25 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 035**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET NOBELSGT. 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NOBELSGT. 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CI4W2-J7WN7-WY71Q-PEL1V-VL3T5-W0NK7

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-06-11 05:12:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CI4W2-J7WN7-WY71Q-PEL1V-VL3T5-W0NK7

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 30.06.26
Selskapsnummer: 1819 **Selskapsnavn:** SAMEIET NOBELSGT. 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NOBELSGT. 21

Organisasjonsnummer: 989549146
Møtet ble avholdt 30. juni kl. 17:00, Construction City, Standardveien 1, 0581 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Zaffer Ali Khan er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Svein Halsør er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Samme som tidligere år, men utvidet for å reflektere en økning med ett styremedlem.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 25 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styrets nåværende leder ønsker ikke gjenvalg, men kan være regulært styremedlem for å sikre kontinuitet.

Et av styremeldemmene, Rikke Celine Petersen, har flyttet og hennes styreverv er derfor på valg.

Styret foreslår å øke antallet styremedlemmer med ett styremedlem, for å avhjelpe arbeidsbelastningen som har vært på styret de siste årene.

Innstilling
Til det ene vervet som styremedlem foreslår styret Ingeborg Halsør. Til det andre vervet som styremedlem foreslås nåværende styreleder, Mads Schjølberg. Sistnevnte primært for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Johan Vister

Følgende stilte til valg:
Johan Vister

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingeborg Halsør
Mads Schjølberg

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Halsør
Mads Schjølberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirin Angel Olsen

Følgende stilte til valg:
Eirin Angel Olsen

8. Vedtektsendring - til vedtektenes punkt 3 om bortleie

Utleie gjennom Airbnb har vært et tiltagende problem i gården. Det er begrensninger for hvor langt vedtektene kan gå i å begrense slik utleie, den strengest tillatte begrensingen er 60 dager (etter loven er det 90 dager som gjelder som utgangspunkt). Det er også viktig å for styret å kunne holde oppsyn med slik utleie, blant annet for å sikre at lovens og vedtektenes krav etterleves.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vedtektene begrenser korttidsleie til maksimalt 60 dager i året, og at de som leier ut gjennom Airbnb o.l. må rapportere mer utførlig til styret enn det som gjelder for langtidsutleie.

> **Forslag til vedtak:**
> Til vedtekstenes punkt 3 tillegges følgende bestemmelse: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt."
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring - Vedtektenes punkt 3

Se foregående sak og beskrivelse.

Styrets innstilling
Se foregående sak og innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Til vedtektene punk 3 om bortleie tilføyes følgende: "Seksjonseiere som akter å drive korttidsutleie - hvorvidt gjennom Airbnb og lignende tjenester, eller i enhver annen form for korttidsutleie - innenfor rammene fastsatt av vedtektene og loven, skal informere styret om dette før seksjonen offentlig tilbys til korttidsutleie. For hver avtale seksjonseieren gjør om korttidsutleie, skal seksjoneieren forut for leieperiodens begynnelse opplyse om leietakerens navn og kontaktinformasjon, samt lengden på leieforholdet ved å opplyse om de konkrete datoer for korttidsutleien.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Endring husordensreglene

Beløpet i § 3 for registering av ny beboer foreslås oppjustert til kr 650.

Styrets innstilling
Reflekterer generell økning i prisnivået, Defigo (abonnementstjeneste) osv.

> **Forslag til vedtak:**
> Beløpet i § 3 for registering av ny beboer oppjusteres til kr 650.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Vedtekstendring - Vedtektenes punkt 6

For å imøtegå kostnadene ved gjensetting av gjenstander i fellesarealer mv. ved utflytting foreslås det en mekanisme hvor, kostnadene til opprydning av fellesarealene fordeles på de seksjoner hvor det har vært bytte av beboere ila samme regnskapsår.

Styrets innstilling
Følger av beskrivelsen.

> **Forslag til vedtak:**
> De samlede kostnadene for opprydning av fellesarealer pådratt ila av ett regnskapsår, fordeles og faktureres de seksjonseierne som har hatt endring av beboer ila. det samme året, fordelt i henhold til sameiebrøk.
>
> ✕ **Ikke vedtatt. De fremmøte hadde forståelse for utfordringen men ønsket at styret kommer tilbake med en mer rettferdig og treffende løsning. Styret trakk forslaget i sin nåværende form og vil komme tilbake med nytt endringsforslag.**

VEDTEKTER FOR SAMEIET NOBELSGT. 21

Vedtatt i ordinært sameiermøte 5 mai 2000. Sist endret av årsmøte 8. juni 2021 og 30. juni 2026.

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)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Seksjonseiere som akter å drive kortidsutleie - hvorvidt gjennom Airbnb og lignende tjenester, eller i enhver annen form for korttidsutleie - innenfor rammene fastsatt
av vedtektene og loven, skal informere styret om dette før seksjonen offentlig tilbys til korttidsutleie. For hver avtale seksjonseieren gjør om korttidsutleie, skal seksjonseieren forut for leieperiodens begynnelse opplyse om leietakerens navn og kontaktinformasjon, samt lengden på leieforholdet ved å opplyse om de konkrete datoer for korttidsutleien.

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

Ordinert 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 ordinere sameiermøtet.Dokumentene skal dessuten vere tilgjengelige i sameiermøtet. Ekstraordinert 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.Ekstraordinert sameiermøte kan,når det er nødvendig,innkalles med kortere varsel ,dog minst tre dager.Styret har ansvar for innkalling til ordinere og ekstraordinere 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 ordinere 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 vere angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer,forretningsføreren og revisor har rett til å vere til stede i sameiermøtet og til å uttale seg.Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å vere til stede.
Sameierens ektefelle,samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å vere 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 vere 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. **4**

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 ordinere 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 vere 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 og 30.06.2026

§ 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. 650 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.

Annmeldelse
4 Tegninger

116
1930

BYGNINGSRÅDET
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 21 Nabbelegate

Innlevert 20 januar 1930 Attestert 29/433

Bl 5 Skrifter, såsom 2 originaltegninger ~~og~~ Duplikat samt Gebyr kr. 5.00 Brandsjefens

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. 37
mott. 22 JAN 1930

Grunnen gnr. 6 bnr. 21 blokk 5 er utvist tomt på reguleringsplanen.
Oslo 23-1-1930
Stiltegnet

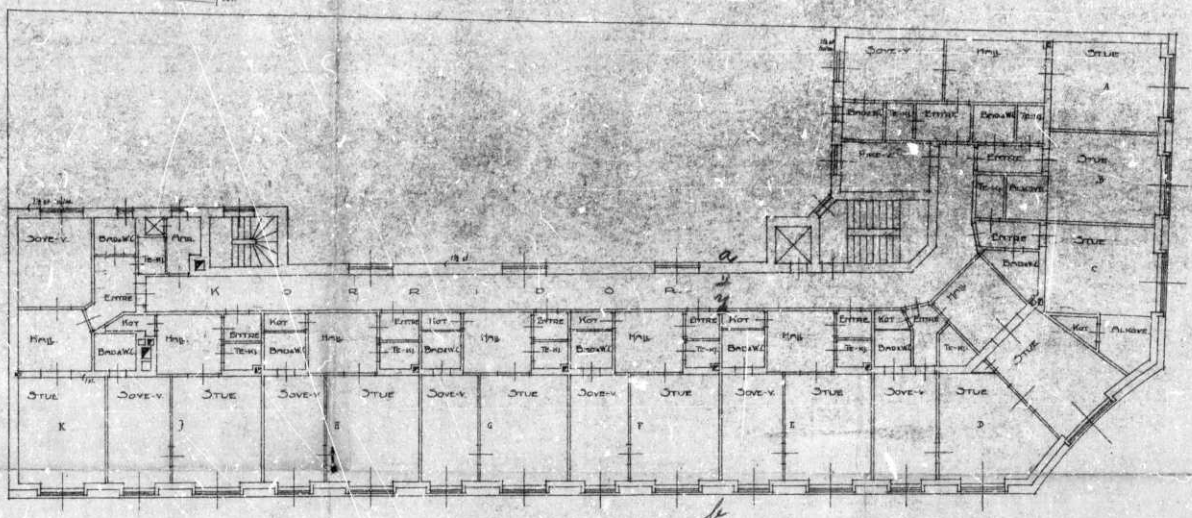
Reg. chefen jr. nr. 118
mott. 23 JAN 1930

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

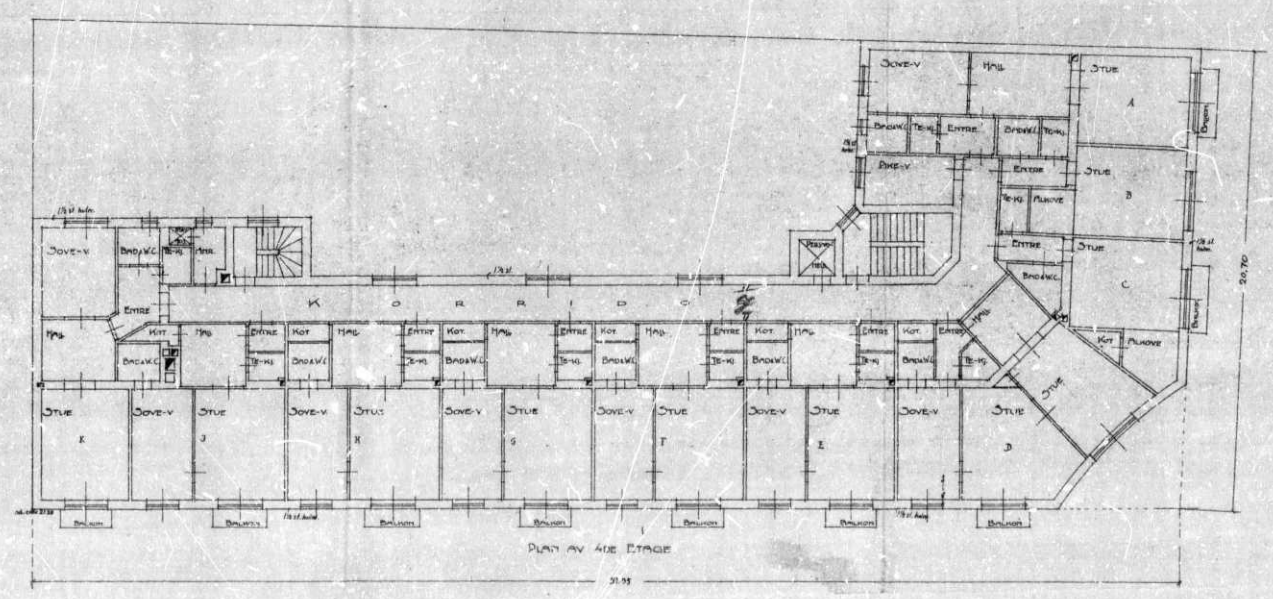
Bl. no 1

NEDFOTOGRAFERT- 26 X

Bl. 14.



PLAN AV 6TE ETAGE



PLAN AV 4DE ETAGE

OSLO JAN. 1930.
BORTHEN & BRANTZEG
ARKITEKTER. M.N.A.L.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1940
1934
OSLO

Innsendes
til Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Sanitær, varme og ventilasjonsanlegg

på matr.-nr. 21 Nobelsgate

Innlevert 4 nov. 1930 Attestert 10/2-32

Omsendes Oslo helseråd

Oslo den 4de nov. 1930

A. Kielland

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

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

Odd Smith

V.d.t.l. umiddelbar
Oslo 13/11.30

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

16.DEC.85 077972

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 654	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier

Navn: A/S Nobelsgate 21 m.fl.

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Eiendommen er tidligere oppdelt i 4000 ideelle andeler.

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Rett kopi kreftes.
Advokat

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 4000	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 4000 trp 1995
1	2	3	1	2	3
1	N	420	21	B	55
2	B	56	22	B	55
3	B	45	23	B	55
4	B	59	24	B	55
5	N	105	24 25	B	74
6	N	210	26	B	37
7	N	105	27	B	34
8	N	400	28	B	55
9	B	52	29	B	60
10	B	50	30	B	55
11	B	50	31	B	55
12	B	50	32	B	55
13	B	50	33	B	55
14	B	50	34	B	55
15	B	66	35	B	74
16	B	32	36	B	37
17	B	30	37	B	34
18	B	50	38	B	55
19	B	60	39	B	60
20	B	55	40	B	55
Sum teller trp skal stemme med nevner		1995	Sum teller trp skal stemme med nevner		3065

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Se ark 2

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
7/10 1985	Underskrevet på ark 2
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Se ark 2		

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 654	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn A/S Nobelsgate 21 m.fl.	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Rett kopi bekreftes: Arnulf Stem Advokat

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 4.000 trp 3065	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
4 1	B	55	21		
4 2	B	55	22		
4 3	B	55	23		
4 4	B	55	24		
4 5	B	74	24		
4 6	B	37	26		
4 7	B	34	27		
4 8	B	55	28		
4 9	B	56	29		
x10 50	B	53	30		
x11 51	B	53	31		
x12 52	B	53	32		
x13 53	B	53	33		
x14 54	B	53	34		
x15 55	B	72	35		
x16 56	B	36	36		
x17 57	B	33	37		
x18 58	B	53	38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		4.000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Begjæringen er på 2 ark, 1. for seksjoner 1 - 40
og 2. for seksjoner 41-58.

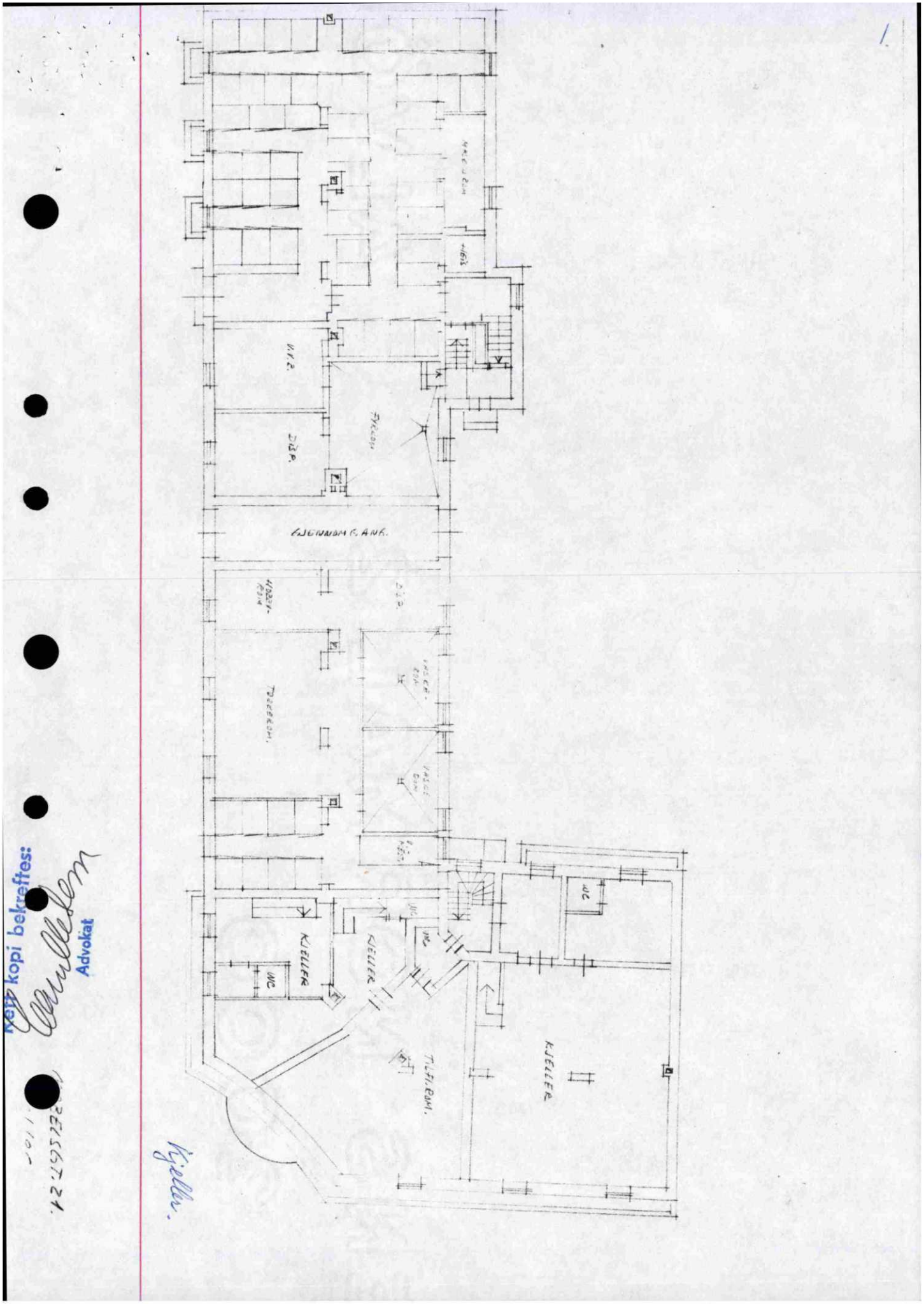
Dato 7/10 1985

Sted Oslo

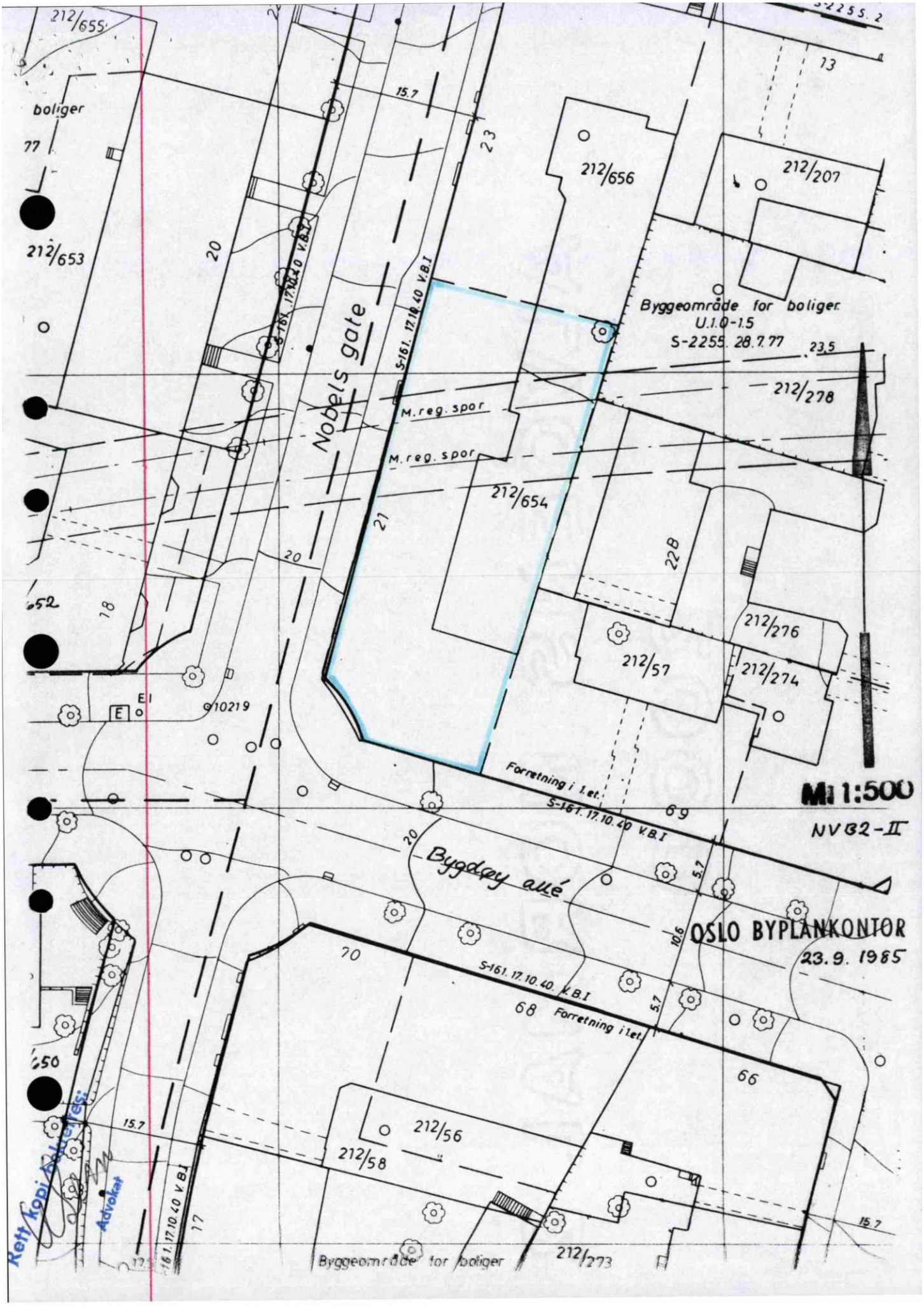
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sameiet Nobelsgate 21
BRIT PAHL (sign.)

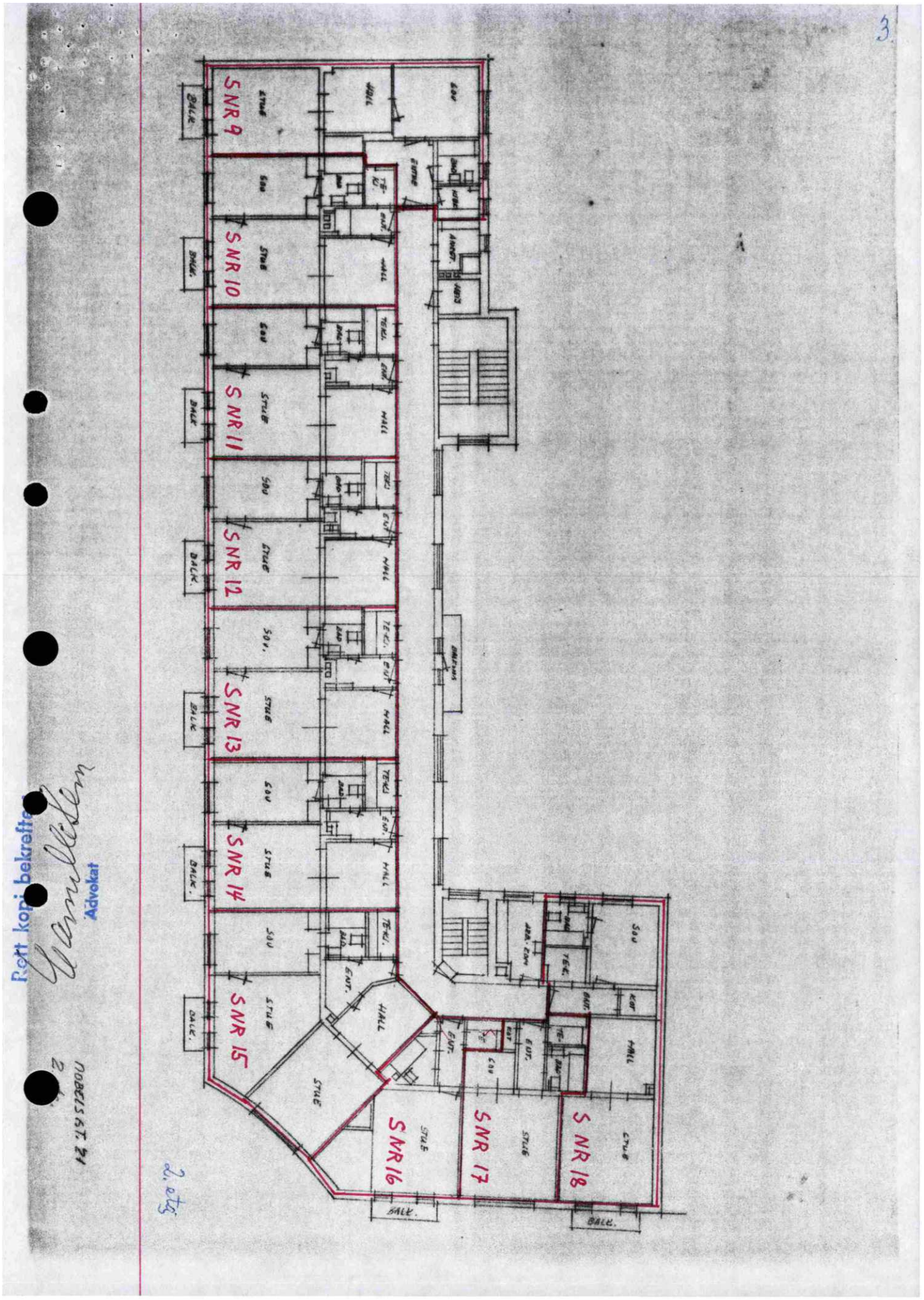
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Camilla Sem Lund	Dronningensgt. 13 0152 Oslo 1.	42 97 20



Kopi kopi bekreftes:
Advokat

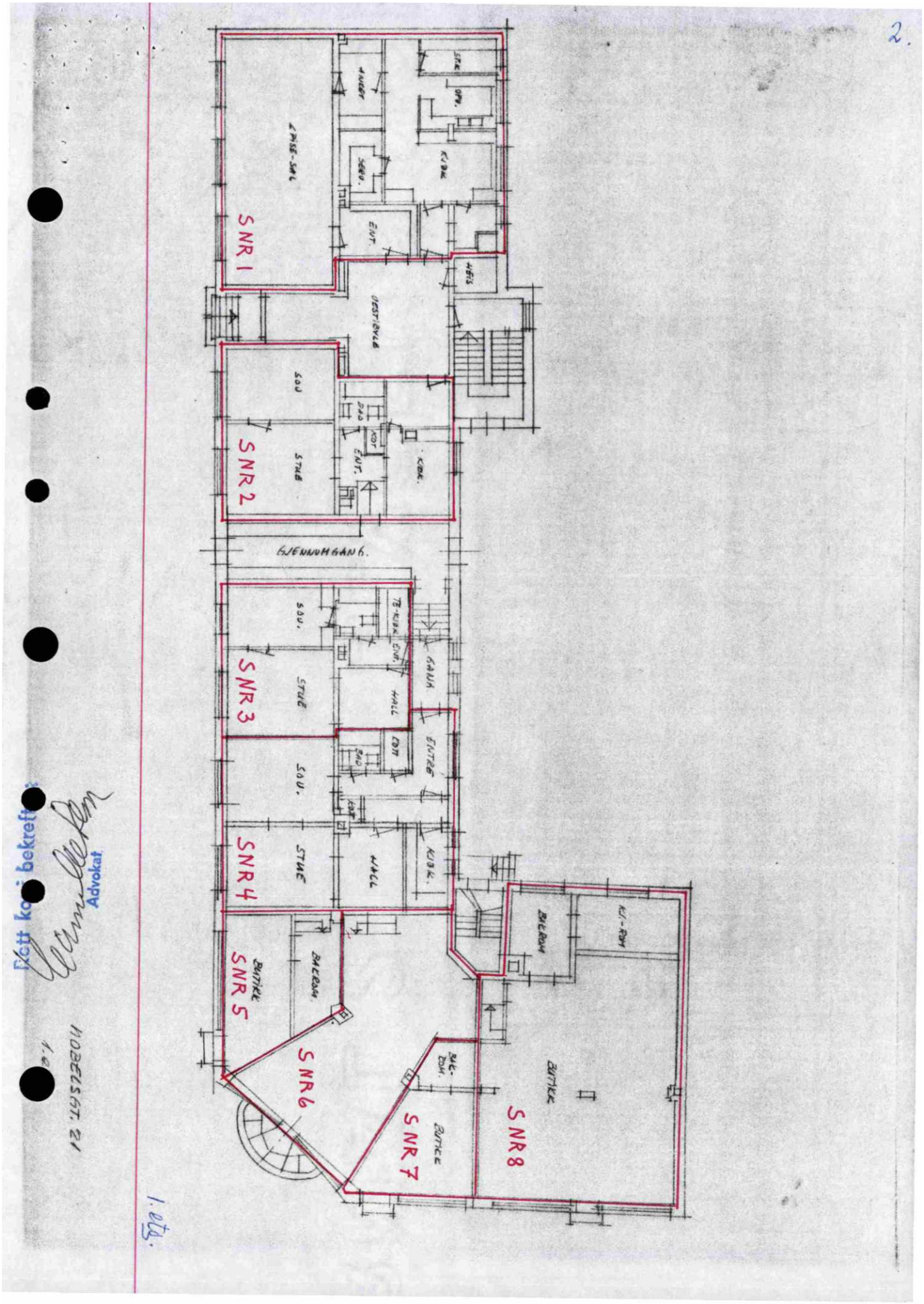

boliger
212/655
212/653
212/656
212/207
212/278
212/654
212/57
212/276
212/274
212/56
212/58
212/273
Nobels gate
Bygdøy allé
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255. 28.7.77
M.reg. spor
M.reg. spor
S-161. 17.10.40 V.B.I
Forretning i 1.et.
M 1:500
NV 32-II
OSLO BYPLANKONTOR
23.9. 1985
Kopi Advokat

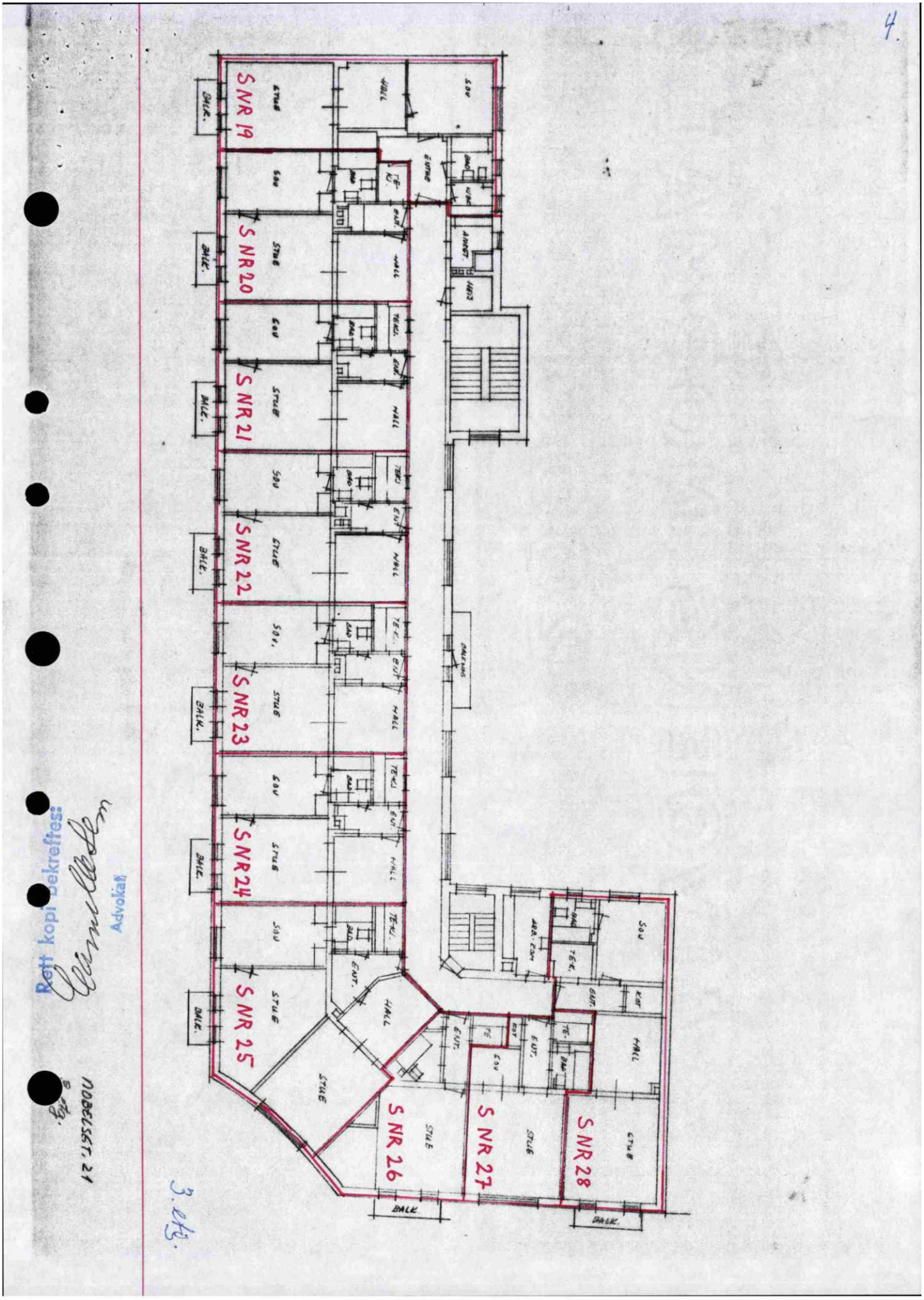


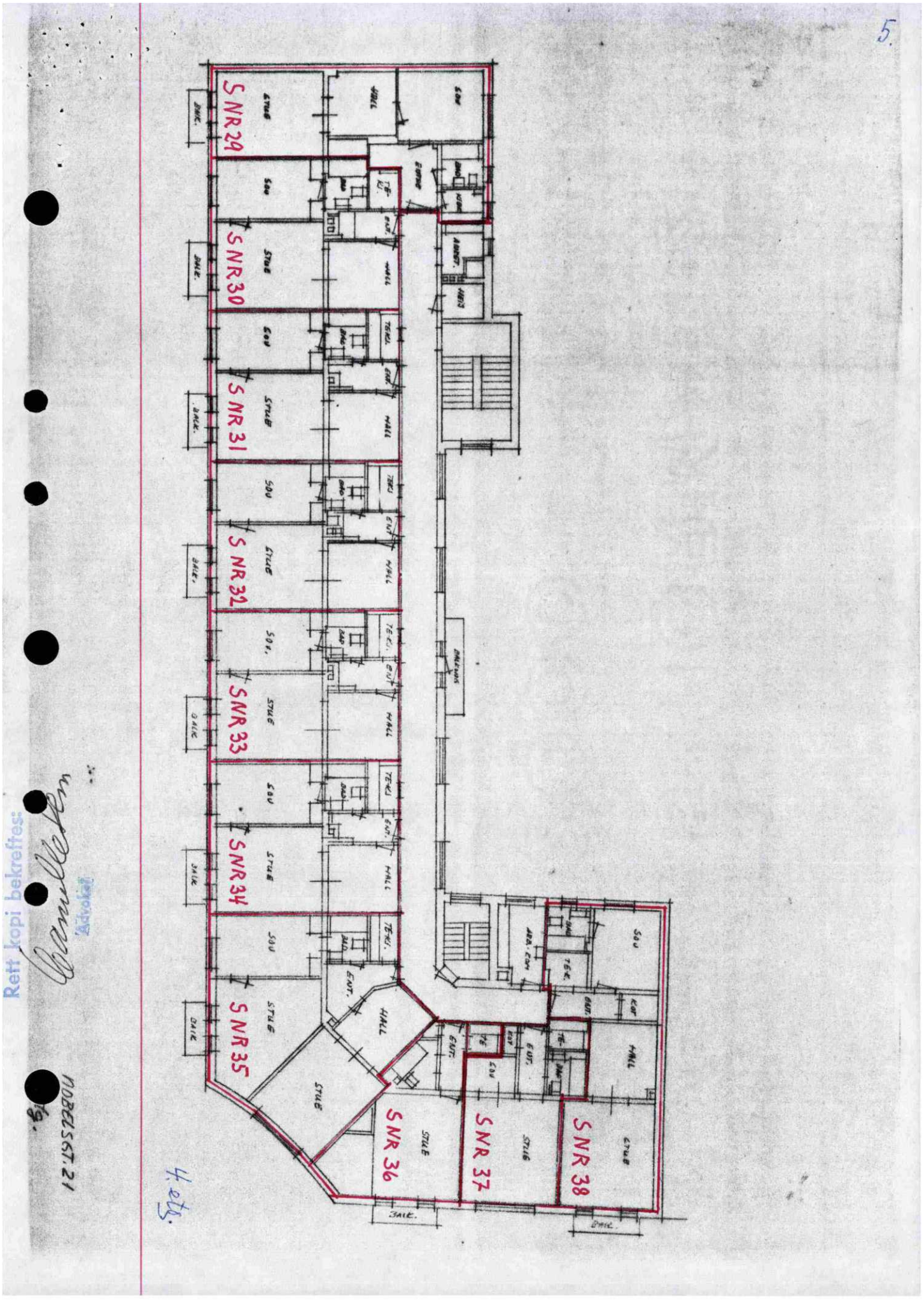
Ekspedisjon 21

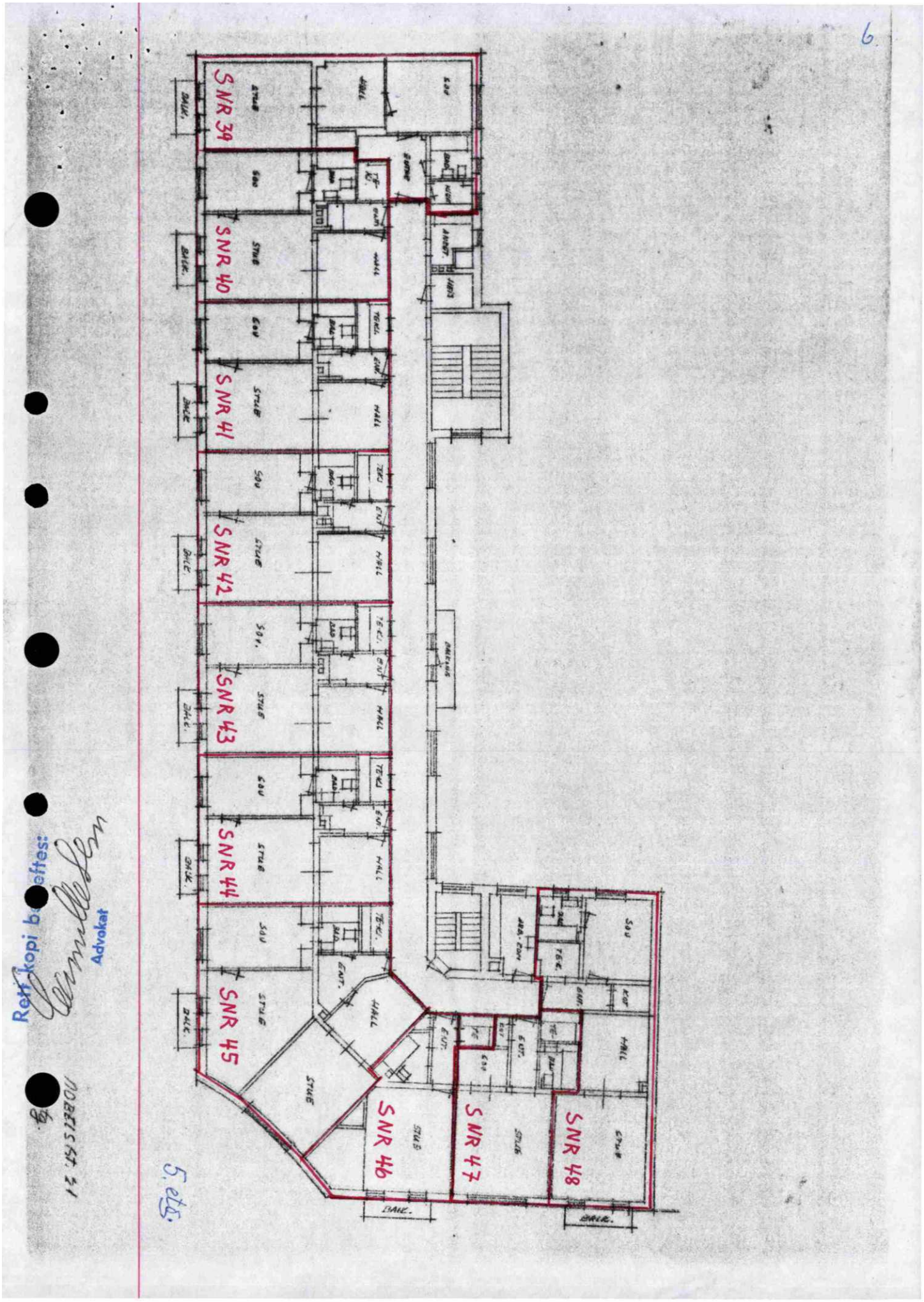
Ekspedisjon 21

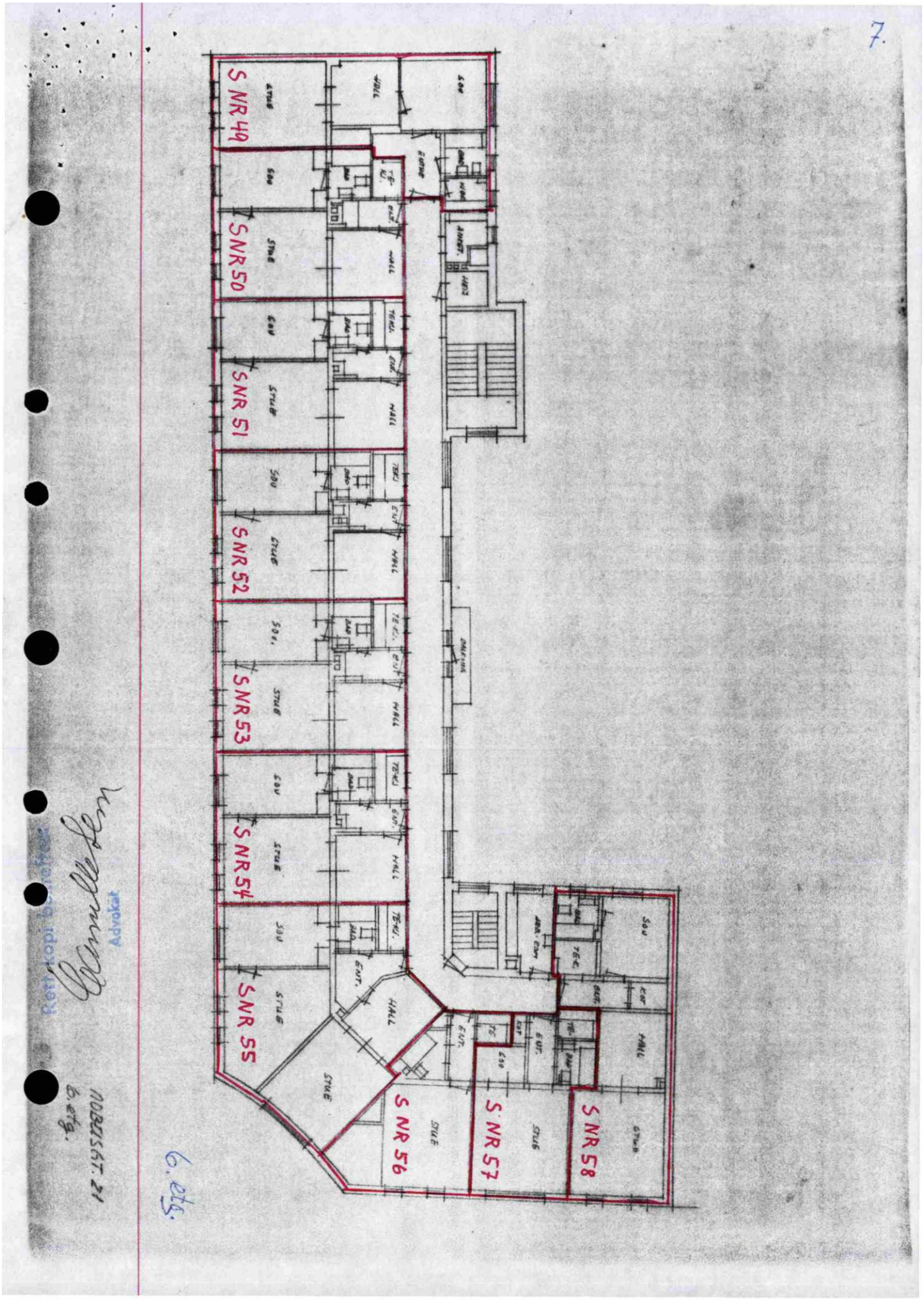
Ekspedisjon 21


2.
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
SNR 7
SNR 8
GJENNOMGANG.
Eksp. kopi bekreftes
Advokat
HOBØLSGT. 21
1. etg.


4.
S NR 19
S NR 20
S NR 21
S NR 22
S NR 23
S NR 24
S NR 25
S NR 26
S NR 27
S NR 28
BALK.
STUE
SOV
HALL
TEK.
ENT.
KJK.
BAD
Rett kopi bekreftes:
Advokat
MODELSET. 21
3. etg.


5.
SNR 29
SNR 30
SNR 31
SNR 32
SNR 33
SNR 34
SNR 35
SNR 36
SNR 37
SNR 38
4. etg.
Ret kopi bekreftes:
Advokat
MOBELSGT. 21

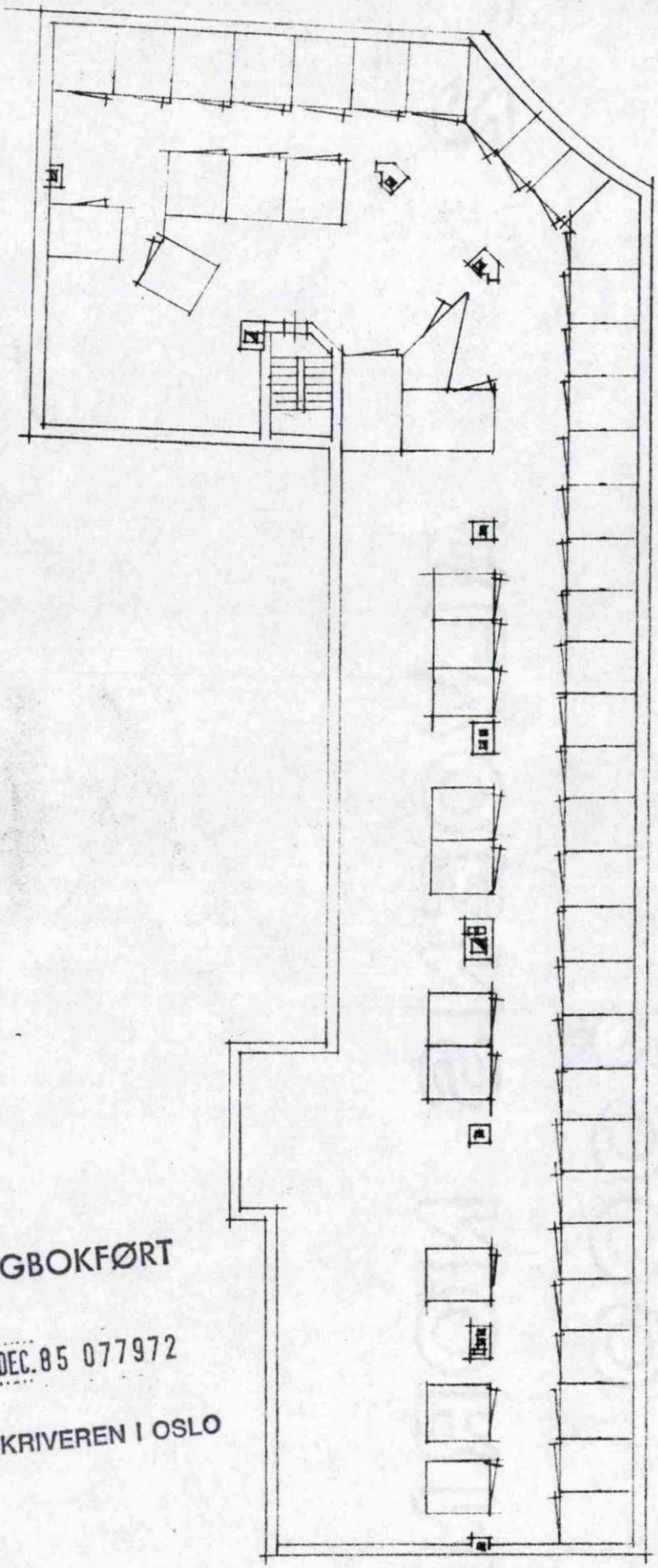

6.
SNR 39
SNR 40
SNR 41
SNR 42
SNR 43
SNR 44
SNR 45
SNR 46
SNR 47
SNR 48
5. etg.
Ekstrakopi bekreftes:
Advokat
ROBERTS GT. 21


7.
S NR 49
S NR 50
S NR 51
S NR 52
S NR 53
S NR 54
S NR 55
S NR 56
S NR 57
S NR 58
6. etg.

8

NOBELS GT. 21

Loft.



DAGBOKFØRT

16.DEC.85 077972

BYSKRIVEREN I OSLO

Kopi bekreftes:
Advokat

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602032516
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989549146	SAMEIET NOBELSGT. 21		v/Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	654

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 892051 Tinglyst: 30.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.09.2016
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/892051/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:33
Side 1 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	654		1,5,6,7,8

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
989 549 146	Sameiet Nobelsgt. 21		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	213		11				21				31	B		
5	N	91		12				22				32	B		
6	N	249		13				23				33	B		
7	N	43		14				24				34	B		
8	N	368		15				25				35	B		
59	N	218	B	16				26				36	B		
60	N	58		17				27				37	B		
8				18				28				38	B		
9				19				29				39	B		
10				20				30				40	B		
SUM BRØK 1240				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 4000 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Det opprettes 2 nye næringsseksjoner på del av fellesareal nye seksjoner snr. 59 og snr. 60. Del av fellesareal kjeller legges som tilleggsareal til ny seksjon 59. Del av fellesareal (kjeller) innlemmes i seksjon 5, 6 og 8. Eierbrøken endres med arealoverføring for seksjon 5, 6 og 8. Eierbrøken endres for seksjon 1 og 7 uten arealoverføring.

Ingen endring i sum nevner.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.09.2016
Kjetil Ensen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Ekka F. Thorshaug

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Sameiet	
		Nobelsgt. 21	
OSLO 01.06.16		Jean-Luc Poirel	
	Elsa T. Thorshaug	Elsa Thorshaug	
5/6-2016		Terje Kulseng	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
OSLO 01.06.16		Jean-Luc Poirel
	Elsa F. Thorshaug	Elsa F. Thorshaug
5/6-2016		Terje Kulseng

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	654	-	1,5,6,7,8	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
26.9.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

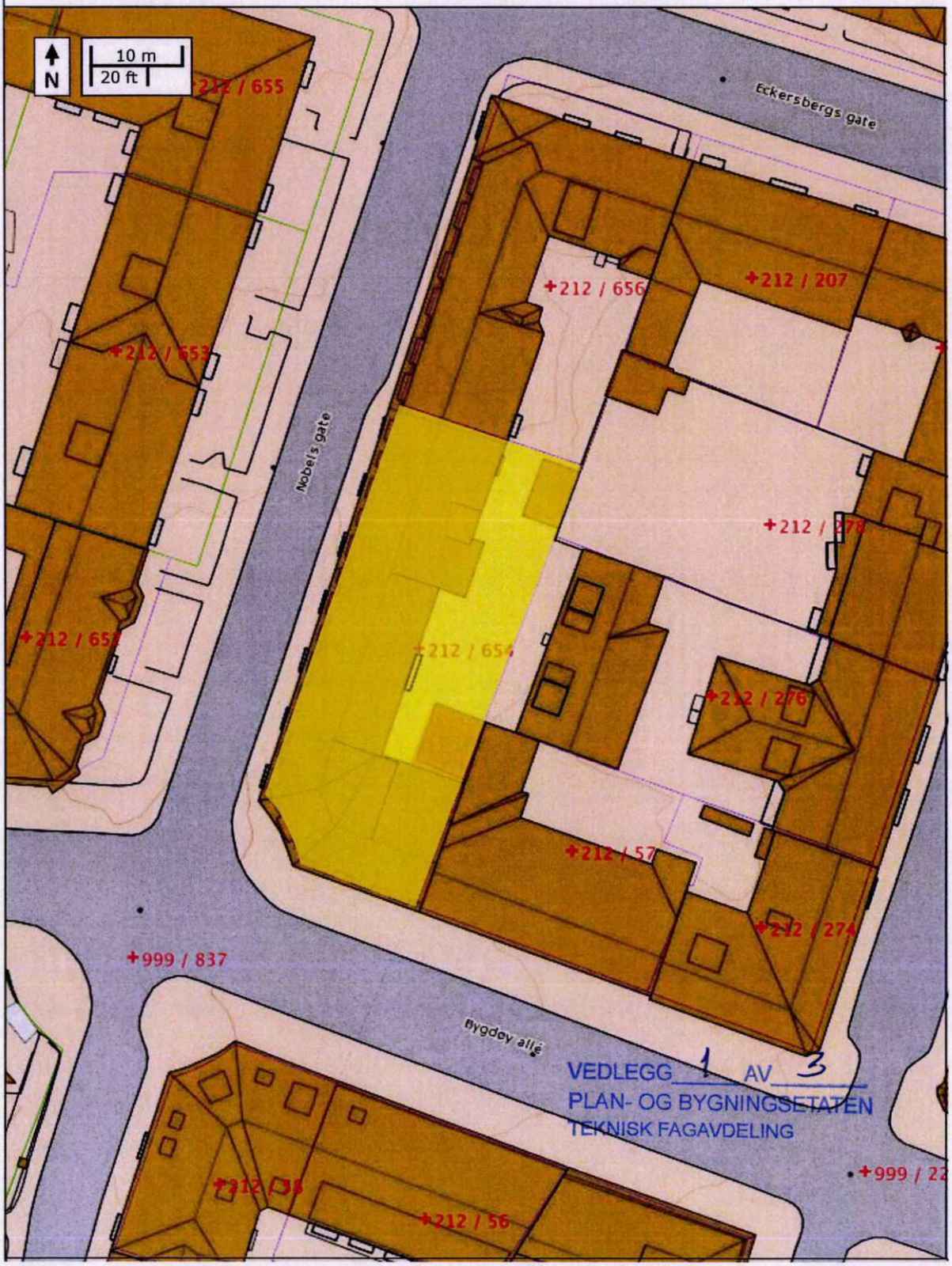
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

23.5.2016 Utskrift

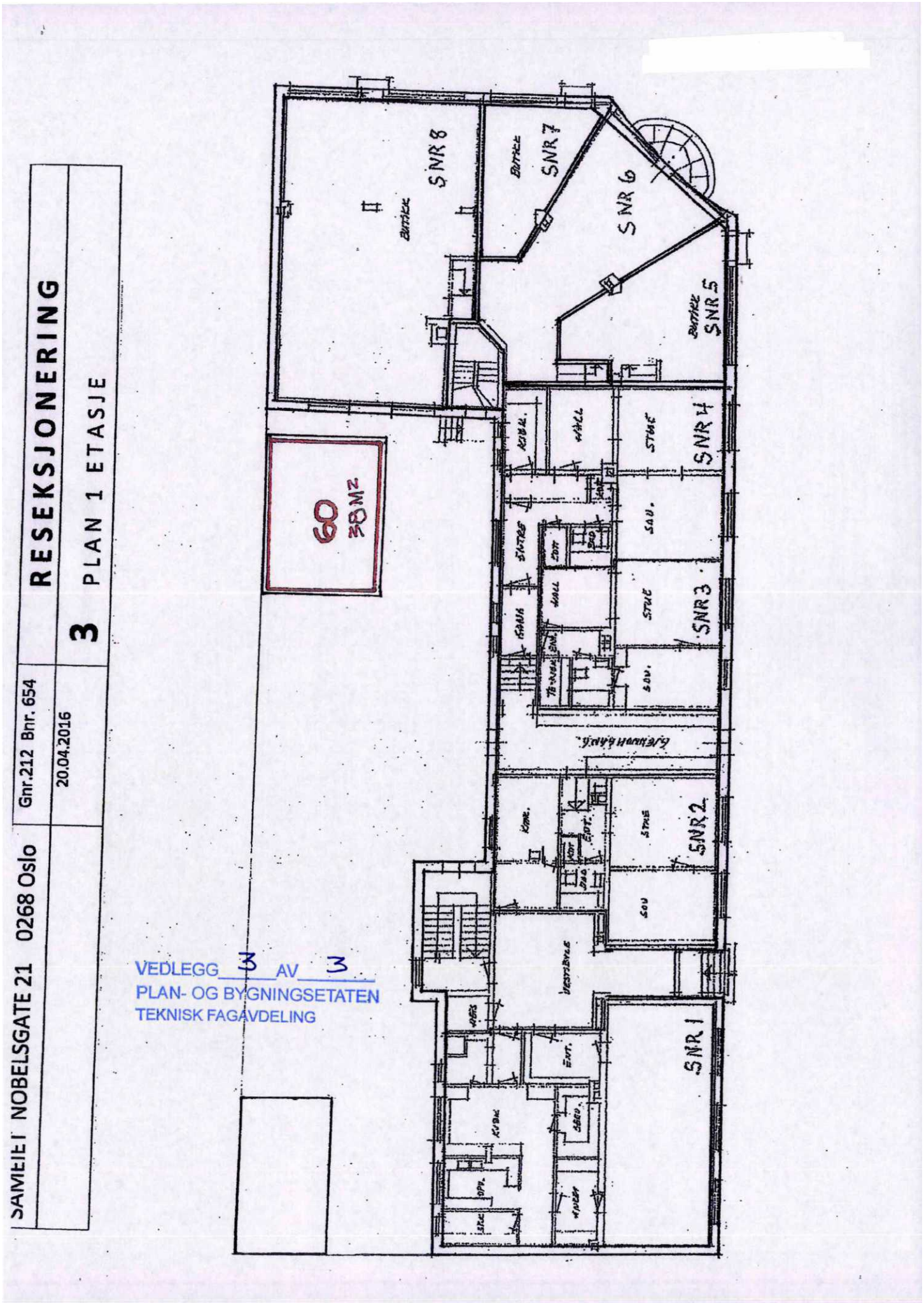
Kartverket

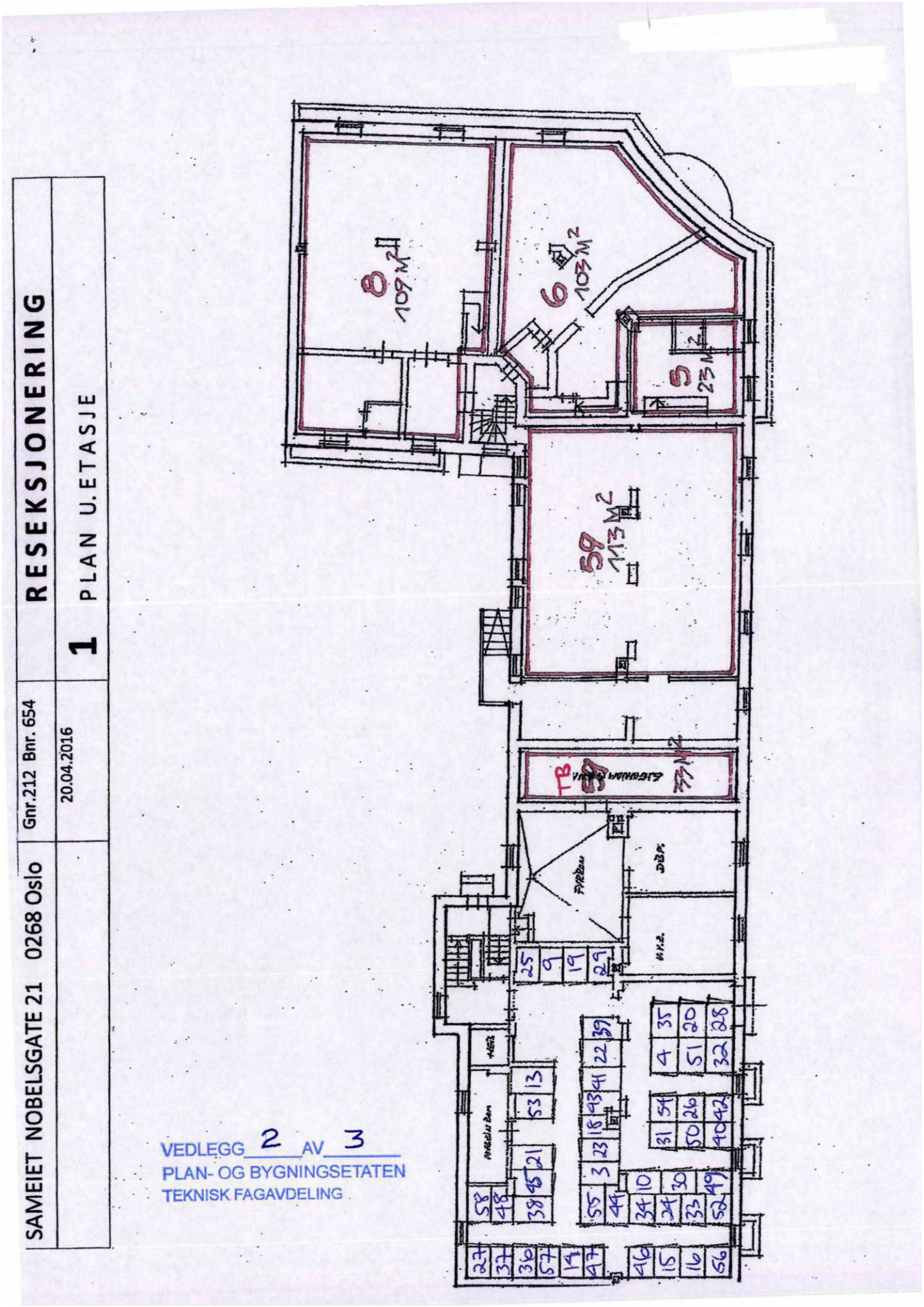
Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken 23/05 2016



VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


RESEKSJONERING
3 PLAN 1 ETASJE
Gnr.212 Bnr. 654
20.04.2016
SAMBELT NOBELSGATE 21 0268 Oslo
SNR 8
SNR 7
SNR 6
SNR 5
SNR 4
SNR 3
SNR 2
SNR 1
60
38 M2
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


RESEKSJONERING
1 PLAN U.ETASJE
20.04.2016
Gnr.212 Bnr. 654
SAMEIET NOBELSGATE 21 0268 Oslo
8 109 M2
6 103 M2
5 23 M2
59 113 M2
59 77 M2
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613754352
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989549146	SAMEIET NOBELSGT. 21		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
221186	CHIGUER HOUDA	H0102	Nobels gate 21B, 0268 OSLO
151086	SCHJØLBERG MADS	H0102	Nobels gate 21B, 0268 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	654

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1004746 Tinglyst: 15.09.2023
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 13. 09. 2023
Kjetil Engen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1004746/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:34

Side 1 av 8

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 13.09.2023

Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48 05 81 92
Oslo	Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo	KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	989549146	90916507
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Gamle Kirkevei 6	4580	Lyngdal	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	654	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3,4	151086[redacted]	Mads Schjølberg	1/2
3,4	221186[redacted]	Houda Chiguer	1/2
felles	989 549 146	Sameiet Nobelsgt. 21	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
3	B	104	B
		Nevner = 4000	

Dato	Innsenderens underskrift
15/3-23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

1. etg:
Snr. 3 og 4 slås sammen til snr. 3
Del av fellesareal i 1. etg. overføres til i snr. 3, hoveddel.
Del av snr. 3 overføres som tilleggsdel B til snr. 3.

Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
15/3-23	S. Eilertsen

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3 og 4	Oslo, 15.03.23	Mads Schjølberg	Mads Schjølberg
3 og 4	Oslo, 15/3-23	H. Chiguer	Houda Chiguer

Dato	Innsenderens underskrift
15/3-23	S. Gall

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
15.3.23, Oslo	Axel F. Knudtzon	Axel Fernando Knudtzon AXEL FERNANDO KNUDTZON
15.03.23 Oslo		Jofrid Lea Nyka Krohn
15.03.23, Oslo	Mads Schjølberg	Mads Schjølberg

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	654		3 og 4

Dato	Underskrift	Stempel
16.8.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
15/3-23	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
15/3-23	

23.5.2016 Utskrift

Kartverket

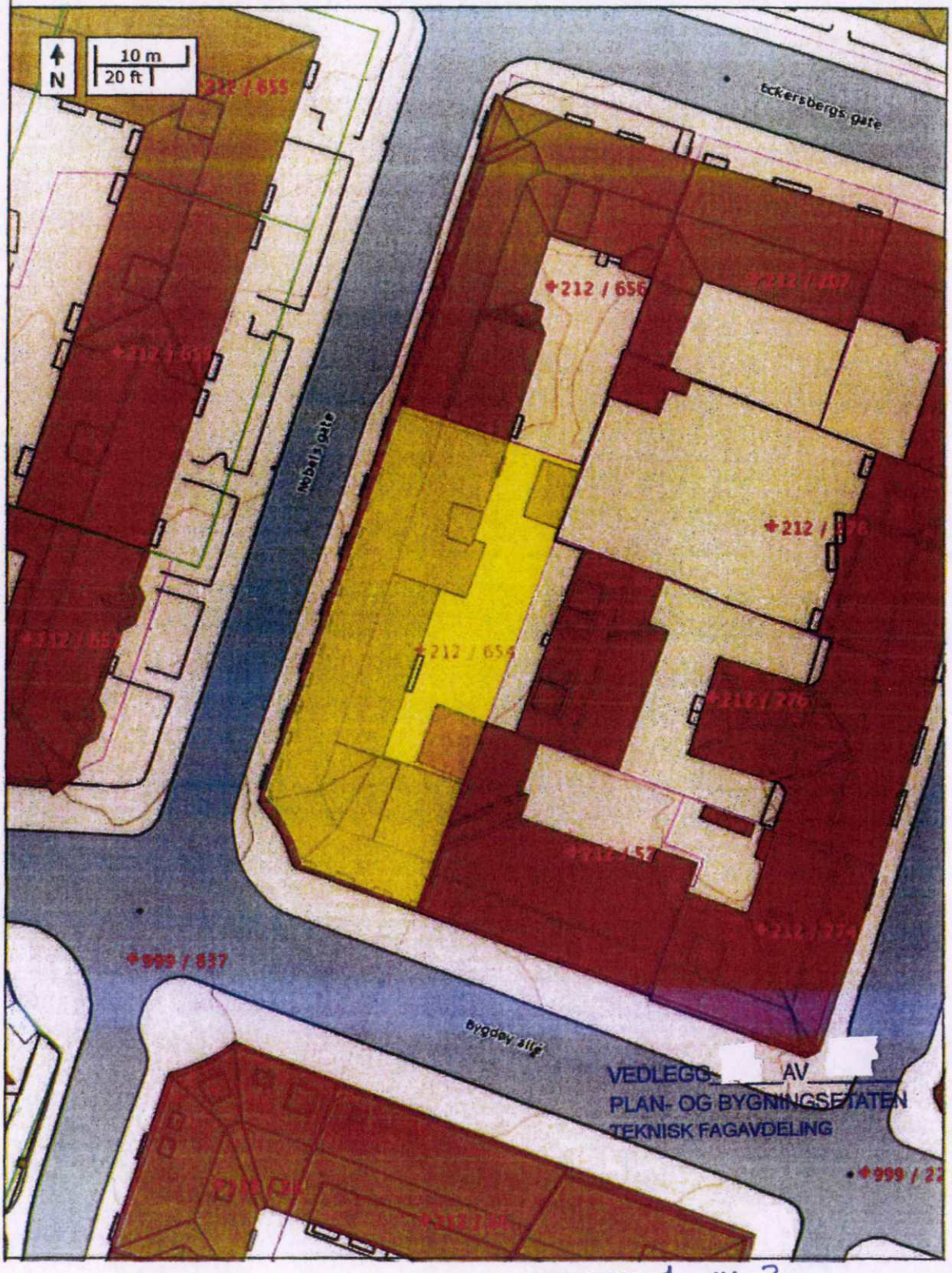
Se eiendom

1/2

212/654

informasjon fra matrikkel og grunnboken

23/05 2016

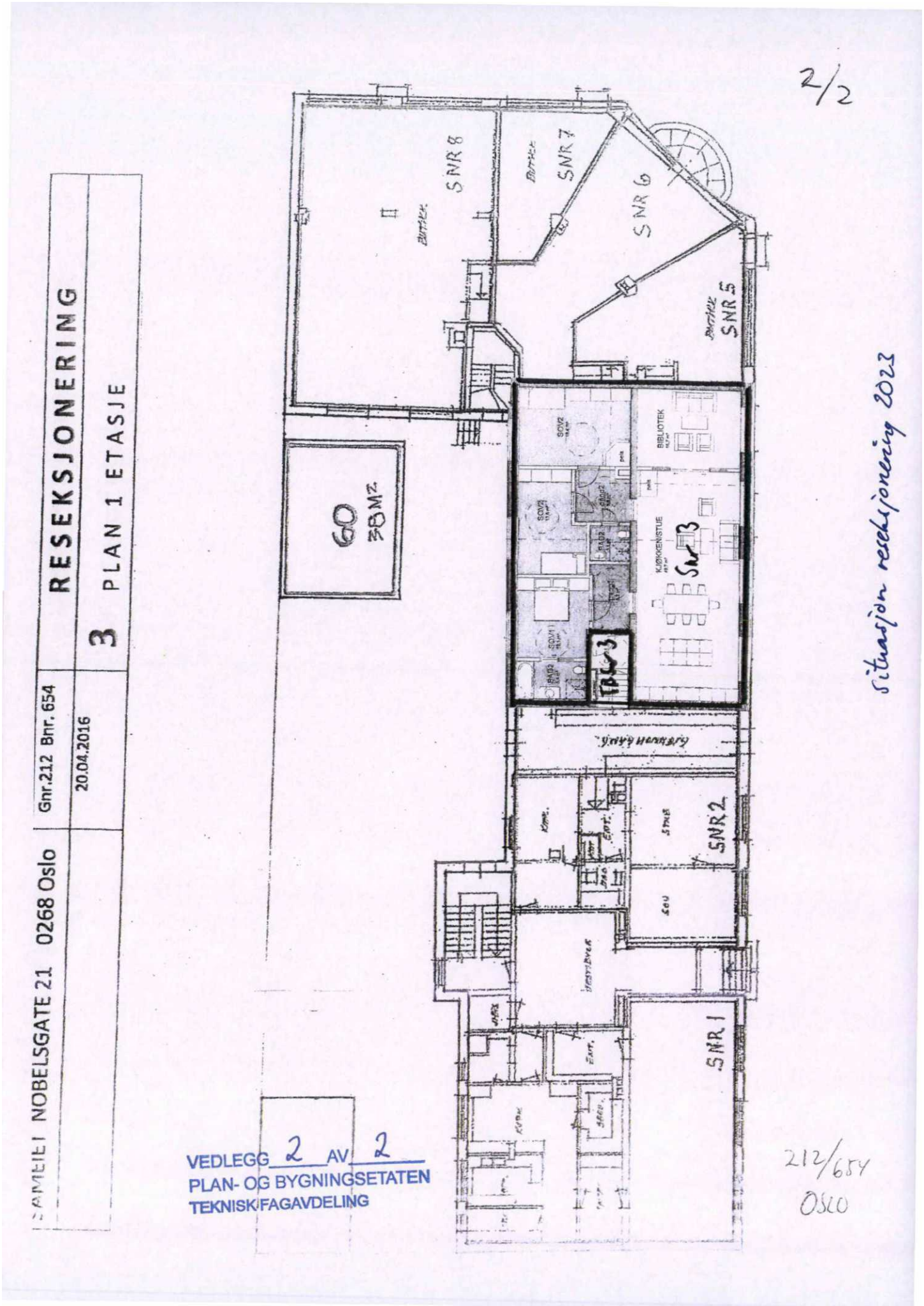


VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

1/1

2/2


SNR 8
SNR 7
SNR 6
SNR 5
SNR 4
SNR 3
SNR 2
SNR 1
60 80M2
SOV2
BIBLIOTEK
SOV3
KJØKKEN/STUE
SOV1
BAD2
BAD3
TBLR3
Gårdsrom Eiker
Kont.
Entr.
Stue
Sov
Vestibyle
Entr.
Kjøk.
Bad
RESEKSJONERING
3 PLAN 1 ETASJE
20.04.2016
Gnr.212 Bnr. 654
NOBELSGATE 21 0268 Oslo
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
situasjon reseksjonering 2023
212/654
OSLO

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614870118
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
180685	SOLBERG WENCHE MADELEINE	H0101	Vesterveien 223, 4817 HIS
989549146	SAMEIET NOBELSGT. 21		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
270195	HUNDEVADT BJØRN A S	H0603	Nobels gate 21, 0268 OSLO
211287	SOLBERG SANDRA C B	H0202	Schouterrassen 34, 0573 OSLO
110492	SOLBERG ERIK RUNE CARL-G	H0401	Deichmans gate 17, 0178 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	654

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1346940 Tinglyst: 06.11.2025
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 9.10.25

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/1346940/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:34

Side 1 av 8

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 2.10.25

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Lien Kim Ung / 480 69 548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Hunter Bater Arkitektur	927990717	989549146	48400077
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Schleppegrells gate 24	0556	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	654	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

	Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	18	180685[redacted]	Wenche Solberg	1/3
	18	110492[redacted]	Erik Solberg	1/3
	18	211287[redacted]	Sandra Solberg	1/3
(*)	58	270195[redacted]	Bjørn Andreas Hundevadt	1/L
	felles	989549146	Sameiet Nobelsgt. 21	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

	Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
(*)	18	B	60	~~B +10 (tidligere fellesrom)~~
	58	B	63	~~B +10 (tidligere fellesrom)~~
			Nevner = 4020	

Dato	Innsenderens underskrift
23.09.25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

(*) Rettet opp etter avtale m/søker, Hunter Bater, 2.10.25

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

(A Del av fellesareal innlemmes i s. 18 og 58 som hoveddel.
Sameiebrøken for seksjon 18 og 58 øker.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
23.09.25	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
18			WENCHE SOLBERG
18			ERIK SOLBERG
18			SANDRA SOLBERG
58	Oslo / 18.09.25	Andreas Hundevadt	BJØRN ANDREAS HUNDEVADT

Dato	Innsenderens underskrift
23.09.25	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
18	TVEDESTRAND 21.09.25		WENCHE SOLBERG
18	TVEDESTRAND 21.09.25		ERIK SOLBERG
18	TVEDESTRAND 21.09.25		SANDRA SOLBERG
58			BJØRN ANDREAS HUNDEVADT

Dato	Innsenderens underskrift
23.09.25	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 28.09.25	Mads Schjølberg	MADS SCHJØLBERG
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 28/9-25	Sigrun J. Mollan	SIGRUN JOHANSEN MOLLAN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 29/9-25	Celine D. Pettersen	RIKKE CELINE DØRUM PETTERSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	654		18, 58,

Dato	Underskrift	Stempel
3.10.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

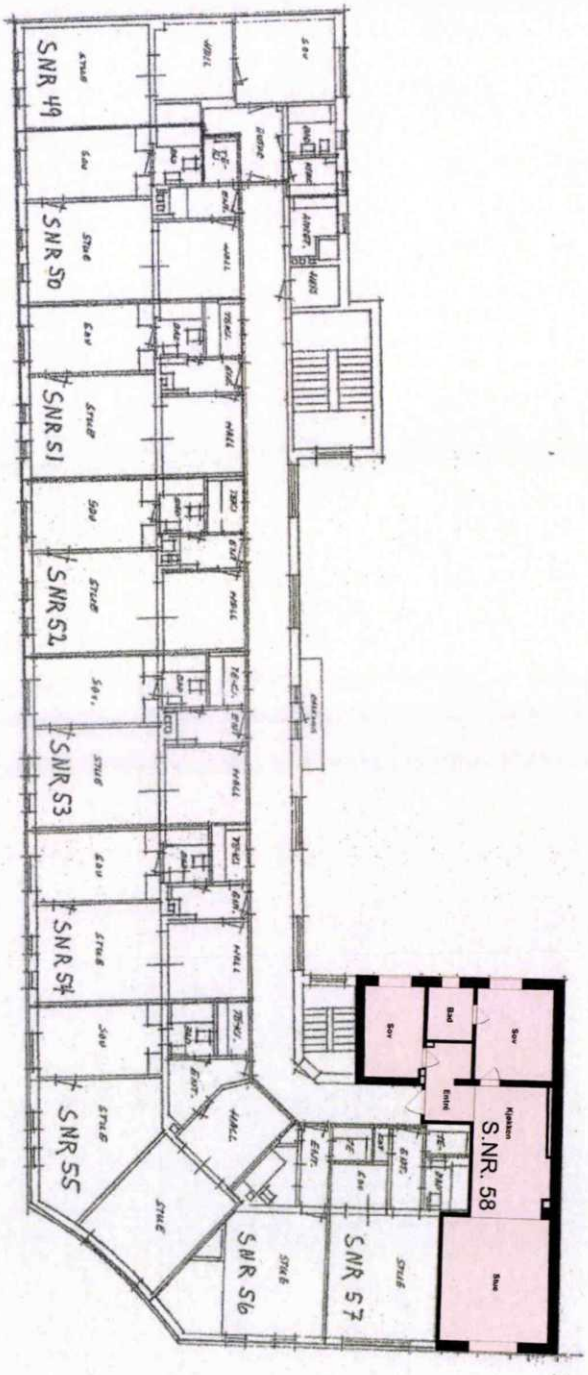
Dato	Innsenderens underskrift
23.09.25	

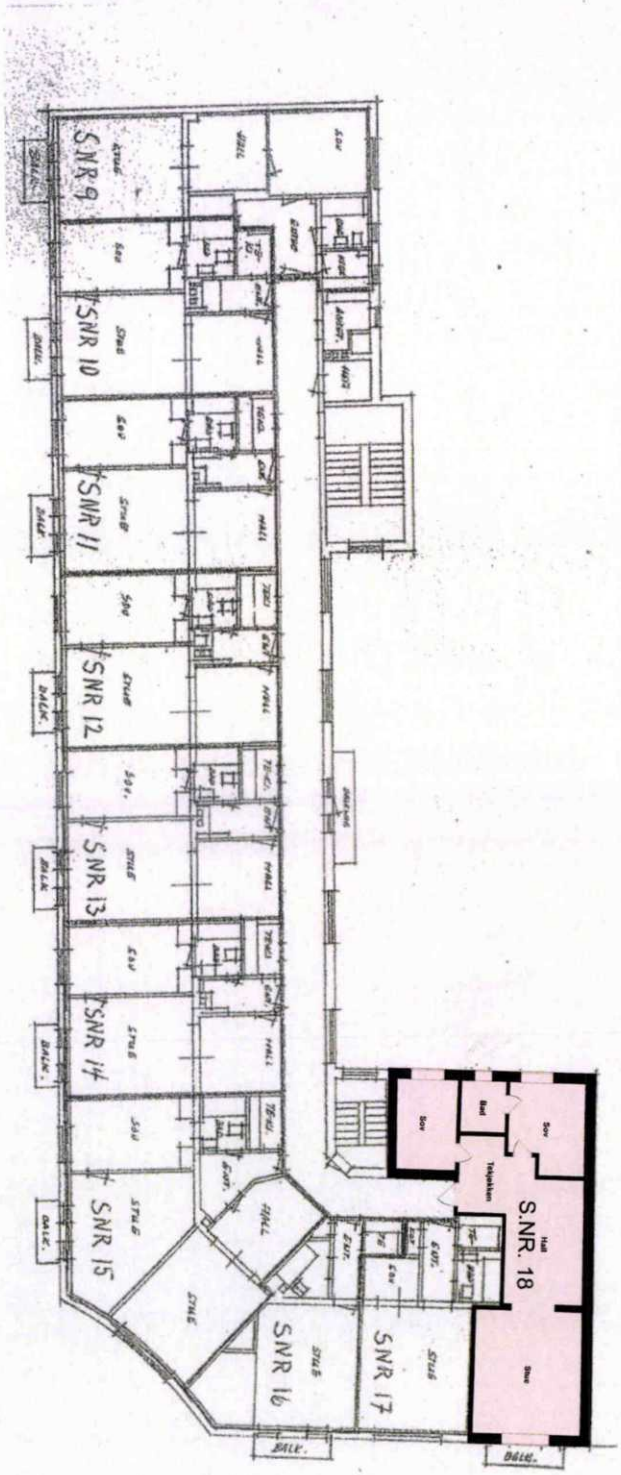
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift





Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 1

02 19.06.25 **2. og 6. etasje planer** 1:200

NOBELS GATE 21
0268 OSLO

www.hjbark.no
(47) 484 00 077

HUNTER BATER ARKITEKTUR

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538588
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 654.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 212, bnr. 654.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

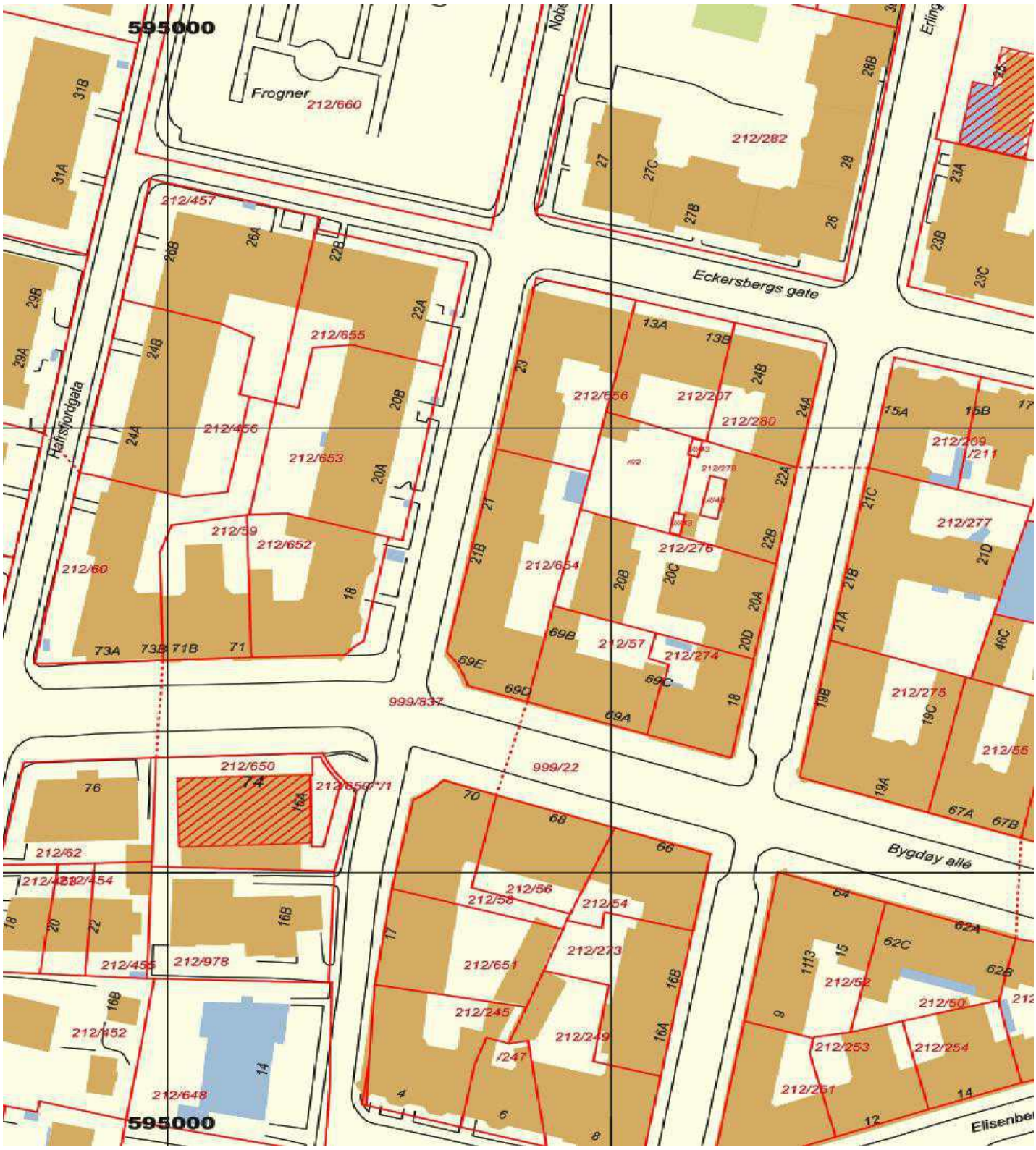
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

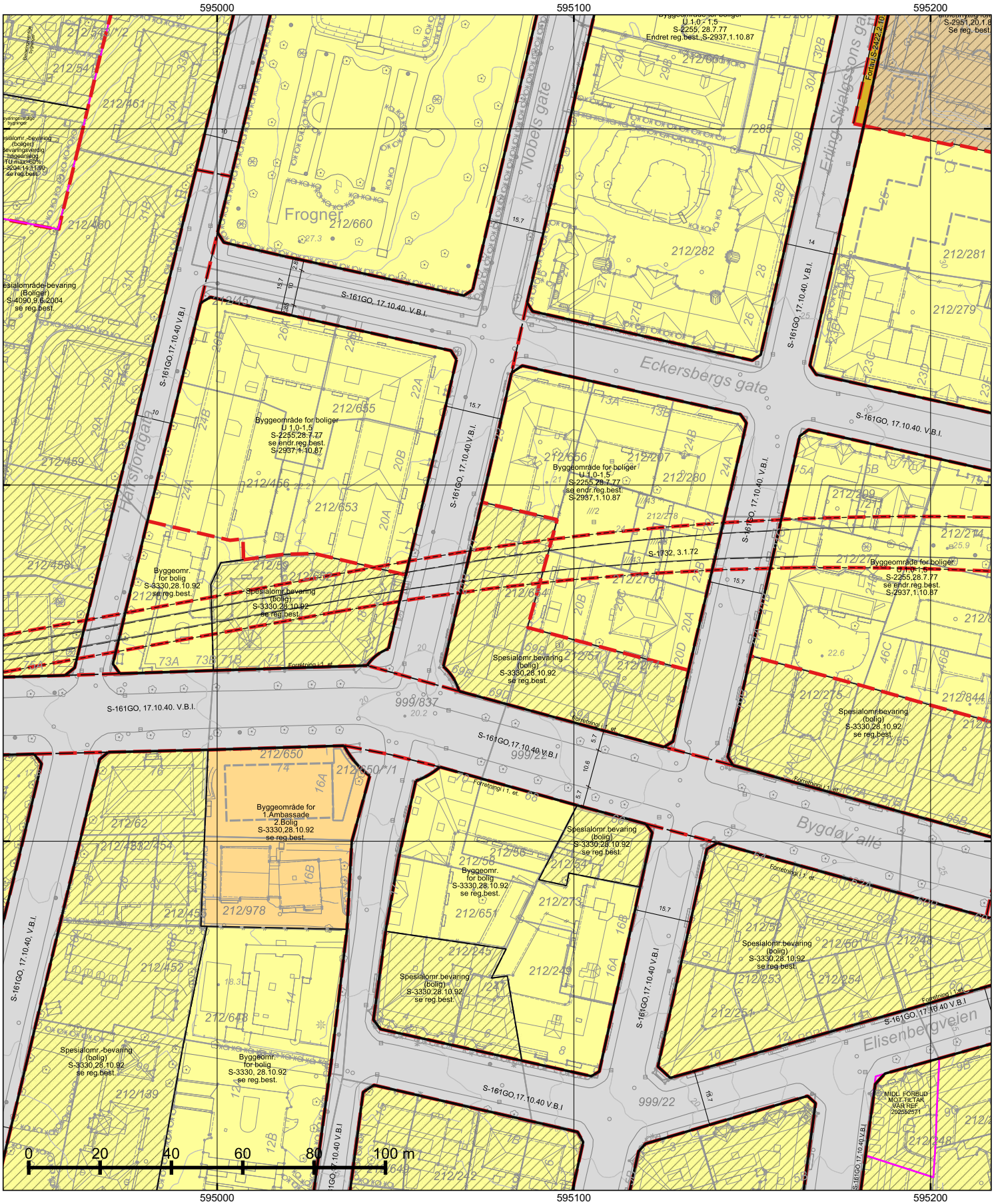
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

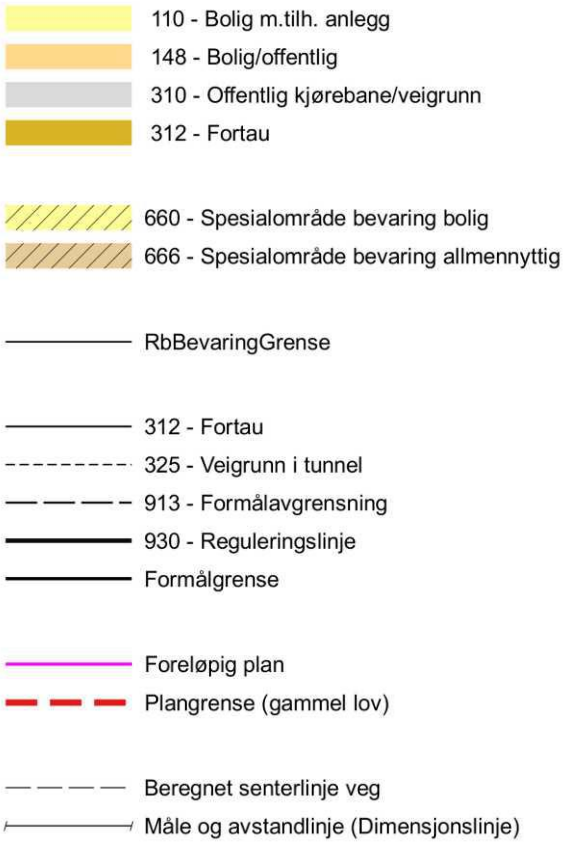
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

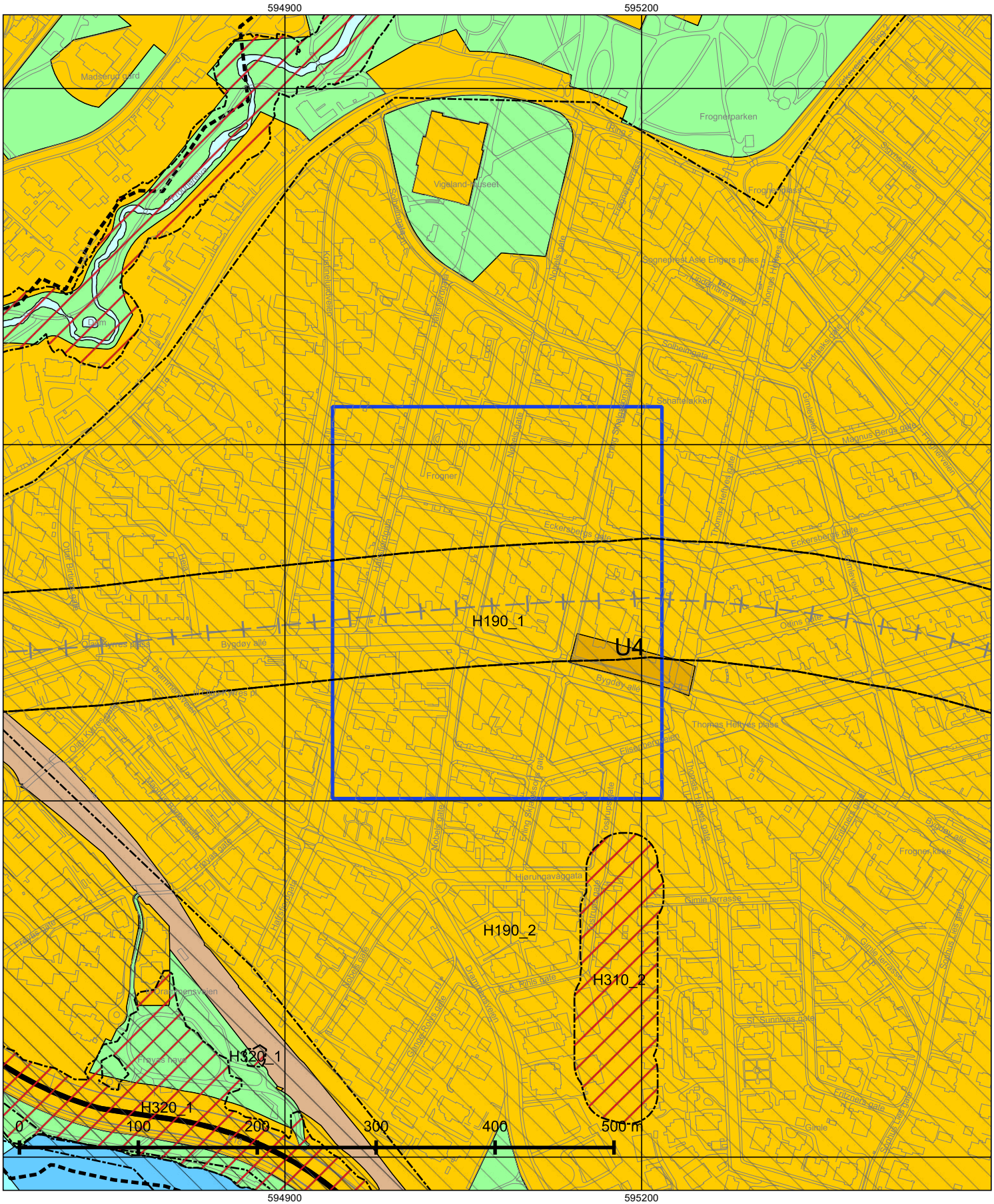
PlottID/Best.nr: 162124/ 86538588
Deres ref.:
Adresse: Nobels gate 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/654

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)




594900
595200
6644100
6643800
6643500
6643200
H190_1
U4
H190_2
H310_2
H320_1
H320_1
0
100
200
300
400
500 m
Madserud gård
Frognerparken
Vigeland-museet
Dam
Frogner
Bygdøy allé
Thomas Heftyes plass
Frogner kirke
Gimle terrasse
Gimle
Oluf Kyrres gate
Drammensveien
Hjeronavaggata
Eckersbergs gate
Solheimgata
Schatteløkken
Sogneprest Aasle Engers plass
Magnus Bergs gate
Frognerveien
Ormleveien
Nobels gate
Ring 2
Kristian Augusts gate
Thomas Heftyes gate
Ottos gate
Elisabeths gate
Frydenlundsgate
Sørkedalsveien
Fritznersgate
Skovveien
Parkveien
Haakon VII's gate
Frognerplass
Sommerveien
Nordahl Bruns gate
Erling Skjalgssons gate
Jernbanetorget
Hjeronavaggata
Frognerveien
Frognerstranden
Frognerkilen
Frognerstranden
Frognerkilen
Frognerstranden
Frognerkilen

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Fordeler

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

Ubegrenset forsikringssum

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

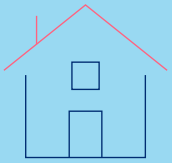
Ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

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

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

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

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

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

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

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

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

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

Meld skade her

Nobels gate 21

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.5 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	25 min 2 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	2 min 0.2 km	
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 1.4 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6 km	

BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km	
Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	3 min 0.3 km	
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	3 min
Coop Prix Bygdøy Allè	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	12 min
Apotek 1 Frogner	7 min
Frogner Vinmonopol	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Oslo Tennisklubb	13 min
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

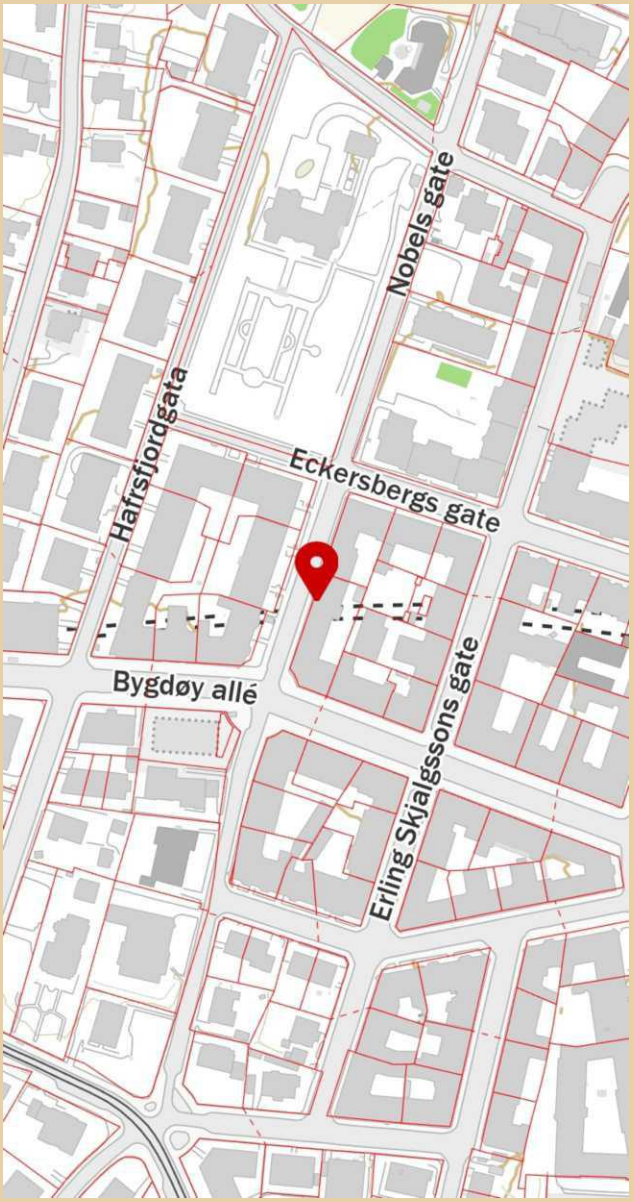
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nobels gate 21, 0268 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 654, Snr. 35, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260265

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Håkon Leknes

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 981 56 786

E-post: hakon.leknes@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.
