PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

NOBELS GATE 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Matrikkelkart og bestemmelser

Informasjon om kjøpsforsikring

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

AB TAKSERING & EIENDOM AS

AKSJELEILIGHET I BOLIGGÅRD

Nobels gate 23, 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 656

Aksjenummer 747-778

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 11.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2454 **Eiendomsverdi ref nr:** UY1776

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Norsk takst

Be accurate BO 3D

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.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning for arealmåling."

Medlem av Norsk Takst og NITO.



Rapportansvarlig



Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

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 2026

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

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

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

Aksjeleilighet i boliggård fra år 1930. Sentralt beliggende på Frogner i veletablert område bestående av både boligblokker, bygårder og bl.a. ambassebebyggelse. Det forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet. Frognerparken er få minutters gange unna.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv planløsning. Det er bruksslitasje og behov for generell oppussing/oppgradering av varierende grad.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i Nobels gate. Det er heis i felles trappegang.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, uteområder og vei.

Det disponeres 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Felleskostnader
Tot. innev. måned: 3 389
Felleskostnader: Bredbåndsavgift 192
Felleskostnader 3 197

Pent opparbeidet indre gårdsrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 49 leiligheter og to kontorlokaler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Frogner
Grunnkrets: Frogner rode 5
Valgkrets: Bymuseet
Skolekrets: Skøyen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

AKSJELEILIGHET I BOLIGGÅRD

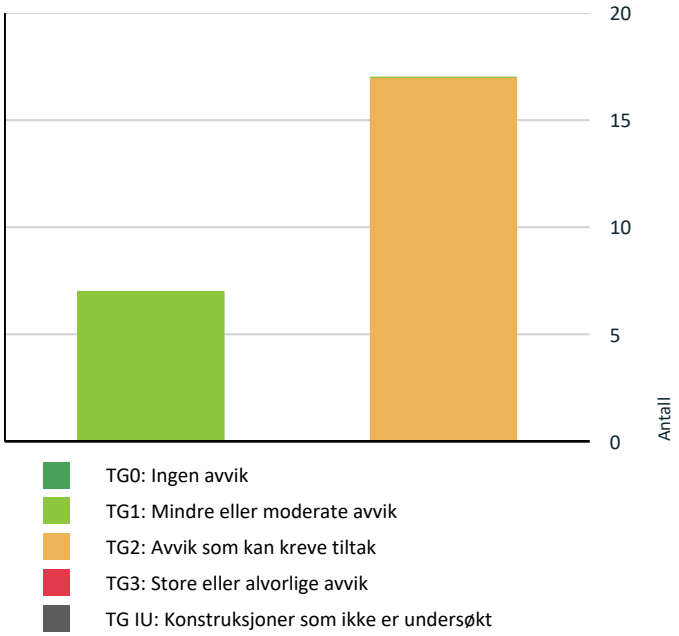
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Tidligere te-kjøkken er ominnredet til garderobe.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,72m i stue/kjøkken.

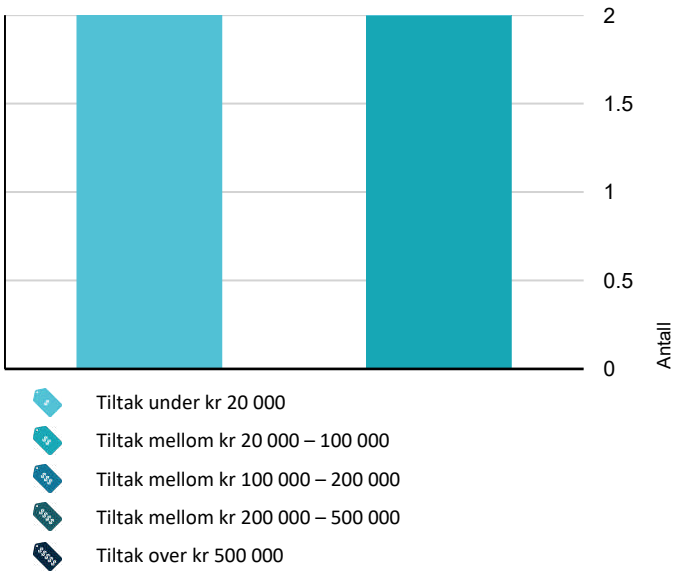
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

AKSJELEILIGHET I BOLIGGÅRD

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiatorer)	Gå til side
Våtrom > 2.etg., leilighet > Baderom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.etg., leilighet > Baderom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etg., leilighet > Baderom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etg., leilighet > Baderom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.etg., leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etg., leilighet > Baderom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.etg., leilighet > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2.etg., leilighet > Kjøkken (åpen kjøkkenløsning) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.etg., leilighet > Kjøkken (åpen kjøkkenløsning) > Avtrekk	Gå til side

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

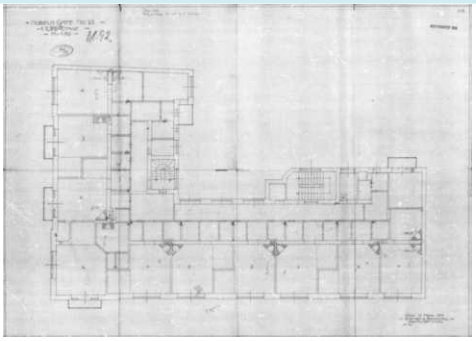
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider gjort i leiligheten er ukjent for takstmann.
Det mangler deksel utenpå el.skapet, sikringene er ubeskyttet.
Det mangler kursanvisning for el-anlegget.

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGGÅRD



Byggeår
1930

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: Igangsatt dato
Tatt i bruk dato: 01.01.1930
KIlde: Kartverket

Klassisk boliggård oppført over 6 etasjer i tillegg til loft med hovedkonstruksjoner i murverk. Kvartalsbebyggelse.
Eiendommen består av en bygård med to næringslokaler i første etasje, oppført i 1929. Bygningen har seks etasjer over terreng i tillegg til loft og kjeller. Bygget er oppført med grunnmur i betong, med bærende konstruksjoner i tegl og betong. Fasader er generelt utført i pusset og malt betong og tegl. Bygningsdeler er generelt fra de respektive byggeårene, med enkelte deler av infrastruktur og overflater av nyere dato.

Tilstandsrapport

Vedlikehold
UTDRAG FRA ÅRSMØTE 2025

I 2025 fortsatte A/S Nobelsgate 23 ordinær drift av bygården, samtidig som det ble gjennomført en omfattende teknisk gjennomgang og planlegging av kommende vedlikeholdsprosjekter.

Vedlikehold
Nobels gate 23 er bygget i årene 1927–1929 og var 96 år ved utgangen av 2025. Bygården anses fremdeles å være i god overordnet teknisk stand, men alderen tilsier at enkelte bygningsdeler, særlig vannrør, vinduer, tak og piper, vil kreve økt oppmerksomhet fremover.
Den tekniske tilstandsvurderingen innhentet i 2025 gir en detaljert oversikt over forventede tiltak de neste 40 årene. Rapporten (vedlagt) peker særlig på: (i) behov for strakstiltak på tak (utbedring av beslag rundt gjennomføringer, utskifting av takvinduer og montering av pipelokk), (ii) utbedring av branntekniske mangler i korridorer, tekniske rom og trapperom (trådglassvinduer, dører og branntetting), samt (iii) løpende vedlikehold og utskifting av vinduer og fasader på lengre sikt. Samlet er det registrert et langsiktig vedlikeholdsbehov på om lag 45 millioner kroner eks. mva. over 40 år, hvorav om lag 4,5 millioner gjelder forskriftsmangler og ca. 1 million er klassifisert som strakstiltak.
På bakgrunn av rapporten vil styret revidere og oppdatere vedlikeholdsplanen for perioden 2026–2030 og innarbeide prioriterte tiltak i budsjettene, herunder de prioriterte brann- og taktiltakene. Delvis gjennomføres dette som en del av renovasjonsprosjektet i 2026, og mindre kritiske tiltak gjennomføres over drift 2027-2029.

Vedlikehold i Nobels gate 23:
- 1927/2011: Av relevans til dagens vedlikehold, ble hovedel anlegget byttet på slutten av 80-tallet. Søppelrom med adgang fra Eck.gt. ble videre etablert, og selskapet kjøpte tilbake næringslokalene i første etg. Videre ble vestibylen og vaskeriet pusset opp.

- 2011: Selskapet foretok total utskiftning av heisanlegget med komplett rehabilitering av heissjakt og alle dører og adkomst til heisen. Dette har fungert meget tilfredsstillende. Hele prosjektet kom på kr. 1.300.000.

- 2012: Det ble gjennomført omlegging til fjernvarme. Dette medførte fullstendig sanering av fyrrom, fjerning av begge kjeler og brennere, og fjerning av utvendig oljetank og alle tilkoblinger. Hele prosjektet kom på kr. 500.000 for selskapet, etter et ENØK-tilskudd

- 2013: Det ble foretatt en fullstendig sanering av tilgjengelige og mindre tilgjengelige kjellerarealer med tømming av store mengder avfall og løs masse, samt overstøping av alle åpne gulv og tetting av steinvegger. Dette løste skadedyrsproblemer. Prosjektet kom på kr. 250.000. Selskapet eier utleielokalene i grunnetasjen (inngangsnivå). Her ble det i 2013 gjennomført to oppgraderinger/oppussing med vesentlig tilskudd fra leietakerne. Dette ble en kostnad på omkring kr. 80.000.

- 2014: I 2014 ble det gitt klarsignal for å gjennomføre fasaderehabilitering, og i tett samarbeid med OBOS Prosjekt ble alle formelle og praktiske forhold rundt arbeidet fulgt opp. Rehabiliteringsprosjektet ble fullført helt i henhold til oppsatt totalt budsjett (99,7%) kr. 5.400.000 og i all hovedsak i henhold til oppsatt fremdriftsplan. Det var totalt 11 tillegg/tiltak som måtte iverksettes underveis, og dette ble tatt innenfor den prosjekt reserve som var budsjettert. De viktigste tillegg var knyttet til totalt nye piper over tak, fotografering av alle pipeløp, og utskifting i deler av tak og taktekking

- 2017: Sommeren 2017 ble det skiftet inntaksrør for vann fra kommunal kum og inn i gården. Kostnad kr. 970.000. Under dette arbeid ble det avdekket store svakheter i avløpsrøret fra gården til kommunalt avløp, og styret besluttet å få skiftet dette mens man hadde gravet frem rørene. Styret iverksatte deretter full kartlegging av tilstand til innvendige avløpsrør

- 2018: Etter kartlegging av tilstanden vedrørende gårdens avløpsrør ble det besluttet å gjennomføre en fullstendig rehabilitering av alle innvendige avløpsrør. Selskapet gjennomføre dette i 2018. Den totale kostnaden var i overkant av kr. 1.800.000. Videre ble alle luftekanaler i gården renset, i tillegg til montering av nødvendig beskyttelse av gårdens piper. Dette ble gjennomført mot en kostnad på kr. 115.000. I 2018 engasjerte også styret Glassmester Furulund for å skifte sprukne vindusruter i en rekke av gårdens leiligheter. Dette ble gjennomført mot en kostnad på kr. 150.000. Styret avsluttet med dette et lengere vindusprosjekt. I tillegg til dette ble diverse maler og sparkelarbeider gjennomført av malermester, samt installasjon av beskyttelse rundt inngang til søppelrom. Bakgården ble også oppgradert med nye bord, stoler, benker og grill

- 2019-2022: I 2019-2022 ble det gjennomført malerarbeider både innvendig og utvendig. Diverse vedlikehold i vaskeri ble også utført, hvor også elanlegget ble opprustet i forbindelse med nye lyskinner og kabling i foajeen ved inngangspartiet. Det ble også satt opp fugleskremsler på alle pipeløp, samt montert ny hoveddør og gjennomført skifte av utebelysning. Fibernett ble videre lagt inn til alle leiligheter. Løpende vedlikehold av maling, rør og feieluker i fellesarealer er gjennomført etter behov. Reservasjonsystem av vaskeriet og bakgård ble også flyttet til nettsidene, og det ble lagt ny plen og grus i bakgård, samt plantet nye busker i forhagen mot Eckerbergs gate. El-anlegget ble videre opprustet i et av næringslokalene, og piper undersøkt av fagkyndig. Det ble videre gjort diverse beslagsarbeider på tak tilknyttet nabogård, og montert nytt nøkkelsystem i alle bygårdens fellesarealer.

- 2023: I 2023 ble flere periodiske vedlikeholdsprosjekter gjennomført, herunder utbedring av callinganlegget, boning av gulv i korridorer, fasadevask med tilhørende utbedring av fasadeskader og rens av nedløp/takrenner. Det ble også gjennomført vedlikehold av vaskeriet, samt byttet enkelte vinduer med skade. Ved årsskiftet ble også bygårdens nettside oppgradert.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme fra 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Malingsavskalling. Generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevet men vær klar over alder og slitasje. Ukjent for takstmann om boligselskapet vurderer/planlegger tiltak med vinduer.



Vindustype



Noe malingsavskalling innvendig.



Luftespalte

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås og kikkehull.

Tilstandsrapport



Dørtype



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Det er utarbeidet en tilstandsanalyse av Veridian Analyse datert 31.10.2025.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av:
Malte gulv (parkett/tregulv). Laminat. Fliser på baderom.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Generell elde og slitasje av de malte gulvene.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene/slitasje/elde.

Tilstandsrapport



Malte gulv (parkett/tregulv).



Malte gulv (parkett/tregulv).



Laminat

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malt pusshimling.

Samtlige overflater er fullt brukbare. Sår/bruksmerker har ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:

• Stedvise slitasjemerker, skruehull og ujevnheter. Det gis TG2 for overflater men også TG1.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Tilstandsrapport



Overflater



Overflater



Overflater



Overflater

TG 2 Etasjeskille

Beskrivelse

Støpt betongdekke som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE/ALKOVE/KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 16 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 20 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dette indikerer skjevheter i etasjeskillet/bygningen.
- Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Beskrivelse

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Radonkartet viser "Aktsomhet - Meget høy " for dette området.

https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Slike målinger gjøres som oftest i regi av boligselskapet.



Kart over radon aktsomhet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det vises et originalt pipeløp på opprinnelig ark.tegning. Den er fjernet idag.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang. Heis i fellesgang.

Tilstandsrapport



Felles trappegang.



Heis

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdør i treverk/finér. Malt dør. Normal bruksslitasje.



Baderomsdør



Baderomsdør

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen skadedyr eller fuktkrevende insekter ble oppdaget eller er gjort kjent med av kunden.

VÅTROM

2.ETG., LEILIGHET > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet inneholder et toalett, dusjhjørne, servantskap med blandebatteri, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereder. Det er oppussingsbehov.
Ukjent alder for baderommet.

2010: Baderommet ble oppgradert med ny toppmembran og fliser på gulv i 2010, utført av M-TEK (opplysninger er hentet fra tidligere salgsoppgave).

Tilstandsrapport



Baderom



Baderom

2.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon for utførte våtromsarbeider er sett av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

2.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Noen skruehull. Noe ujevn utførelse av flisarbeider. Flisbit mangler på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene. Det anbefales og bør påregnes oppussing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veggflater



Skruehull



Flisbit mangler.

2.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 10 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall er ≤ 1:100 på gulvet målt mellom dørterskel og sluk i dusj.
Fall er ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusjområdet.

Ingen synlig membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel.

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er ikke tilfredstillende fall til sluk i dusjsonen.
Det er ikke tilfrdstillende fall på gulvet i rommet i retning sluk.
Målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall er ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:
• - Fallforhold fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist er mindre enn 25mm.
- Det er ikke tilfredstillende fallforhold på baderomsgulvet for øvrig.
- Ved evt. vannlekkasje kan lekkasjevann renne i uønskede retninger.
- Dusjkant på gulvet hindrer evt. lekkasjevann fra utenfor baderommet å renne uhindret til sluk i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk. Dusjkant på gulvet.

2.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Det manglet vannlås på befaringsdagen, ny vannlås er montert av rørlegger etter takstbefaring.

Type membran: Membrantype på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.
2010: Baderommet ble oppgradert med ny toppmembran.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Manglende dokumentasjon på utførte arbeider med membran og sluk.
Ukjent alder.

Konsekvens/tiltak
• Vær klar over risikoen mht. manglende dokumentasjon for utførte arbeider og ukjent alder.



Overgang ved dørterskel. Ikke synlig membranoppkant.



Sluk med ny vannlås (sort, uttagbar plastkopp midt i sluk).

Tilstandsrapport

2.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Generell bruksslitasje.
Alder ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare behov for utskifting men vær klar over elde og bruksslitasje.



Toalett



Dusjhjørne



Servantskap med blandebatteri.

2.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Luftespalte under baderomsdøren gir rommet tilluft.

Vurdering av avvik:

• - Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Lufteventil i himlingen har løst litt og må festes bedre.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tillatt i boligselskapet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport



Lufteventil i himling er noe løs.



Luftespalte under dørbladet.

2.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusj. Forholdet behøver ikke være skadelig dersom det er gjort tilfredstillende membranarbeider. Men det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

• Dersom baderommet benyttes videre uten oppgraderinger av membranløsninger må det benyttes dusjkabinett som et minimumstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Protimeter fuktapparat gjorde utslag her.

KJØKKEN

2.ETG., LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN KJØKKENLØSNING)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkeninnredning med åpen løsning i stuen fra ca. 2010 ifølge tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Noe svelling etter ordinær vannsøl og bruksmerker i benkeplaten, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men det kan være aktuelt å bytte benkeplate.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Benkeplate. Noe svelling og bruksmerker i benkeplaten.

2.ETG., LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN KJØKKENLØSNING)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Kobberrør.
- Originalt hovedvannrør ut fra vegg på baderommet. Eldre hovedstoppekran på samme sted.
- Nyere krom kobberrør, ukjent alder.

Fordelerskap: Nei, evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller stanset på annen sikker løsning. Lekkasjevann på baderom skal ledes uhindret til sluk.

Røranvisning/dokumentasjon: Nei

Hovedstoppekran for boligen: På baderommet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, men ansees som et krav på bakgrunn av årstall 2010 for kjøkken. Det må uansett påregnes å montere lekkasjestopper.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600.

Vurdering av avvik:
• - originalt hovedvannrør
- ukjent alder og ingen dokumentasjon på røropplegg for øvrig.
- ingen lekkasjestopper

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mht. avvikene anbefales det en kontroll av røropplegget og montering av lekkasjestopper. Rørlegger vil kunne vurdere røropplegget og behovet for oppgraderinger mht. lekkasjesikker bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Røropplegg i underskap på kjøkken.



Originalt hovedvannrør ut fra veggen. Nyere krom kobberrør montert på vegg til utstyr.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er gjennomført en rehabilitering av alle innvendige avløpsrør (strømpeløsning). Selskapet gjennomførte dette i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilasjon i leiligheten, kun luftespalte over vindu som tilluft.
Kullfiltervifte bidrar til begrenset ventilasjon da den fuktige avtrekksluften mat matlaging fra kullfilterviften føres tilbake til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.



Luftespalteover vinduer.

Sentralfyr (fjernvarme)

Beskrivelse
Felles sentralfyring i boligselskapet. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.
Bygningen er tilknyttet fjernvarmeanlegg, som benyttes til oppvarming via radiatorer.

Tilstandsrapport

2012: Det ble gjennomført omlegging til fjernvarme. Dette medførte fullstendig sanering av fyrrom, fjerning av begge kjeler og brennere, og fjerning av utvendig oljetank og alle tilkoblinger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Bereder er fra 2001.
El-tilkobling ble ikke vurdert.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Bereder

TG 2 Vannbåren varme (radiatorer)

Beskrivelse

Vannbåren radiatorer er oppvarmingsenheter som gir fra seg varme ved at varmt vann sirkulerer gjennom interne rør i radiatoren. Vannet tilføres fra en varmekilde (fjernvarme/sentralfyr). Det var ingen tegn til drypp på befaringsdagen.

Årstall: 1930 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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



Original radiator.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler på baderommet, alder ukjent. Radiatorvarme.
Det gis TG1 som varmekilder men vær klar over ukjent alder på varmekabler.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: Ikke merket.
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider gjort i leiligheten er ukjent for takstmann.
Det mangler deksel utenpå el.skapet, sikringene er ubeskyttet.
Det mangler kursanvisning for el-anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Sikringen er merket OV25.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i

forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Røykvarsler.
Brannslukningsapparat.

Komfyrvakt: Nei, ansees som et mht. årstall 2010 for kjøkken/komfyr.
Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

Vurdering av avvik:
• Det mangler komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Montere komfyrvakt.



Røyvkarsler

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Boligaksjeselskapet har avtale med Lynet Internett som leverer fibernett til alle leiligheter. Et evt. digital-tv-abonnement må tegnes særskilt av den enkelte beboer med valgfri leverandør. Se www.lynet.no for mer informasjon.

Dørcalling



Dørcalling

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider gjort i leiligheten er ukjent for takstmann.
Det mangler deksel utenpå el.skapet, sikringene er ubeskyttet.
Det mangler kursanvisning for el-anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Slike målinger gjøres som oftest i regi av boligselskapet.

• Det må gjøres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

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

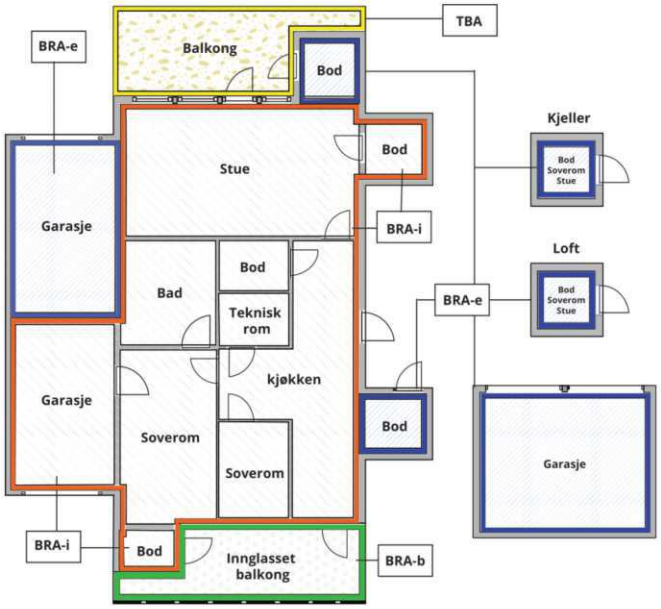
Hva er måleverdig areal?

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

AKSJELEILIGHET I BOLIGGÅRD

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etg., leilighet	36			36	
Loftsbod		2		2	
Bod i 1.etg.		1		1	
SUM	**36**	**3**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etg., leilighet	Entré/gang, baderom, alkove, kjøkken (åpen kjøkkenløsning), stue, garderobe		
Loftsbod		Loftsbod	
Bod i 1.etg.		Bod i 1.etg.	

Kommentar

Loftsbod er 2m2 (BRA-e) men har et gulvareal på ca. 7m2.
Bod i 1.etg. er 0,8m2 men avrundet opp til nærmeste hele tall 1m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. Boligens arealet er målt med 3D-laserskanner fra Leica (±2% nøyaktighet iht. nye krav fra 1. januar 2022).

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Tidligere te-kjøkken er ominnredet til garderobe.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,72m i stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ikke utover at dagens planløsning er endret i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Eiendomsmegler viste leiligheten og formidlet opplysninger på vegne av kunden.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	656		0	888.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nobels gate 23

Hjemmelshaver
As Nobelsgate 23

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0206/AS Nobelsgate 23	921626436	H0206	OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Mats Benum Teigland

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
747-778	80	1 246	67 654

Kommentar
Aksjeboenhetsnr: 5

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		150 400
Omløpsmidler:		1 164 659	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	201 666	Langsiktig gjeld (+):	+	3 955 090
Disponible midler:		962 993	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		3 955 090

Kommentar
Ajourf. andel f.gj. (lån): 67 654,-

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles hovedinngang inn fra fortau i offentlig gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Saken gjelder
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Sakstype
Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato
28.07.1977

Vedtatt/behandlet av
Miljøverndepartementet

Lovverk
BL 1965

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, svakt skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1364283			

Kommentar
Felles polise for boligaksjelaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier/rekvirent har gitt opplysninger om boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	12.11.2026	
3	16.11.2026	
4	16.11.2026	

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.»*

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Forutsetninger

heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Nobels gate 23	0268	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Allè	186260353	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

11. April 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 11. April 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bygget boder

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

Har boligen loft?

- [ ] Nei
- [x] Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse

Mangler sikringsskapLysbryteren til lyset i stuen er dårlig

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

10.11.2026

Signert av

Mats Benum Teigland

Boligopplysninger:

AS Nobelsgate 23		**Vår ref.:**	589/21	**Fødselsdato eier:**	04.07.1995
NOBELS GATE 23		**Type:**	Bolig AS		
0268 OSLO		**Eiere:**	Mats Benum Teigland		
Organisasjonsnr:	921 626 436	**Aksje:**	747-778	**Aksjeboenhetsnr:**	5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 389**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	192
	Felleskostnader	3 197

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	67 654	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	3 684 103	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987155801, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.11.2026: 6.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 09.11.2026: 3 684 103

Andel av saldo: 67 654

Første termin/første avdrag: 25.04.2015 (siste termin 25.03.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Snorre Qveim-Leikanger
Adresse:	Oscars gate 74
Postnr/-sted:	0256 OSLO
E-post:	asnobelsgate23@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.11.2026

Utestående saldo: **6 778**

Felleskostnader:	6 778	Restanse:	10 167
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	3 389

6: Ligning - 2012

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	189
Annen formue:	1 246	Utgifter:	-27		

Hjemmelshaver mottar ikke ligningsoppgave, dvs. opplysning om andel av gjeld, formue, inntekter og kostnader. Dette er fordi boligselskapet har næringsinntekter som overstiger 15 % av de totale inntektene, og boligselskapet blir da skattemessig å regne som et selvstendig skatteobjekt som skal levere egen selvangivelse og eventuelt skatte av overskudd.

7: Pålydende

Pålydende:	80	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	747-778	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1930
Gårds/bruksnr:	212/656
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1364283

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0206
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		

Boligopplysninger:

AS Nobelsgate 23	**Vår ref.:**	589/21	**Fødselsdato eier:**	04.07.1995
NOBELS GATE 23	**Type:**	Bolig AS		
0268 OSLO	**Eiere:**	Mats Benum Teigland		
Organisasjonsnr: 921 626 436				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		BTA	35
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

AKSJER
Selskapets aksjekapital er kr 150 400,- fordelt på 1 880 aksjer á kr 80,- Se vedtektenes pkt 2.

VASKERI
Gården har et vaskerom med vaskemaskiner og tørketromler som kan benyttes daglig i tidsrommet 07 - 23. Vasketimer reserveres på utlagt vaskeliste.

RENHOLDSTJENESER
Boligaksjeselskapet har engasjert en renholder på deltid ved Anna Zofia Kulska.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER/SKILT
Nøkler/kodebrikke til inngangsdør og søppelrom/loft, skal bestilles gjennom styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.
Skilt til postkasse skal være 58x94mm (Postkasseskilt: stort skrift på hvit bakgrunn) og bestilles av beboer fra Postens Skiltbutikk. Dette for at et helhetlig og ryddig uttrykk opprettholdes.
Nummer og/eller navneskilt til den enkelte leilighet skal følge fastsatt mal tilgjengelig på bygårdens nettsider.
Ved bestilling av nøkkelbrikker, vil den respektive beboer belastes et gebyr fastsatt av styret.

LIGNINGSOPPGAVE
Boligselskapet regnskapslignes, dvs at den enkelte eier ikke får fradrag for rentekostnader og gjeld.

DUGNAD
Styret avholder dugnader to ganger i året og det blir bestilt container slik at beboerne kan kvitte seg med skrot og søppel.

HUSDYR
Husdyrhold er kun tillatt etter avtale med styret.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER, SKILT
Styret har rekvisisjonsrett for systemnøkler og -lås.

FORSIKRING
Forsikringsskade meldes OBF.

INTERNETT
Boligaksjeselskapet har avtale med Lynet Internett som leverer fibernett til alle leiligheter. Et evt. digital-tv-abonnement må tegnes særskilt av den enkelte beboer med valgfri leverandør. Se www.lynet.no for mer informasjon.

INNLYTTNINGSGEBYR
Det er innført innflyttningsgebyr på kr 5 000,- for nye eiere. OBF fakturerer.

VAKTMESTER
Selskapet har engasjert vaktmester på deltid hos Gustavasen Eiendomservice som er i bygget minst annenhver uke.

Boligopplysninger:

AS Nobelsgate 23	**Vår ref.:**	589/21	**Fødselsdato eier:**	04.07.1995
NOBELS GATE 23	**Type:**	Bolig AS		
0268 OSLO	**Eiere:**	Mats Benum Teigland		
Organisasjonsnr: 921 626 436				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORDELINGSNØKKEL
Det ble vedtatt formalisering av fordelingsnøkkel på generalforsamlingen 2024.

Annen informasjon:


OBF



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING - AS NOBELSGATE 23

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i AS NOBELSGATE 23.

Tid: Søndag 14. juni, kl. 10:00 - 11:00
Sted: Nobels gate 23, leilighet A2 (3. etasje, H0310, Bratsberg)

Aksjeeiere som ønsker å delta, bes om å møte personlig eller ved fullmektig. Fullmakt gis skriftlig.

Agenda:

1. Åpning av generalforsamlingen og fortegnelse over møtende aksjeeiere
Registrering av fremmøtte aksjeeiere og eventuelle fullmakter.

2. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

4. Godkjennelse av årsregnskap og årsberetning for 2025
Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner selskapets årsregnskap og årsberetning for 2025 (vedlagt).

5. Godkjennelse av budsjett for 2026
Styret foreslår at generalforsamlingen tar budsjettet for 2026 til etterretning.

6. Godkjennelse av revisorhonorar
Styret foreslår at revisorhonorar for 2025 godkjennes etter regning.

7. Oppussing, takarbeider og brannsikring i fellesarealene
Det vises til generalforsamlingens tidligere vedtak vedr. oppussing av fellesarealene samt styrets tidligere orienteringer til aksjonærene.

Styret har fremforhandlet et avtaleutkast med entreprenør Lohne & Lauritzen, etter at en anbudsrunde ble gjennomført i 2025. Arbeidene er planlagt å starte høsten 2026.

I forbindelse med oppussingsprosjektet, og etter observasjoner av lekkasjer og vanninntrengning blant annet langs piper på loftet etter uværet i 2025, innhentet styret i samme periode en teknisk tilstandsrapport fra Veridian Analyse AS (vedlagt).

Rapporten avdekket lekkasjer rundt beslag og gjennomføringer for piper og luftekanaler på taket, samt at takvinduer på loftet er lekk eller defekte og må byttes. Styret vurderer det som hensiktsmessig å se nødvendige takutbedringer i sammenheng med oppussingsprosjektet, ettersom entreprenør uansett vil være mobilisert og flere tiltak vil være mest kostnadseffektive dersom de utføres samlet. Dette omfatter blant annet utbedring av beslag og gjennomføringer ved piper og luftekanaler, bytte av takvinduer og montering av hatter på piper og kanaler.

Tilstandsrapporten avdekket videre mangler knyttet til brannkrav som må følges opp som del av oppgraderingen og videre vedlikehold av eiendommen. Dette gjelder blant annet tetting eller utskifting

av eldre trådglassvinduer mellom brannceller, utskifting til EI/B30 branndører i fellesarealer og gjenværende eldre leilighetsdører, tetting av gjennomføringer i gulv og vegger, utskifting av røykvarslere og installasjon av røykventilasjon i trappeoppgangene.

På denne bakgrunn foreslår styret at oppussingsprosjektet (korridorer) *utvides* til også å omfatte nødvendige takarbeider og umiddelbare prioriterte brannsikringstiltak i fellesarealene (herunder branndør til vaskeri, røykventilasjon i trappeløp, og etablering av forsikriftmessig brancelle rundt sikringsskap/ fellesboder).

Styret opplyser at arbeidene samlet per i dag (oppussingsprosjektet, takarbeidene og umiddelbare prioriterte brannsikringstiltak) er estimert til å koste mellom kr 5 000 000 og kr 6 000 000 (totalt inkl. mva), avhengig av endelige mengder, gjenværende usikkerhetsmomenter samt nærmere avklaringer i prosjektet. Øvrige nødvendige brannsikringstiltak identifisert i rapporten er planlagt å tas over det ordinære driftsbudsjettet de neste fire årene.

Styret informerer om at det knytter seg noe risiko til den samlede kontraktssummen, men legger til grunn at flest mulig arbeider avtales på fastpris eller på grunnlag av mengdeberegning der dette er hensiktsmessig. Styret opplyser samtidig at det vil foreligge enkelte usikkerhetsmomenter, herunder blant annet el-arbeider, takarbeider, samt øvrige ukjente forhold (f.eks. behov for asbestsanering) og øvrige mengdeavvik. Det er per i dag budsjettert med kr 1 million til disse uspesifiserte forholdene (som usikkerhetsavsetting). F.eks. vil el-arbeider og takarbeider gjøres på regning, pga. uklart omfang og stor kostnad mht. nærmere befaring på tak. Ytterligere orientering vil gis på generalforsamlingen vedr. disse usikkerhetspostene.

Styret vurderer det sannsynlig at prosjektet vil holdes innenfor rammen på 6 millioner kroner, hvor usikkerhetsavsetningen inngår. Estimatene harmonerer med tredjepartsvurdering av de aktuelle kostnadspostene (se tilstandsrapporten). Det foreligger likevel en risiko knyttet til estimatene, særlig for de arbeider som ikke nærmere kan klarlegges gjennom befaring (skjulte forhold).

Se sak 8 vedr. finansiering. 5,5 mill lånefinansieres, samt kr 500 000 tas over driftsbudsjett. I tillegg har selskapet noe oppspart kapital. Det er estimert at låneopptaket kun nødvendiggjør en 5% økning av felleskostnadene fra januar 2027, da eksisterende lån refinansieres).

Styret opplyser videre at aksjonærer som per i dag ikke har branndør i klasse B30/EI30, vil bli viderefakturert kostnaden for slik dør, kr 25 000 per dør, i tråd med gjeldende praksis (dette gjelder p.t. kun et fåtall aksjonærer med original dør fra 1920-tallet).

> Styrets forslag til vedtak:
> *Generalforsamlingen godkjenner at styret inngår avtale med entreprenør Lohne & Lautrizen vedr. oppussing av hovedtrappeløp, korridorflater og gulv, belysning, nødvendige brannsikringstiltak og nødvendige takarbeider mv., i tråd med de estimatene som er redegjort for i saken. Styret gis herunder fullmakt til å foreta de disposisjoner som er nødvendige før og etter at kontrakt inngås.*

8. Låneopptak på kr 5 500 000 og refinansiering av eksisterende lån
Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner opptak av lån på kr 5 500 000 i Handelsbanken for å finansiere arbeidene knyttet til oppussing og brannsikring av fellesarealene.

Lånetilbudet inkluderer samtidig refinansiering av eksisterende lån. Lånet er tilbudt som annuitetslån med løpetid på 30 år. Som følge av refinansieringen legger styret til grunn at låneopptaket, på gjeldende rentenivå, vil nødvendiggjøre en økning i felleskostnadene på 5% fra 2027, og videre i takt med utviklingen i rentenivået. Refinansieringen er innrettet slik at påvirkningen på dagens nivå for felleskostnader blir begrenset. Et større lån gir likevel en økt eksponering mot rentenivået fremover.

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at selskapet opptar lån på kr 5 500 000 til finansiering av arbeidene knyttet til oppussing og brannsikring av fellesarealene, samt at eksisterende lån refinansieres på de vilkår styret finner forsvarlige.

9. Fastsettelse av styrehonorar for 2025/2026
Styret foreslår at samlet styrehonorar for 2025/2026 fastsettes til kr 175 000 til intern fordeling.

10. Styrevalg
Styret innstiller på at Erling Bratsberg gjenvelges som styremedlem for en periode på 2 år.

Det vil i tillegg avholdes styrevalg for å velge et nytt medlem til styret. Styret søker et styremedlem som er fast bosatt i bygården, og som har kapasitet til oppfølging av løpende drift mv., herunder bistand til oppfølging av entreprenør ifbm. oppussingsprosjektet.

Interesserte personer bes melde seg til styret per e-post innen 11. juni 2026.

11. Andre forslag fra forsamlingen

Aksjeeiere som ønsker å få behandlet bestemte saker på generalforsamlingen, bes om å melde dette skriftlig til styret innen 11. juni 2026.

Oslo, 3. juni 2026

For styret i **AS NOBELSGATE 23**

Snorre Qveim-Leikanger
Styreleder

Vedlegg:

1 - Årsregnskap 2025 - sak 4 og 5
2 - Årsrapport 2025 - sak 4 og 5
3 - Revisjonsberetning 2025 - sak 4 og 5
4 - Teknisk tilstandsrapport 2025 - sak 7

A/S NOBELSGATE 23

Årsberetning og årsregnskap 2025



Innhold

3 Sammendrag

4 Nøkkeltall

5 Årsberetning 2025

6 Årsrapport 2025

ÅRSMELDING

2025



Sammendrag

I 2025 fortsatte A/S Nobelsgate 23 ordinær drift av bygården, samtidig som det ble gjennomført en omfattende teknisk gjennomgang og planlegging av kommende vedlikeholdsprosjekter.

Boligaksjeselskapet hadde i 2025 et årsresultat på kr 178 997. Inntektene var på linje med budsjett (2,75 mill. mot budsjett 2,73 mill.), og driften var i all hovedsak innenfor rammene, til tross for en større kostnad til VVS-arbeider på rundt kr 200 000.

VVS-kostnadene omfatter akutt utbedring av en vannlekkasje, nødvendige arbeider i de utleide kontorlokalene i 1. etasje samt generelt vedlikehold på VVS-anlegget. Til tross for dette ble det levert et positivt driftsresultat på kr 459 748, og disponible midler var omtrent 1 000 000 ved årsslutt.

I 2025 ble det også innhentet en uavhengig teknisk tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan for bygningen. Rapporten bekrefter at bygget i hovedsak er i normalt god teknisk stand, men identifiserer flere forskriftsmangler knyttet til brannsikkerhet samt behov for strakstiltak på tak ifbm. pipegjennomføringer og takvinduer.

På bakgrunn av denne rapporten har styret arbeidet videre med planlagt renovering av fellesarealer i 2026, og samtidig besluttet å utvide omfanget av det kommende rehabiliteringsprosjektet til å inkludere blant annet utbedring av tak samt nødvendige tiltak for å tilfredsstille gjeldende brannkrav.

Bygården inngikk i oktober 2025 avtale om Norgespris for strøm til fellesarealer og fjernvarme. Dette forventes å vesentlig redusere bygårdens energikostnader i 2026.



Nobelsgate 23 ligger på hjørnet av Nobels gate og Eckersbergs gate på Frogner i Oslo kommune. Tomten ble kjøpt for kr 35 000 i 1927, og bygging av selve gården kostet i overkant av kr 570 000 i tidsrommet 1927-1929.

Nøkkeltall

Beløp i tusen kroner med mindre annet indikert	*Budsjett 2026*	**2025**	2024	2023
Inntekter	*2 899*	**2 747**	2 659	2 472
Driftskostnader				
Forretningsførsel, revisjon og honorarer	*321*	**301**	257	223
Vedlikehold (inkl. ekst. tj., renhold mv.)	*685*	**610**	547	461
Internett	*145*	**120**	113	113
Kommunale avgifter, forsikring	576	**517**	490	430
Strøm og varme	380	**457**	432	535
Andre kostnader og avskrivninger	*260*	**282**	270	232
Totalt	*2 367*	**2 287**	2 110	1 993
Driftsresultat	*532*	**460**	549	479
Finansinntekt og kostnad (resultat)	*- 335*	**308**	- 325	- 233
Årsresultat	*197*	**179**	171	246
Avdrag lån	*- 300*	**- 302**	- 282	- 286
Langsiktig gjeld	*3 655*	**3 955**	4 258	4 540
Endring i disponible midler		**75**	166	162
Sum disponible midler ved årsslutt		**963**	897	731

Inntektene i 2025 var marginalt over budsjett, og felleskostnader og leieinntekter har utviklet seg som planlagt. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert, i hovedsak som følge av økte vedlikeholdskostnader, inkludert en engangspost knyttet til VVS-arbeider, samt høyere andre driftskostnader. Til tross for dette er resultatet etter finans omtrent på nivå med fjoråret, og selskapets disponible midler har økt, i tråd med målet om å opprettholde en kapitalbuffer på om lag kr 1 million.

Budsjettet for 2026 reflekterer ikke fullt ut de planlagte arbeidene knyttet til brannforskriftstiltak, takutbedring eller renovering av fellesarealer, som håndteres som et eget finansiert prosjekt hvor de økte felleskostandene først vil bli aktuelle fra 2027. Grunnet refinansiering av eksisterende lån som en del av finansieringen, antas justeringsbehovet kun å bli moderat (5%) fra 2027.

En bygård godt rustet for fremtiden.

Nobels gate 23 var ved slutten av året godt bygningsmessig vedlikeholdt. Større arbeider knyttet til rørfornying, heis og fasade er tidligere gjennomført, og byggets infrastruktur er i det vesentlige i god stand tatt alder i betraktning. Den tekniske tilstandsvurderingen fra 2025 bekrefter at bygningen i hovedsak er i god stand, men peker likevel på et langsiktig vedlikeholdsbehov og enkelte forskriftsmangler, særlig innen brannsikkerhet. Korridorer er videre modne for renovering, og styret arbeider her med et renoveringsprosjekt knyttet til gulv og maling av overflater. Styret arbeider etter en langsiktig og preventiv rettesnor, der bygårdens bygningsmessige kvaliteter ivaretas på best mulig måte. Styret er av den oppfatning at en kvalitetsbevisst forvaltning av bygården gir størst mulig verdiskapning for aksjonærene på lang sikt, og sikter derfor på å opprettholde dagens estetiske standard i vedlikeholdsarbeid fremover.

Årsregnskapet 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme boligselskapets økonomiske situasjon som ikke fremgår av årsberetningen og regnskapet.

Det er ikke inntruffet vesentlige forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme aksjelagets økonomiske stilling. Styret er derfor av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Selskapsinformasjon

Boligaksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret og Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 626 436.

Selskapet ble stiftet 2. juli 1929 som A/S Nobelsgates Apartementshus.

Selskapet er ikke merverdiavgiftspliktig, og heller ikke å anse som et borettslag, jf. borettslagslovens §1-4.

Boligaksjeselskapet består av 49 leiligheter, samt to næringslokaler i første etasje.

Boligaksjeselskapet forurenser ikke det ytre miljø. Boligaksjeselskapet tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, og i 2025 bestod styret av to menn og to kvinner.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, og revisjonen er utført av Alpha Revisjon AS.

Styret kan kontaktes gjennom bygårdens nettsider eller via selskapets e-postadresse: asnobelsgate23@gmail.com.

Vedlikehold

Nobels gate 23 er bygget i årene 1927–1929 og var 96 år ved utgangen av 2025. Bygården anses fremdeles å være i god overordnet teknisk stand, men alderen tilsier at enkelte bygningsdeler, særlig vannrør, vinduer, tak og piper, vil kreve økt oppmerksomhet fremover.

Den tekniske tilstandsvurderingen innhentet i 2025 gir en detaljert oversikt over forventede tiltak de neste 40 årene. Rapporten (vedlagt) peker særlig på: (i) behov for strakstiltak på tak (utbedring av beslag rundt gjennomføringer, utskifting av takvinduer og montering av pipelokk), (ii) utbedring av branntekniske mangler i korridorer, tekniske rom og trapperom (trådglassvinduer, dører og branntetting), samt (iii) løpende vedlikehold og utskifting av vinduer og fasader på lengre sikt. Samlet er det registrert et langsiktig vedlikeholdsbehov på om lag 45 millioner kroner eks. mva. over 40 år, hvorav om lag 4,5 millioner gjelder forskriftsmangler og ca. 1 million er klassifisert som strakstiltak.

På bakgrunn av rapporten vil styret revidere og oppdatere vedlikeholdsplanen for perioden 2026–2030 og innarbeide prioriterte tiltak i budsjettene, herunder de prioriterte brann- og taktiltakene. Delvis gjennomføres dette som en del av renovasjonsprosjektet i 2026, og mindre kritiske tiltak gjennomføres over drift 2027-2029.

Felleskostnader

Felleskostnadene ble justert ved årsskiftet i tråd med generell prisutvikling og rentenivå, og nivået på felleskostnader og leieinntekter har vist seg tilstrekkelig til å opprettholde et positivt driftsresultat og en stabil kapitalbuffer også i 2025. Styret legger fortsatt til grunn at felleskostnadene som hovedregel justeres etter indeks, men understreker at vedlikeholdsprosjektet vil medføre behov for en økning på 5% fra 2027.

Oslo, 11. april 2026, styret i A/S Nobelsgate 23

Snorre Qveim-Leikanger	*Erling Aarhus Bratsberg*	*Emilie Navelsaker*	*Anna Feldman*
Styreleder	*Styremedlem*	*Styremedlem*	*Styremedlem*

Årsrapport 2025

Styrets arbeid i 2025

2025 har, som tidligere år, vært preget av løpende styrearbeid knyttet til daglig forvaltning av gården, oppfølging av forretningsfører og håndtering av vedlikeholdssaker.

I tillegg ble det lagt ned betydelig arbeid i oppfølging av den tekniske tilstandsvurderingen og innarbeidelse av rapportens funn i den videre planleggingen av vedlikehold og rehabilitering.

Styret har også arbeidet i stor utstrekning med den videre med planleggingen av renovering av fellesarealer, som etter tilstandsvurderingen er utvidet til å omfatte nødvendige tiltak knyttet til brannsikkerhet (bl.a. utskifting av trådglassvinduer, brannklassifiserte dører og branntetting) samt prioriterte tiltak på tak og piper.

Det har også i 2025 vært behov for oppfølging av håndverkere, særlig i forbindelse med den akutte vannlekkasjen og relaterte VVS-arbeider i næringslokalene, samt øvrig løpende vedlikehold.

Styret har videre fulgt opp krav til HMS og internkontroll, herunder brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, vernerunder og egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene.

Det ble i 2025 gitt godkjenning til fire bruksoverdragelser (utleie). Hele 7 overdragelser (salg) fant sted og ble godkjent, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omkring kr 130 000. Det ble mottatt to naboklager, som er en reduksjon fra tidligere år. Dette knytter seg i stor grad til støy ved oppussingsarbeider/natt.

Utfordringer fremover

Selskapet har fortsatt god stabilitet i styre og drift, og bygger videre på den langsiktige strategien for vedlikehold.

Den nye tilstandsrapporten og vedlikeholdsplanen fra 2025 gir et mer detaljert og oppdatert grunnlag for styrets prioriteringer i perioden 2026–2030, og viser et samlet vedlikeholdsbehov som ligger noe over normalnivå for tilsvarende bygninger, blant annet på grunn av forskriftsmangler og behovet for større tak- og fasadetiltak på lengre sikt.

Kortsiktig er det særlig brannrelaterte tiltak og tak/piper som må prioriteres, mens utskifting av vinduer, fasaderehabilitering og enkelte elektro- og VVS-tiltak ligger lenger frem i tid.

Styret arbeider videre med planleggingen av renovering av fellesarealer, og på bakgrunn av den utvidede omfangsbeskrivelsen vil finansiering, herunder eventuell låneramme og konsekvenser for felleskostnader, bli nærmere vurdert og forelagt generalforsamlingen.

Utvikling i kommunale avgifter (særlig vedr. vann- og renovasjon) og forsikringspremier, samt økt slitasje på bygget som følge av hyppige eierskifter enn i tidligere år, utleie og oppussingsarbeider, utgjør fortsatt viktige usikkerhetsfaktorer for selskapets kostnadsnivå fremover.

Med mange overdragelser de siste fem årene, høyere frekvens av utleie og oppussingarbeider, blir bygården påført større slitasje enn det som var tilfellet i tidligere år. Dette fremskynder behovet enkelte vedlikeholdsarbeider som i utgangspunktet var planlagt senere.

Det er videre flere leiligheter i bygården som er av eldre stand, eller som må antas ikke pusset opp iht. dagens standard. I tillegg er det behov for delvis utskifting av eldre stoppekraner mv. som ikke enda er skiftet ut på bygårdens fjernvarmeanlegg. Dette medfører en økt risiko for skader og følgeskader hva gjelder rør og vann, og styret forventer økte kostnader knyttet til dette i løpet av de neste årene. Bytting av kraner på fjernvarmeanlegget medfører kontakt med asbestisolasjon, noe som krever spesialisthåndtering.

Hva gjelder der næringslokalene er det sannsynlig at disse må opprustes dersom nåværende leietakere skulle flytte ut. Dette medfører at det ligger en fremtidig kostnad knyttet til disse lokalene.

Selskapets økonomi i 2025

Resultat og likviditet

Boligselskapet leverte i 2025 et årsresultat på 178 997 kroner, opp fra 171 773 kroner året før, til tross for høyere driftskostnader knyttet til vedlikehold og øvrige driftsutgifter.

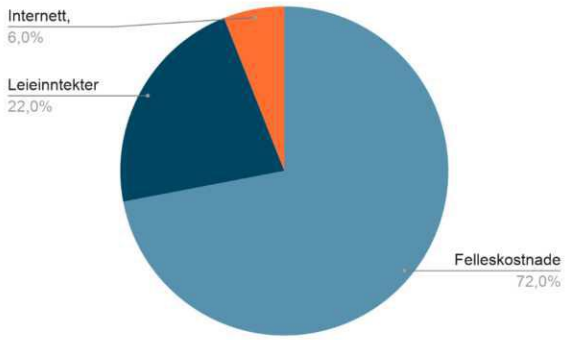
Driftsresultat før finansposter var 459 748 kroner (2024: 548 984 kroner), noe lavere enn året før, men fortsatt på et solid nivå sett i lys av at vedlikeholdskostnadene økte til 386 424 kroner (2024: 337 840 kroner).

Finanspostene ga et netto negativt bidrag på 308 427 kroner, hovedsakelig som følge av rentekostnader på 268 066 kroner, delvis motvirket av renteinntekter på 37 800 kroner.

Disponible midler økte fra 888 602 kroner til 963 351 kroner gjennom året, etter at resultat, avskrivninger og avdrag på lån er medregnet.

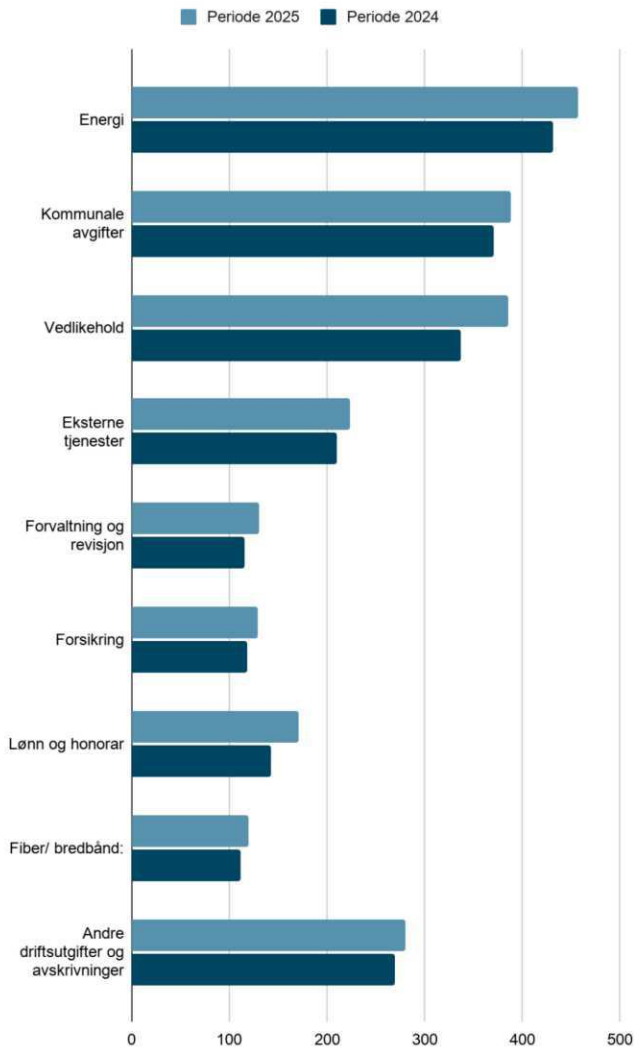
Inntektsgrunnlag og fordeling

Inntektene i 2025 besto i hovedsak av felleskostnader fra aksjonærene og leieinntekter fra næringslokaler. Samlede inntekter var 2 747 463 kr. Fordelingen av inntektene var:



Kostnadsstruktur og engangseffekter
De totale driftskostnadene inkludert avskrivninger utgjorde 2 287 715 kroner.

De største kostnadspostene var (i 1000):



Vedlikeholdsposten inkluderer ekstraordinære VVS-arbeider i fellesanlegg (konto 6610) på 222 978 kroner, som i stor grad reflekterer kostnader knyttet til akutt vannlekkasje og nødvendige arbeider i fellesanlegg og næringsarealer.

Balanse, finansiering og risiko
Eiendelene består i hovedsak av bygården med bokført verdi på 1 870 145 kroner, påkostninger på 303 214 kroner og aktivert rehabilitering på 1 331 606 kroner, til sammen 3 504 966 kroner i anleggsmidler.

Omløpsmidler, i hovedsak bankinnskudd og forskuddsbetalte kostnader, utgjorde 1 164 659 kroner, hvor driftskontoen utgjorde 973 642 kroner.

Boligselskapets langsiktige gjeld var 3 955 090 kroner ved årsslutt, og er sikret med pant i eiendommen som har bokført verdi 3 504 966 kroner.

Samlet egenkapital utgjorde 489 406 kroner ved utgangen av året, opp fra 310 410 kroner året før, som følge av årets positive resultat.

Styrende overskuddsmål
Styret budsjetterer med et årlig overskudd på kr 200 000 årlig, med sikte på å opprettholde en kapitalbuffer på kr 1 million. Utover kapitalbufferen er styrets plan å benytte overskuddene til ekstraordinære innbetalinger på selskapets banklån.

Selskapets handlingsrom - latente verdier
Tilbake i 2019 var råloftet gjenstand for vesentlig interesse blant eiendomsutviklere.

Det viser seg at her ligger det store verdier, skulle det i en gang i fremtiden være behov for å finansiere større vedlikeholdsarbeider. I tillegg er det store tilgjengelige og ubrukte arealer i kjeller til evt. flytting av fellesboder fra loft.

Det er antatt at loftet utgjør omtrent 280 kvm salgbart areal, med en verdi på omtrent kr 15 millioner (råloft). Det er ikke planer om slikt salg, men sammen med næringslokalene i 1. etasje (160 kvm) sitter selskapet samlet sett på større realiserbare verdier skulle det være behov for å finansiere større prosjekter i fremtiden.

***

VEDLEGG TIL ÅRSRAPPORT 2025:

1) Årsregnskap 2025
2) Revisjonsberetning 2025
3) Teknisk tilstandsrapport 2025

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 747 463	2 658 973	2 734 358	2 861 241
Sum		**2 747 463**	**2 658 973**	**2 734 358**	**2 861 241**
Andre inntekter	2	0	0	0	38 000
Sum andre inntekter		**0**	**0**	**0**	**38 000**
Sum		**2 747 463**	**2 658 973**	**2 734 358**	**2 899 241**
Forretningsførsel og revisjon	3	129 900	114 205	114 500	124 900
Lønn og honorar	4	171 150	142 625	171 150	211 085
Vedlikehold	5	386 424	337 840	307 000	442 000
Eksterne tjenester	6	223 439	210 102	220 000	240 000
Kabel-tv og bredbånd		120 403	112 944	116 500	145 900
Forsikring		129 716	119 542	127 500	142 000
Kommunale avgifter		387 759	370 804	394 000	434 000
Brensel og strøm		456 910	432 434	450 000	380 000
Andre driftsutgifter	7	55 874	53 191	27 000	22 500
Avskrivninger	12	226 141	216 302	0	0
Sum		**2 287 715**	**2 109 989**	**1 927 650**	**2 142 385**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**459 748**	**548 984**	**806 708**	**756 856**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**459 748**	**548 984**	**806 708**	**756 856**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	37 800	36 729	2 000	0
Rentekostnad	9	268 066	290 929	269 392	230 413
Betalbar skatt		78 519	71 515	0	0
Endringer utsatt skatt		-27 676	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-281 109**	**-325 715**	**-267 392**	**-230 413**
Årsresultat	**10**	**178 639**	**171 773**	**539 316**	**526 443**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-302 713	-282 185	-300 697	-328 875
Andre endringer i disponible midler	10	198 465	267 798	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**74 390**	**157 385**	**238 619**	**197 568**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	1 870 145	1 889 228
Påkostninger	12	303 214	367 053
Aktivert rehabilitering	12	1 331 606	1 474 825
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 504 966**	**3 731 106**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 394	6 284
Forskuddsbetalte kostnader	13	153 358	139 288
Andre fordringer		14 265	10 775
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		973 642	942 810
Sum omløpsmidler		**1 164 659**	**1 099 157**
SUM EIENDELER		**4 669 624**	**4 830 263**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	14	150 400	150 400
Innskutt egenkapital	14	3 908 401	3 908 401
Annen egenkapital 1.1		-3 748 391	-3 920 164
Årets resultat	10	178 639	171 773
Sum egenkapital		**489 048**	**310 410**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Utsatt skatt		23 820	51 496
Sum avsetninger og forpliktelser		**23 820**	**51 496**
Pant- og gjeldsbrev lån	15	3 955 090	4 257 803
Sum langsiktig gjeld		**3 955 090**	**4 257 803**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 304	6 384
Leverandørgjeld		27 215	32 663
Påløpne skatter		78 519	71 515
Påløpne renter		4 627	5 375
Annen kortsiktig gjeld		60 001	94 617
Sum kortsiktig gjeld		**201 666**	**210 554**
Sum gjeld		**4 180 576**	**4 519 853**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 669 624**	**4 830 263**

Oslo 31.12.25
Styret i AS Nobelsgate 23

Sted:_____, dato:_____

Snorre Qveim-Leikanger Styreleder	Anna Feldmann Styremedlem	Erling Aarhus Bratsberg Styremedlem

Emilie Grimsen Navelsaker
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 981 645	1 892 155	1 989 540	2 089 017
3602 Leieinntekt næringslokale	605 712	605 712	605 712	619 643
3605 Leieinntekter fellesarealer	6 210	6 210	6 210	6 210
3625 Inntekt bredbånd	112 896	112 896	112 896	112 896
3690 Andre inntekter	4 000	0	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	37 000	42 000	20 000	33 475
Sum	**2 747 463**	**2 658 973**	**2 734 358**	**2 861 241**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	0	0	38 000
Sum	**0**	**0**	**0**	**38 000**

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	19 313	15 969	18 000	20 000
Forretningsførerhonorar	88 044	84 228	85 000	89 900
Annen regnskapsførsel	22 543	14 008	11 500	15 000
Sum	**129 900**	**114 205**	**114 500**	**124 900**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	150 000	125 000	150 000	185 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	17 625	21 150	26 085
Sum	**171 150**	**142 625**	**171 150**	**211 085**

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	139 486	213 682	250 000	385 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	222 978	87 486	25 000	20 000
6620 Vedlikehold uteområde	13 961	16 462	10 000	5 000
6640 Periodisk vedlikehold	0	10 210	12 000	12 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	0	10 000	20 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	10 000	0	0
Sum	**386 424**	**337 840**	**307 000**	**442 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	67 813	60 000	60 000	90 000
6360 Renhold	114 316	107 377	120 000	100 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	4 250	0	0	5 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	37 060	42 725	40 000	45 000
Sum	**223 439**	**210 102**	**220 000**	**240 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	1 300	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 999	8 618	0	2 000
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	2 500	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 500	3 500	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 129	3 877	4 500	5 000
7772 Andre gebyrer	0	219	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	9 449	2 431	0	3 000
7790 Andre driftskostnader	26 298	32 417	20 000	10 000
Sum	**55 874**	**53 191**	**27 000**	**22 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	36 085	34 734	2 000	0
8059 Andre renteinntekter	1 715	1 995	0	0
Sum	**37 800**	**36 729**	**2 000**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8135 Rentekostnader ikke fradrag	1 624	0	0	0
8143 Lånenr 8398.71.55801	266 295	290 929	269 392	230 413
8159 Andre rentekostnader	147	0	0	0
Sum	**268 066**	**290 929**	**269 392**	**230 413**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**888 602**	**731 217**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	257 158	243 288
Tilbakeføring avskrivninger	226 141	216 302
Avdrag langsiktig lån	-302 713	-282 185
Endring betalbar skatt	-7 004	-71 515
B. Årets endring i disponible midler	**74 390**	**157 385**
C. Disponible midler 31.12	**962 993**	**888 602**

Note 11 - Bygninger

Boligaksjelaget ble stiftet 02.07.1929 og bygningsmassens verdi inkludert tomt bokført kr. 1.870.145,-. Bygningene avskrives med 1% årlig fra 2024.

Boliglaget gikk i 2011 til anskaffelse av et heisanlegg til kostpris på kr 1 212.857,-
Rehabilitering av fasade var aktivert i 2015 kr. 2.731.500.

Note 12 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 20 år	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 944 357	1 908 311
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 944 357	1 908 311
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 309 536	38 166
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 634 821	1 870 145
Årets avskrivninger :	197 218	19 083
Antatt levetid i år :	20	100

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	142 798	129 716
1749 Forskuddsbetalte kostnader	10 560	9 572
Sum	**153 358**	**139 288**

Note 14 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i Nobelsgate 23 AS er på kr. 150 400, består av 1.880 aksjer á kr. 80,- Aksjekapitalen er fordelt på eierne av boligene i selskapet og i samsvar med vedtektene, gir aksjene leie- og borett i Nobelsgate 23 , Oslo.

Til generalforsamlingen i
AS Nobelsgate 23

Uavhengig revisors beretning for år 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Nobelsgate 23 som viser et overskudd på kr. 178 639. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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.

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.05.2026

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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

Oslo, 26. mai 2026
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

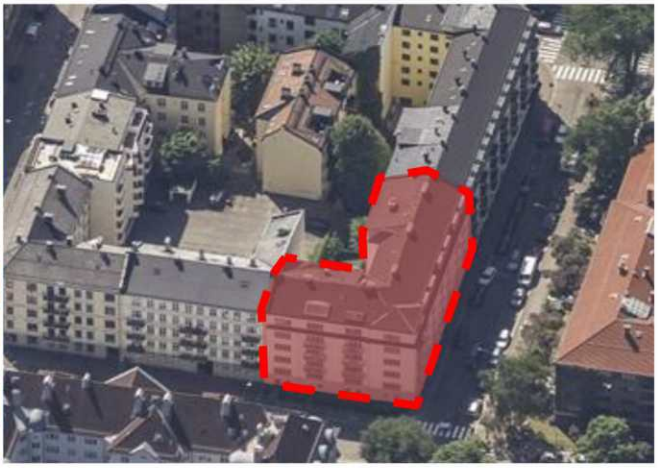
Verifisert av
SIGNICAT
26.05.2026

1 – SAMMENDRAG

Faktagrunnlag

Adresse:	Nobels gate 23, 0268 Oslo.	**Tomteareal:**	888,7 m²
Matrikkel:	Gnr. 212, bnr. 656 i Oslo kommune.	**Areal bebyggelse (BTA):**	5 029 m²
Eiendomstype:	Boligbygning.	**Byggeår:**	1929.
Hjemmelshaver:	AS Nobelsgate 23.	**Rehabiliteringer:**	1971, 1987, 1993, 2010.





Denne rapporten er en tilstandsvurdering av eiendommen Nobels gate 23 i Oslo kommune. Eiendommen er beliggende på Frogner sentralt i Oslo. Eiendommen er beliggende i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse, med innslag av forretninger. Kollektivtilbudet i nærheten består av buss og trikk, noe lenger avstand til tog og t-bane ved Nationaltheatret.

Eiendommen består av en bygård med to næringslokaler i første etasje. Bygningen er oppført i 1929 og har blitt rehabilitert og ombygd siden byggeåret. Bygningen har seks etasjer over terreng i tillegg til loft og kjeller. Bygget er oppført med grunnmur i betong, med bærende konstruksjoner i tegl og betong. Fasader er generelt utført i pusset og malt betong og tegl. Bygningsdeler er generelt fra de respektive byggeårene, med enkelte deler av infrastruktur og overflater av nyere dato.

Bygningen fremstår generelt i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning. Lekkasjer i tak må utbedres ved å bytte beslag rundt gjennomføringer og etablere hatter på piper. Skader på piper må i tillegg utbedres. Det er registrert mangler ved branncelleinndeling, hvor kjeller, trappoppganger, tekniske rom og boliger skal være egne brannceller. Brannceller må utbedres, hvor noen tiltak bør gjøres umiddelbart, mens noen vinduer og dører bør planlegges skiftet i sammenheng med fremtidig utskifting av bygningsdelene. Flere bygningsdeler nærmer seg utgått forventbar teknisk levealder. Det må forutsettes rehabilitering av vinduer og dører i nær fremtid, i tillegg til innvendige overflater.

Kostnadsoppsummering

Kostnadskategori		Forskriftsmangler	Strakstiltak	1-5 år	6-40 år	Sum
Driftsrelaterte kostnader		138 000	-	-	-	**138 000**
Bygning		4 220 000	607 000	4 100 000	31 950 000	**40 877 000**
VVS		60 000	140 000	40 000	860 000	**1 100 000**
Elektro		25 000	-	210 000	2 450 000	**2 685 000**
Totalt ekskl. mva.		**4 543 000**	**747 000**	**4 350 000**	**35 260 000**	**44 900 000**
Kostnad per m² BTA/år		**903**	**149**	**173**	**200**	**223**
Merverdiavgift	25 %	1 135 750	186 750	1 087 500	8 815 000	**11 225 000**
Totalt inkl. mva.		**5 678 750**	**933 750**	**5 437 500**	**44 075 000**	**56 125 000**

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**83987155801**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	6.10 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	25.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	8 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 257 803
Avdrag i perioden:	302 713
Lånesaldo 31.12:	**3 955 090**
Saldo 5 år frem i tid:	2 093 518

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987155801	1	119 101	119 101
	4	98 628	394 512
	1	91 316	91 316
	4	90 991	363 964
	4	88 066	352 264
	1	84 232	84 232
	1	83 029	83 029
	20	75 718	1 514 360
	6	75 068	450 408
	5	72 630	363 150
	2	69 381	138 762

Kommentarer til lån

Boligselskapet lån er sikret med pant i eiendommen som har bokført verdi kr 3.504.966

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

26.05.2026 15:55:55

Signaturmetode

BankID (NO)

VEDLEGG



VERIDIAN
ANALYSE

TILSTANDSVURDERING

BYGÅRD

Nobels gate 23, 0268 Oslo

Gnr. 212, bnr. 656 i Oslo kommune

31.10.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 – SAMMENDRAG	**3**
2 – INNLEDNING	**4**
3 – FAKTISKE OPPLYSNINGER	**5**
4 – DRIFTSRELATERTE KOSTNADER	**7**
5 – BYGG	**8**
6 – VVS-INSTALLASJONER	**16**
7 – ELKRAFTINSTALLASJONER	**19**
8 – KONKLUSJON	**22**
9 – VEDLEGG 1 - VEDLIKEHOLDSPLAN	**24**

2 – INNLEDNING

Mandat:

AS Nobelsgate 23 v/ Snorre Qveim-Leikanger har anmodet Veridian Analyse AS om å utarbeide en tilstandsvurdering av eiendommen Nobels gate 23, 0268 Oslo, med gnr. 212, bnr. 656 i Oslo kommune.

Tilstandsvurderingen har som hensikt å dokumentere bygningens generelle tilstand. Det skal utarbeides én rapport som skal inneholde avvik klassifisert som forskriftsmangler, strakstiltak, samt eventuelt registrerte vedlikeholdstiltak som vurderes å måtte utføres i løpet av de neste 40 årene. Analysen av eiendommen skal gjennomføres av én konsulent med spesialkompetanse innen byggtekniske forhold. Øvrige forhold vurderes på et overordnet nivå.

Premisser:

Vurderingen gjennomføres som en visuell inspeksjon av vurderingsobjektet begrenset til de områder som er gjort tilgjengelig under befaring. Bygningsdeler og ensartede arealer som går igjen flere ganger er kontrollert ved inspeksjon av et representativt utvalg. Rapporten oppsummerer vurderingsobjektets tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Rapporten inkluderer kun informasjon om vurderte bygningsdeler i forbindelse med oppdraget, eventuelle bygningsdeler som ikke er inspisert eller ikke er relevante for vurderingsobjektet inkluderes ikke i rapporten. Registrerte feil av liten kompleksitet og som vurderes til å normalt utbedres av eiendommens daglige drift kommenteres generelt ikke særskilt i denne rapport. Det vil også kunne oppstå forhold av en mer kompleks art, som ikke vil avdekkes eller inkluderes i denne rapport, som for eksempel forhold relatert til mekanikk ved heiser eller styringssystemer. Ved mistanke om slike forhold, vil det gis en anbefaling om en særskilt gjennomgang av en spesialisert rådgiver. I de tilfeller det mottas servicerapporter på slike systemer vil disse legges til grunn for våre vurderinger.

Vurderingen baserer seg kun på den dokumentasjon og informasjon som er gjort tilgjengelig i forbindelse med utarbeidelse av denne rapport. Kostnadsestimater som fremkommer av denne rapporten er estimater oppgitt eks. mva. og er basert på erfaringstall. Estimatene må kun betraktes som retningsgivende.

Tilstandsvurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Vi har ikke ansvar for skjulte feil eller mangler, samt mangelfulle opplysninger om vurderingsobjektet som vi ikke kunne ha oppdaget slik god skikk tilsier.

Definisjoner:

Tilstandsvurderingen er gjennomført med NS 3424 Tilstandsvurderinger og NS 3451 Bygningsdelstabellen som utgangspunkt. Rapporten inneholder vurdering av relevante bygningsdeler, med bruk av tilstandsgrader og konsekvensgrader.

Rapportens referansenivå settes til at Tilstandsgrad 0 (TG 0) i denne rapporten vil tilsi en ny bygningsdel uten synlige skader eller bruksslitasje. TG 1 i denne rapporten vil tilsi at bygningsdelen er normalt godt vedlikeholdt og i forventbar tilstand med hensyn til bygningens alder og bruk. TG 2 tilsier bruksslitasje og manglende vedlikehold, men at bygningsdelen tilfredsstiller sin funksjon. TG 3 tilsier funksjonssvikt og skader med stor påvirkning av bygningsdelens bruk. TGIU tilsier at bygningsdelen ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon.

Strakstiltak og forskriftsmangler er tiltak som anbefales gjennomført de neste 12 månedene.

Konsekvensgrad 0 (KG 0) tilsier i denne rapporten at bygningsdelens tilstand ikke vurderes til å medføre noen konsekvenser. KG 1 tilsier mindre konsekvenser, som skadeutvikling over tid. KG 2 tilsier større konsekvenser som kan for eksempel påvirke eiendommens bruk eller lønnsomhet. KG 3 tilsier store konsekvenser som innebærer for eksempel hinder for bruk av Levetidsbetraktninger legges til grunn for vurderinger i rapporten og kommenteres der dette vurderes som relevant. Levetidsbetraktninger vurderes med utgangspunkt i generelle retningslinjer som benyttes i markedet og tilgjengelige veiledere som for eksempel Byggforskseriens datablad 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Faktisk levetid avhenger av klimapåkjenning, bruk og vedlikehold gjennom bygningsdelens levetid og levetidsbetraktninger benyttes som et generelt teoretisk referansepunkt i denne rapporten.

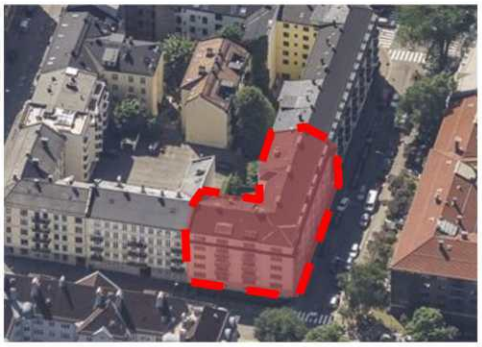
3 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

Besiktigelse:	Eiendommen ble besiktiget den 14. oktober 2025. Snorre Qveim-Leikanger fra AS Nobelsgate 23 viste eiendommen og ga faktiske opplysninger.
Utførende konsulent:	Bjarki Reyr.
Matrikkel:	Gnr. 212, bnr. 656 i Oslo kommune.
Adresse:	Nobels gate 23, 0268 Oslo.
Hjemmelshaver:	AS Nobelsgate 23.
Tomteareal:	I henhold til Statens Kartverk har eiendommen et tomteareal på 888,7 m².
Beskrivelse:	Nobels gate 23 er beliggende på Frogner sentralt i Oslo. Eiendommen ligger på hjørnet av Nobels gate og Eckerbergs gate, med umiddelbar nærhet til Bygdøy allé. Kollektivtilbudet i nærheten består av buss og trikk, noe lenger avstand til tog og t-bane ved Nationaltheatret.
Bygningsbeskrivelse:	Eiendommen består av en bygård med to næringslokaler i første etasje, oppført i 1929. Bygningen har seks etasjer over terreng i tillegg til loft og kjeller. Bygget er oppført med grunnmur i betong, med bærende konstruksjoner i tegl og betong. Fasader er generelt utført i pusset og malt betong og tegl. Bygningsdeler er generelt fra de respektive byggeårene, med enkelte deler av infrastruktur og overflater av nyere dato.

Situasjonskart/
Skråfoto:



Fotokilde: seeiendom.no



Fotokilde: 1881.no

Utomhusarealer	Foruten bebyggelsen består eiendommen en gruslagt bakgård med noe grøntarealer og inngjerdede grøntarealer langs vei.

Arealer:

Arealer er basert på innhentede opplysninger i Placepoint.no og er ikke kontrollmålt i forbindelse med oppdraget:

Bygning	BRA	BTA
Bygning	4 652 m²	5 029 m²
Sum areal	**4 652 m²**	**5 029 m²**

Arealene er som nevnt basert på innhentede opplysninger. Det er ikke foretatt komplett fysisk oppmåling på stedet, da dette krever eget mandat. Eventuelle avvik kan dermed forekomme som følge av unøyaktigheter i mottatt informasjon.

Historikk:

Byggeår:

1929 – Bygning oppført.

Ombygging/oppgraderinger:

2010 – Heis ble skiftet ut.
1993 – Etablering av ventilasjonsanlegg i næringsdel.
1987 – Påbygg etablert.
1971 – Bruksendring fra vaskeri til kontor.

4 – DRIFTSRELATERTE KOSTNADER

Følgende dokumentasjon og rutiner anses av en driftsrelatert karakter og håndteres normalt gjennom eiendommens drifts- eller felleskostnader. Forholdene vurderes til å kunne påvirke eiendommens tilstand over tid eller eiendommens sikkerhet og kommenteres dermed særskilt.

Dokumentasjon	Referanse	Kommentar/tiltak	Kostnad
IK-Elektro/ Termografering	Jfr. Internkontrollforskriften. § 4 Plikt til internkontroll, og Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven).	Det er ikke mottatt rapport på gjennomført IK-elektro. Avsatt for gjennomføring av IK-elektro og termografering. Eventuelle avvik må utbedres. Videre anbefales det å etablere intervaller for gjennomføring av IK-elektro og termografering. For denne type eiendom anbefales å gjennomføre IK-elektro og termografering femte hvert år.	30 000
IK-Nød-/ledelys	Jfr. Internkontrollforskriften. § 4 Plikt til internkontroll, Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og Forskrift om brannforebygging.	Det er ikke registrert nød- og ledelysanlegg i bygningen, men dette anses å måtte etableres, særlig i lokaler tilknyttet næring, og hoved-rømningsveier, kjeller og trappoppganger. Det er ikke mottatt rapport på gjennomført IK-nød-/ledelys. Kontroll må gjennomføres hvert år. Avsatt for gjennomføring av IK-nød-/ledelys.	20 000
Årskontroll brannalarm	NS3960 stiller krav til årlig kontroll av brannalarmanlegg. FOB henviser til installasjonssertifisering.	Det er etablert brannalarmanlegg i 1. etasje og trappoppgang. I leilighetene er det montert røykdetektorer. Det må gjennomføres årlig kontroll av brannalarmanlegget. Det avsettes for lovpålagt årlig kontroll av brannalarmanlegg. Eventuelle avvik må utbedres.	20 000
Dokumenterte internkontrollrutiner	Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften).	Egenkontroll må gjennomføres i tråd med eiendommens risikoprofil, jfr. Internkontrollforskriften. Egenkontroll skal dokumenteres for næringsdel og fellesområder. Avsatt for etablering av internkontrollsystem.	15 000
Servicerapport på brannslokkeutstyr	Forskrift om brannforebygging krever årlig kontroll.	Slukkeapparater i næringslokaler og fellesarealer må ha kontroll hvert år. Slukkeapparater i leiligheter skal ha kontroll hvert 5. år. Det avsettes for gjennomføring av årlig kontroll på slukkeutstyr.	15 000
Servicerapport røykventilasjon	Forskrift om brannforebygging krever årlig kontroll.	Eiendommen har ikke røykventilasjon, men vi anser det som nødvendig i topp av trappoppganger. Når røykventilasjon er etablert skal denne kontrollerers årlig.	8 000
Heiskontroll	NS3810 stiller krav til heiskontroll annet hvert år.	Det er ikke mottatt rapport på heiskontroll og det er registrert at heiskontroll skulle blitt gjennomført i tidsrommet april-juni 2025. Siste kontroll ble gjennomført i 2023 uten avvik. Ny kontroll må gjennomføres og eventuelle avvik lukkes.	25 000
Radonmåling	Strålevernforskriften stiller krav til radonmåling i oppholdsrom.	Det er ikke mottatt rapport på radonmåling. Radonmålinger må gjennomføres i utleide lokaler. Det avsettes for gjennomføring av radonmåling. Må gjennomføres i vinter-perioden.	5 000
Totalt			**138 000**

Oppsummerte poster her over vurderes som en påkrevd del av eiendommens normale løpende drift og mangler ved slik dokumentasjon medfører at det kan forefinnes skjulte feil på eiendommen som ikke kunne avdekkes under befaring. Mangler ved kontrollene vil innebære en økt forventet driftskostnad innen 12 måneder ved lukking av avvik.

5 – BYGG

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
2	**BYGNING**					
21	**Grunn og fundamenter**					
216	**Direkte fundamentering**					
	Basert på observasjoner under befaring, antas det at bygningen er fundamentert med ringmur i betong med betongplate på mark.					
	Det er ikke registrert skader på bygningens grunnmur.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
217	**Drenering**					
	Bygningens drensløsning antas å være fra byggeår.					
	Det er ikke registrert tegn til fuktinntrenging under befaring og det er ikke opplyst om at det er kjente problemer med overvannshåndtering.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
23	**Yttervegger**					
234	**Vinduer, dører, porter**					
	<u>Vinduer:</u> Vinduer utført med 2-lags isolerglass med treomramming av varierende dato. Det fremstår som at vinduer ble byttet i sin helhet i 1991 og i etterkant er enkelte byttet etter faktisk behov i nyere tid.					
	Det midtre vinduet ut mot bakgården i 5. etasje, beliggende på motsatt side av Nobels gate er registrert med løse pakninger.	2	1	Vi avsetter for utskifting av vindu, med nye utforinger/beslag inn- og utvendig.	Strakstiltak	45 000
	Innvendig og utvendig vundusomramming og karmer i trappeoppgang og korridorer er registrert med oppsprekking og avflassing i maling. Disse må males for å hindre skadeutvikling.	2	0	Samtlige vinduer og omramming males inn- og utvendig. Forholdet bør vurderes gjennomført samlet med øvrige tiltak på fasader som kan gjøres fra stillas.	1-5 år	1 000 000
	Erfaringsmessig vil vinduer fra 1991 kunne benyttes i mange år fremover med fortsatt godt vedlikehold. Utskifting av disse må vurderes sett opp mot en eventuell energieffektivitet og kostnadsvurdering. Det avsettes for utskifting av vinduene innen en 10 års periode.	2	0	Avsatt for utskifting av vinduer fra 1991. Ved utskifting av vinduene må det etableres brannvinduer i de tekniske rommene til underfordelingene og på vinduer som er under 2 meter fra innvendige hjørner. Det innebærer at vinduer til de tekniske rommene mot Eckebergs gate og vinduer inn mot innvendig hjørne i korridor i hver etasje, må byttes til EI60 vinduer. Dette tilsvarer 12 brannvinduer som er avsatt i prisen.	6-10 år	4 000 000
		2	0	Vinduer og omramming males etter behov. Pakninger på vinduer skiftes og vinduer justeres.	11-20 år	500 000

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
		2	0	Vinduer og omramming males etter behov. Pakninger på vinduer skiftes og vinduer justeres.	21-30 år	500 000
		2	0	Vinduer og omramming males etter behov. Pakninger på vinduer skiftes og vinduer justeres.	31-40 år	500 000
	Vinduer fremstår for øvrig i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning. <u>Ytterdører:</u> Ytterdører hovedsakelig utført som tredører, aluminium- og ståldører av varierende alder.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
	Det er registrert noe bruksslitasje på ytterdørene ut mot bakgården. Iht. Byggforsk anbefales det 5 års intervaller for vedlikehold av ytterdører.	2	0	Avsatt for overflatebehandling av dører, døromramming og eventuelle justeringer.	1-5 år	50 000
		2	0	Avsatt for overflatebehandling av dører, døromramming og eventuelle justeringer.	6-10 år	50 000
		2	0	Avsatt for overflatebehandling av dører, døromramming og eventuelle justeringer.	11-20 år	100 000
	Utskifting av ytterdører mot bakgård må vurderes sett opp mot en eventuell energieffektivitet og kostnadsvurdering. Erfaringsmessig vil ytterdører av denne type kunne benyttes i mange år fremover med et godt vedlikehold. Hoveddør til gården og ytterdører til næringslokale anses ikke med utskiftingsbehov de neste 40 årene.	2	0	Avsatt for utskifting av alle ytterdører innen 30 års perspektiv.	21-30 år	300 000
		2	0	Avsatt for overflatebehandling av dører, døromramming og eventuelle justeringer.	31-40 år	100 000
	Ytterdører fremstår for øvrig i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
235	**Utvendig kledning og overflate** Fasader generelt utført i pusset og malt betong og tegl.					
	Det er observert klatreplante på vegg til nabogård, og denne har begynt å klatre inn på vegg tilhørende Nobels gate 23. Klatreplanten kan skade bygningsmassen og gi økt behov for vedlikehold.	1	1	Det anbefales å holde denne under oppsyn å klippe den om nødvendig. Post til informasjon og det avsettes ikke kostnad.		

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
	Fasadene fremstår generelt i normalt god vedlikeholdt stand. Det må dog gjennomføres løpende vedlikehold og reparasjoner av fasaden i årene som kommer.	1	0	Vi anbefaler at fremtidig vedlikehold planlegges og at inspeksjonsrutiner etableres for fasade for å følge med på eventuelle skader og slitasjer på fasadene. Avsatt for fasadevask og løpende utbedringer av skader.	6-10 år	300 000
		1	0	Fasadevask og løpende utbedringer.	11-20 år	600 000
		1	0	Fasadevask og løpende utbedringer.	21-30 år	600 000
		1	0	Fasadevask og løpende utbedringer.	31-40 år	600 000
	Basert på normale levetidsbetraktninger anser vi det som nødvendig med totalrehabilitering av fasaden innen 40 år. Tiltaket vil dog muligvis kunne utsettes avhengig av faktisk tilstand i fremtiden og gjennomført vedlikehold underveis.	1	0	Totalrehabilitering av fasade.	31-40 år	6 000 000
24	**Innervegger**					
241	**Bærende innervegger**					
	Bærende innervegger utført med tegl, med innslag av betong.					
	Bærende innervegger fremstår generelt i normalt god stand. Det er dog registrert vegg i kjeller med noe manglende heft i fuger mellom teglstein. Dette er dog i et område som ikke er i bruk og det anses derfor ikke som nødvendig med tiltak, i og med at forholdet anses ikke til å påvirke konstruksjonens bæreevne.	2	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
242	**Ikke-bærende innervegger**					
	Innervegger utført i malt platekledd bindingsverk.					
	Ikke-bærende innervegger fremstår generelt i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
244	**Vinduer, dører, foldevegger**					
	<u>Vinduer:</u> Innvendige vinduer utført med 1-lags trådglassvinduer med treomramming, antatt fra byggeår.					
	Det er registrert ca. 20 trådglassvinduer mellom trapperom, korridorer og tekniske rom som ikke tilfredstiller nødvendig brannmotstand. Trappeoppganger, korridorer og tekniske rom med underfordeling skal være egne brannceller.	3	2	Vinduene må byttes eller tettes igjen. Dette anbefales og gjøres i sammenheng med utskifting av dører til de tekniske rommene, for å etablere en helhetlig brancelle. KG2 satt grunnet økt fare for brannspredning i tilfelle brann.	Forskriftsmangel	1 200 000

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
	Det er registrert ca. 50 trådglassvinduer mellom korridorer og leiligheter som ikke tilfredstiller nødvendig brannmotstand. Korridorer og leiligheter skal være egne brannceller.	3	2	Siden trådglassvinduene er malt over ser vi det mest hensiktsmessig å fjerne vinduene og tette disse med vegger som tilfredstiller brannmotstand. Avsatt for tetting av trådglassvinduer. KG2 satt grunnet økt fare for brannspredning i tilfelle brann.	Forskriftsmangel	400 000
	Innvendige vinduer fremstår for øvrig i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
	<u>Dører:</u> Innerdører av tre og stål av varierende alder og utførelse.					
	Det er registrert 24 stk. dører i bygningen som ikke tilfredsstiller nødvendig brannmotstand. Dette gjelder ståldør til heisrom og tredører til kjeller, loft, tekniske rom og trappeoppgangene. Heisrom, kjeller, loft, tekniske rom og trappeoppgangene skal være egne brannceller.	3	2	Dørene må skiftes til dører med tilfredsstillende brannmotstand. KG2 satt grunnet økt fare for brannspredning i tilfelle brann.	Forskriftsmangel	600 000
	Dørene inn til leilighetene tilfredstiller ikke nødvendig brannmotstand. Korridorer og leilighetene skal være egne brannceller. Dette er en forskriftsmangel og det må planlegges for utskifting av disse dørene.	2	1	Avsatt for utskifting av dører til leilighetene. Dørene må skiftes ut for å tilfredsstille brannmotstand. KG2 satt grunnet økt fare for brannspredning i tilfelle brann. Det er informert om at eiere selv er ansvarlig for utskifting av dører til leilighetene. Post til informasjon.	Forskriftsmangel	2 000 000
	Iht. Byggforsk anbefales det 10 års intervaller for vedlikehold av innvendige dører.	2	0	Avsatt for vedlikehold av dører. Vedlikehold av dører inkluderer maling og justering.	11-20 år	300 000
		2	0	Avsatt for vedlikehold av dører. Vedlikehold av dører inkluderer maling og justering.	21-30 år	300 000
		2	0	Avsatt for vedlikehold av dører. Vedlikehold av dører inkluderer maling og justering.	31-40 år	300 000
	Innerdører fremstår for øvrig i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
246	**Kledning og overflate**					
	Veggoverflater utført med pusset og malt tegl og betong, innslag av malt platekledning.					
	Det er registrert manglende branntetting av gjennomføringer gjennom brannskillevegger mellom korridorer til tekniske rom med underfordelinger. Tekniske rom og korridorer skal være egne branceller. Dette er en forskriftsmangel og det må planlegges for tetting av gjennomføringer.	2	2	Avsatt for tetting av gjennomføringer gjennom brannskiller. KG2 satt grunnet økt fare for brannspredning i tilfelle brann.	Forskriftsmangel	20 000

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
	På tekniske rom er det registrert veggområder hvor installasjoner er fjernet fra vegger.	2	0	Avsatt for sparkling og maling av vegger.	1-5 år	200 000
	Det er registrert sprekker og krakelering i vegger utenfor sykkelrom i 1.etasje.	2	0	Det bør forutsettes med utbedring av overflater i 1.etasje i nær fremtid, med fjerning av løs puss, pussing og maling med egnede materialer. Avsatt sum basert på observert omfang.	1-5 år	50 000
	Det er registrert bruksrelatert slitasje på veggoverflater i trappoppgangene og korridorene. Trappeoppgangen nærmest Eckerbergs gate viser tydelig tegn til bruksslitasje, og de tre nederste etasjene i det andre trapperommet viser tegn til bruksslitasje.	2	0	Det anbefales å vedlikeholde veggoverflatene i fellesarealene. Avsatt for vedlikehold av veggoverflater inkluderer rengjøring, reparasjon av sprekker eller hull og maling.	1-5 år	1 500 000
	Videre anbefales det iht. Byggforsk å ha 10 års intervaller for vedlikehold av innvendige veggoverflater.	1	0	Vedlikehold av innvendige overflater i fellesarealer.	11-20 år	1 500 000
		1	0	Vedlikehold av innvendige overflater i fellesarealer.	21-30 år	1 500 000
		1	0	Vedlikehold av innvendige overflater i fellesarealer.	31-40 år	1 500 000
	Veggoverflater fremstår for øvrig i normalt god vedlikeholdt stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
25	**Dekker**					
251	**Frittbærende dekker**					
	Etasjeskillere utført i betongelementer.					
	Frittbærende dekker fremstår generelt i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
252	**Gulv på grunn**					
	Gulv på grunn utført med betongdekke på grunn.					
	Gulv på grunn fremstår i generelt normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
255	**Gulvoverflate**					
	Gulvoverflater generelt utført med vinylfliser, naturstein-fliser og betong.					
	Vinylflisene i trappeoppgangen har passert teknisk levealder og må skiftes.	2	0	Det ble under befaring informert om at det foreligger planer om dette. Post til informasjon og det avsettes ikke kostnad.		
	Gulvoverflater i kjeller er registrert med sprekker.	2	1	Sprekker må utbeders for å hindre ytterligere skadeutvikling.	Strakstiltak	12 000

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
	Gulvoverflater på loft og i trapperom nærmest Eckersbergs gate har generelt avflassing og bruksslitasje i gulvoverflater.	2	0	Avsatt for maling av gulvoverflater på loft. Kostnad for maling av gulvoverflater i trapperom ligger under pkt. 246.	6-10 år	50 000
	Gulvoverflater fremstår for øvrig generelt i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
256	**Faste himlinger og overflatebehandling**					
	Faste himlinger utført som pussete og malte himlingsplater.					
	Faste himlinger fremstår generelt i normalt god stand.	1	0	Avsatt for overflatebehandling under post 246.		
26	**Yttertak**					
261	**Primærkonstruksjon**					
	Bygningen er oppført med saltak i trekonstruksjoner, påført med taktekking.					
	Det er registrert noe fukt rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen.	2	1	Beslag rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen må utbedres.	Strakstiltak	300 000
	Primærkonstruksjon fremstår for øvrig generelt i normalt god stand.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
262	**Taktekning**					
	Bygningen er tekket med takstein. Tekkingen fremstår i god stand. Ankomst til tak var begrenset, men det ble gjennomført visuell inspeksjon gjennom takvinduer.					
	Takstein har behov for regelmessig opprydding for å hindre mosevekst.	1	0	Takstein anbefales vasket og nedløp renset annet hvert femte år for å forhindre skader.	1-5 år	500 000
		1	0	Løpende vedlikehold på takoverflater.	6-10 år	500 000
		1	0	Løpende vedlikehold på takoverflater.	11-20 år	1 000 000
		1	0	Løpende vedlikehold på takoverflater.	21-30 år	1 000 000
		1	0	Løpende vedlikehold på takoverflater.	31-40 år	1 000 000
	For å forhindre skadeutvikling på takets primærkonstruksjoner anbefales det med rehabilitering av takkonstruksjonen ved neste utskifting av takstein.	1	0	Takstein og beslag fjernes, tekking i underkant fjernes og konstruksjonen gjenoppbygges. Tiltak kan utsettes med lokalt vedlikehold.	31-40 år	8 000 000
263	**Glasstak, overlys, takluker**					
	Takvinduer med treomramming antas å være fra byggeår. Ett av vinduene er skiftet.					
	Takvinduer viser tegn til fukt. Takvinduene har passert teknisk levealder.	2	1	Takvinduene må skiftes. Det anbefales at dette gjøres samtidig som utskifting av beslag på tak.	1-5 år	300 000

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
265	**Gesimser, takrenner og nedløp**					
	Taket har takrenner og utvendige nedløp utført i foliert stål. Takrenner har en anbefalt levetid på 25 år.					
	Gesimsbeslag nærmer seg teknisk levealder. Utskifting av gesimsbeslag bør gjennomføres ved utskifting av takoverflaten. Kostnad for utskifting er medtatt i pkt. 262. Post til informasjon.					
	Gesimsbeslag og nedløp fremstår for øvrig generelt i normalt god stand.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
27	**Fast inventar**					
271	**Murte piper og ildsteder**					
	Bygningen har murte pipeløp til peiser og naturlig lufting. Piper er delvis i pusset og malt tegl og har delvis blikkbeslag over tak med pipehatter i stål.					
	Piper viser tegn til fuktinntrenging. Ved visuell inspeksjon av pipene over tak er det registrert at det mangler hatter på noen pipeløp. Hattene hindrer at det regner inn i pipene ved nedbør.	2	1	Hatter på pipeløp må påføres der det mangler. Det anbefales at dette gjøres samtidig som arbeid med beslag.	Strakstiltak	250 000
	Piper med pusset overflate på loft og i kjeller har sprekker og avflassing av maling. Inspeksjonslukene i pipene har rustpåkjenning og må byttes.	2	0	Avsatt rehabilitering av piper. Dette innebærer fjerning av løs puss, maling, utbedre fuktskader og skifte inspeksjonsluker.	1-5 år	300 000
	Pipene fremstår for øvrig i generelt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
28	**Trapper, balkonger, m.m.**					
281	**Innvendige trapper**					
	Innvendige trapper er hovedsakelig utført i betong og natursteinfliser med håndløper i tre.					
	Det er registrert en del bruksslitasje på håndløpere på innvendige trapper i begge trapperom. Iht. Byggforsk anbefales det et intervall på maling hvert år.	2	0	Avsatt for maling av håndløpere og lokale utbedringer av trapper.	1-5 år	200 000
		1	0	Avsatt for maling av håndløpere og lokale utbedringer av trapper.	11-20 år	200 000
		1	0	Avsatt for maling av håndløpere og lokale utbedringer av trapper.	21-30 år	250 000
		1	0	Avsatt for maling av håndløpere og lokale utbedringer av trapper.	31-40 år	250 000
	Innvendige trapper fremstår for øvrig i generelt normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
282	**Utvendige trapper**					
	Det er oppført fire utvendige trapper og én rampe i bakgården, oppført i stål.					
	Vedlikehold av utvendige trapper i metall anbefales iht. byggforsk og vedlikeholdes i et intervall på 8-12 år.	1	0	Avsatt for vedlikehold av utvendige trapper.	6-10 år	75 000
		1	0	Avsatt for vedlikehold av utvendige trapper.	21-30 år	75 000
	Utvendig trapper fremstår i generelt normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
284	**Balkonger og verandaer**					
	Det er oppført ni balkonger i betong ut mot bakgården, tre ut mot Nobels gate og seks ut mot Eckersbergs gate.					
	Balkongene fremstår generelt i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning. Basert på normale levetidsbetraktninger anser vi det som nødvendig med totalrehabilitering av balkonger innen 40 år. Tiltaket vil dog muligvis kunne utsettes avhengig av faktisk tilstand i fremtiden og gjennomført vedlikehold underveis.	1	0	Balkongene vedlikeholdes i tråd med vedlikehold av fasadene. Kostnad lagt inn under pkt. 235.		
7	**UTENDØRS**					
71	**Bearbeidet terreng**					
	Eiendommen er opparbeidet med gruslagte områder og grøntområder i bakgården og inngjerdede grøntarealer langs vei mot Eckersbergs gate.					
	Uvendige områder fremstår generelt i normalt godt vedlikeholdt stand.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
Sum						**40 877 000**
Sum forskriftsmangel						**4 220 000**
Sum strakstiltak						**607 000**
Sum 1-5 år						**4 100 000**
Sum 6-10 år						**4 975 000**
Sum 11-20 år						**4 200 000**
Sum 21-30 år						**4 525 000**
Sum 31-40 år						**18 250 000**

6 – VVS-INSTALLASJONER

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
3	**VVS-INSTALLASJONER**					
31	**Sanitærinstallasjon**					
311	**Bunnledninger for sanitærinstallasjoner**					
	Bunnledninger er fra byggeår. Bunnledninger har ifølge Byggforsk en forventet teknisk levetid på ca. 50 år.					
	Bunnledninger er ikke undersøkt i forbindelse med oppdraget.	2	0	TG2 satt grunnet alder. Etter vår erfaring kan det forventes slitasje og skader etter 30 års bruk. Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon på bunnledninger for å kartlegge tilstanden.	11-20 år	20 000
		2	0	Bunnledninger og avløpsrør må forventes å måtte rehabiliteres innen 30 års tidsperspektiv. Kostnad for rehabilitering avhenger av omfang, bygningstype og utførelse. Det avsettes kostnad for strømpekledning av rørene.	21-30 år	450 000
312	**Ledningsnett for sanitærinstallasjoner**					
	Hovedstrekk avløpsledninger antas å være lagt i PVC. Mindre ledninger fra utstyr er lagt i plast. Avløpsledninger har ifølge Byggforsk en forventet teknisk levetid på ca. 50 år.					
	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner fremstår i normalt stand der hvor disse er synlige.	1	0	Ledninger anbefales skiftet i sammenheng med øvrige rehabiliteringer på eiendommen. Strømpekledning av hovedledninger medtatt i post 311.		
313	**Vannledninger**					
	Vanninnlegg av kobber med avstengingsventiler plassert i første etasje og kjeller. Opprinnelige kaldt og varmtvannsledninger av kobber i alle hovedstrekk.					
	Det er registrert rørstubber fra tidligere rørstrekk i kjeller og ved heis i korridorene.	2	0	Det anbefales å fjerne rørstubbene for å unngå forveksling med aktive installasjoner og for å gi et ryddigere rørnett.	6-10 år	300 000
	Det er ikke registrert synlige skader på vannrørene, og disse fremstår i normalt god stand der hvor disse er synlig.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
314	**Armaturer for sanitærinstallasjoner**					
	Sanitærinstallasjoner er utstyrt med armaturer av varierende utforming og alder.					

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
	Det er registrert 8 ventiler av eldre dato som må skiftes. Det er lokalisert én i kjeller, to i rommet før man kommer inn til boder i 1.etg og fem i gangen utenfor bodene i 1.etg. og tre av ventilene i gangen utenfor bodene er registrert med pågående lekkasje.	2	0	Ventiler av eldre dato må skiftes.	Strakstiltak	80 000
	Armaturer har en normal levetid mellom 10-15 år.	1	0	Løpende utskifting av pakninger og armaturer.	6-10 år	15 000
		1	0	Løpende utskifting av pakninger og armaturer.	11-20 år	15 000
		1	0	Løpende utskifting av pakninger og armaturer.	21-30 år	15 000
		1	0	Løpende utskifting av pakninger og armaturer.	31-40 år	15 000
	Armaturer fremstår for øvrig i normalt god vedlikeholdt stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
316	**Isolasjon av sanitærinstallasjoner**					
	Rørstrekk til sanitærisolasjoner er isolert i tråd med eiendommens behov, og varierer i alder.					
	Det er registrert enkelte rørstrekk med eldre isolasjon med skader. Det mistenkes at deler av isolasjon med skader inneholder asbest. Dette gjelder tilsynelatende isolasjon på rør i sykkelrom.	2	1	Rørstrekk der isolasjonen er utsatt for støtskader skiftes med nyere isolasjon. Dette gjelder tilsynelatende isolasjon på rør i sykkelrom.	Strakstiltak	30 000
	Det er registrert noe manglende isolasjon på enkelte vannledninger.	2	0	Vannledninger bør isoleres for å hindre kondens. Avsatt beløp basert på observert omfang.	1-5 år	20 000
	Isolasjon av sanitærinstallasjoner fremstår for øvrig i normalt god stand.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
32	**Varme**					
	Bygningen er tilknyttet fjernvarmeanlegg, som benyttes til oppvarming via radiatorer.					
322	**Ledningsnett for varmeinstallasjoner**					
	Ledningsnettet i bygningen er strategisk spredt rundt i bygningen fra varmesentralen.					
	Ledningsnett for varmeinstallasjoner fremstår generelt i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
324	**Armaturer for varmeinstallasjon**					
	Bygningen varmes opp av radiatorer.					
	Armaturer for varmeinstallasjoner fremstår generelt i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
326	**Isolasjon av varmeinstallasjoner**					
	Isolasjon av varmerør sørger for et minimalt varmetap.					
	Det er registrert enkelte uisolerte rørstrekk.	2	0	Det anbefales å isolere uisolerte rørstrekk for å hindre varmetap. Avsatt beløp basert på observert omfang.	1-5 år	20 000
	Isolasjon av varmeinstallasjoner fremstår for øvrig i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
33	**Brannslokking**					
331	**Inst. for manuell brannslokking med vann**					
	Det er installert håndslukkeapparater rundt omkring i bygningen. Det er også observert flere brannslangeskap i utenpåliggende montasje.					
	Det er registrert håndslukkere som ikke er merket med utført kontroll. For boliger må disse kontrolleres hvert 5 år, mens for næringsdelen og fellesarealer i trappoppganger og korridorer må slukkeutstyret kontrolleres hvert år.	2	2	Håndslukkeapparater anses normalt ikke som funksjonelle når disse ikke har vært kontrollert i løpet av de siste 5 årene. Avsatt for utskifting av håndslukkeapparater basert på observert omfang under befaring. KG2 satt grunnet fare for svekket brannslukking.	Forskriftsmangel	60 000
	Det er registrert brannslangeskap som ikke er i bruk. For å hindre misforståelser ved en eventuell brann burde disse sperres/fjernes.	2	1	Brannslangeskap anbefales og fjernes eller plomberes.	Strakstiltak	30 000
	Håndslukkere har en normal levetid på 10 år.	1	0	Utskifting av håndslukkeapparater.	11-20 år	10 000
		1	0	Utskifting av håndslukkeapparater.	21-30 år	10 000
		1	0	Utskifting av håndslukkeapparater.	31-40 år	10 000
36	**Luftbehandling**					
	Det er ikke etablert felles ventilasjon i bygningen. Fellesarealer har naturlig ventilering via rister i fasader og luftespalter.					
	Det er etablert ventilasjonsanlegg i næringslokaler. Næringslokaler må ha etablert ventilasjon i tråd med Arbeidsmiljøloven. Post til informasjon.	IU	0	Ingen tiltak anses nødvendig. Anlegg er ikke undersøkt.		
Sum						**1 100 000**
Sum forskriftsmangel						**60 000**
Sum strakstiltak						**140 000**
Sum 1-5 år						**40 000**
Sum 6-10 år						**315 000**
Sum 11-20 år						**45 000**
Sum 21-30 år						**475 000**
Sum 31-40 år						**25 000**

7 – ELKRAFTINSTALLASJONER

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
4	**ELKRAFTINSTALLASJONER**					
41	**Basisinstallasjoner for elkraft**					
410	**Basisinstallasjoner for elkraft, generelt**					
	Elektriske installasjoner er generelt fra 2017.					
	Det er ikke mottatt rapport på gjennomført IK-elektro.	2	1	IK-elektro og termografering må gjennomføres. Det anbefales å etablere intervaller for gjennomføring av IK-elektro og termografering. For denne type eiendom anbefales å gjennomføre IK-elektro hvert 5 år.		-
	Ved IK-elektro og termografering vil det måtte forutsettes at det oppstår behov for løpende reparasjoner og utskiftninger. Avsatt for utskiftninger av elektriske komponenter ved behov.	1	0	Løpende utskiftinger av elektriske komponenter og reparasjoner. Avsetter en gjennomsnittlig kostnad på kr. 10 000,- per år for bygningen.	1-5 år	40 000
		1	0	Løpende utskiftinger av elektriske komponenter.	6-10 år	50 000
		1	0	Løpende utskiftinger av elektriske komponenter.	11-20 år	100 000
		1	0	Løpende utskiftinger av elektriske komponenter.	21-30 år	100 000
		1	0	Løpende utskiftinger av elektriske komponenter.	31-40 år	100 000
411	**Systemer for kabelføring**					
	Kabler er ført i rør og på bro fra hovedtavle og ut i lokalene. Kabelføringer er generelt utført som åpent anlegg.					
	Det er registrert åpninger i kabelføringer flere steder i korridorene utenfor leilighetene.	2	1	Tette åpninger i kabelføringene. Avsatt pris etter observert omfang.	Forskriftsmangel	15 000
	Det er observert eldre tjærekabel i kjeller og 1.etasje. Denne kabeltypen er utdatert.	2	0	Det anbefales at tjærekabel erstattes.	1-5 år	150 000
	Ved visuelle stikkprøver ser det ut som om kabelbroer ikke er tilstrekkelig utjevningsjordet.	1	0	Kostnad medtatt under IK-elektro. Post til informasjon.		
	Systemer for kabelføringer fremstår for øvrig i generelt forventbar tilstand, alder tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
412	**Systemer for jording**					
	Jordingsanlegget antas å være utført som fundamentjording med ringjord.					
	System for jording fremstår i normalt god stand.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
43	**Lavspent forsyning**					
432	**System for hovedfordeling**					
	Hovedfordelingen er beliggende i 1.etg og er et gulvmontert stålskap. Komponentene er fra 2017.					
	Hovedfordeling fremstår i normalt forventbar tilstand, alder og bruk tatt i betraktning. Komponenter i fordelingen har en normal levetid på 30-50 år.	1	0	Det anses ikke nødvendig med utskifting av komponentene i hovedfordelingen, men det avsettes en kostnad for utskifting av hovedfordelingen innen 40 års perspektiv.	31-40 år	600 000
433	**Elkraftfordeling til alminnelig forbruk**					
	Underfordelinger er strategisk plassert i bygningen. Underfordelinger består av gulvmonterte aluminium/stålskap med automatsikringer generelt fra 2017.					
	Det er registrert manglende avdekking i underfordelig i 6.etasje.	2	2	Manglende avdekking må suppleres. Avsatt basert på observert omfang. KG2 satt grunnet fare for berøring.	Forskriftsmangel	5 000
	Det er registrert hull i gulvmontert skap til underfordelingen i 6.etasje.	2	2	Hull i det gulvmonterte aluminium/stålskapet må tettes. KG2 satt grunnet økt fare for brannspredning i tilfelle brann.	Forskriftsmangel	5 000
	Underfordelingene fremstår i normalt forventbar tilstand, alder og bruk tatt i betraktning. Komponenter i fordelingen har en normal levetid på 30-50 år.	1	0	Det anses ikke nødvendig med utskifting av komponentene i underfordelingene, men det avsettes en kostnad for utskifting av underfordelingene innen 40 års perspektiv.	31-40 år	1 200 000
44	**Lys**					
442	**Belysningsutstyr**					
	Belysningsutstyr er av nyere dato, generelt med LED-armaturer.					
	Belysningsutstyr fremstår generelt i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
443	**Nødlysutstyr**					
	Det er ikke registrert noe nødlys i bygningen.					
	Nærigslokalene må ha nød-/ledelys ved hovedinngangen. Nødlys må kontrolleres årlig. Post til informasjon.					
5	**TELE OG AUTOMATISERING**					
542	**Brannalarm**					
	Bygningen har en brannsentral fra Eltek med røykvarslere. Denne ble kontrollert i 2025.					
	Røykvarslere har en normal levetid på 8-10 år. Avsatt for løpende utskifting av røykvarslere.	2	1	Avsatt for løpende utskifting av røykvarslere.	1-5 år	20 000
		2	1	Avsatt for løpende utskifting av røykvarslere.	11-20 år	100 000

#	Beskrivelse	TG	KG	Anbefalte tiltak	Type/tidsrom	Kostnad
		2	1	Avsatt for løpende utskifting av røykvarslere.	21-30 år	100 000
		2	1	Avsatt for løpende utskifting av røykvarslere.	31-40 år	100 000
	Brannalarmanlegget fremstår for øvrig i normalt god stand.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
6	**ANDRE INSTALLASJONER**					
621	**Heiser** Det er oppført en personheis fra 2010.					
	Heisen fremstår generelt i normalt god stand, alder og bruk tatt i betraktning.	1	0	Ingen tiltak anses nødvendig.		
Sum						**2 685 000**
Sum forskriftsmangler						**25 000**
Sum strakstiltak						**-**
Sum 1-5 år						**210 000**
Sum 6-10 år						**50 000**
Sum 11-20 år						**200 000**
Sum 21-30 år						**200 000**
Sum 31-40 år						**2 000 000**

8 – KONKLUSJON

8.1 – Bygg

Bygningsmassen fremstår generelt i normalt god vedlikeholdt stand, med noe overflateslitasje relatert til bruk. Overflater i trappeoppgang, vinduskarmer og dører bærer noe alderspreg og må males. Det er registrert lekkasjer gjennom takkonstruksjonen og i murte piper som må utbedres. Det anbefales å bytte beslag rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen og tilføre hatter på piper for å hindre videre skadeutvikling. Vinduer og dører tilfredstiller ikke krav til brannmotstand og det må planlegges for utskifting av disse.

8.2 – VVS

VVS-tekniske installasjoner er av varierende alder, og bygningens tekniske installasjoner fremstår generelt i normalt god stand. Det er registrert noen støpejernsrør til avløp som har rustpåkjenning, og det må forutsettes at deler av avløpssystemet trenger rehabilitering. Det bør gjennomføres videoinspeksjon og behov for strømpekledning bør forutsettes. Videre er det registrert eldre isolasjon som kan inneholde asbest som må skiftes, og enkelte eldre ventiler har lekkasjer og må byttes. Det anbefales også at uisolerte rørstrekk isoleres der dette er mulig.

8.3 – Elektro

Elektriske installasjoner er generelt fra 2017 og disse fremstår generelt i tråd med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Anlegget fremstår generelt i normalt god vedlikeholdt stand. Det er registrert en underfordeling med manglende deksel og manglende avdekning. Videre er det registrert eldre tjærekabler som burde fjernes. IK-elektro bør gjennomføres hvert 5 år med termografering og IK-Nød og ledelys må gjennomføres hvert år. Det må forutsettes at det avdekkes avvik ved anleggene ved slike kontroller som må utbedres fortløpende.

8.4 – Kostnadsoppsummering

Vedlikeholdsbehovet relatert til forskriftsmangler, anbefalte strakstiltak og fornyelser som må forventes innenfor neste 40-årsperiode – utover normalt løpende vedlikehold – er oppsummert i følgende tabell:

Kostnadskategori		Forskriftsmangler	Strakstiltak	1-5 år	6-40 år	Sum
Driftsrelaterte kostnader		138 000	-	-	-	**138 000**
Bygning		4 220 000	607 000	4 100 000	31 950 000	**40 877 000**
VVS		60 000	140 000	40 000	860 000	**1 100 000**
Elektro		25 000	-	210 000	2 450 000	**2 685 000**
Totalt ekskl. mva.		**4 543 000**	**747 000**	**4 350 000**	**35 260 000**	**44 900 000**
Kostnad per m² BTA/år		**903**	**149**	**173**	**200**	**223**
Merverdiavgift	25 %	1 135 750	186 750	1 087 500	8 815 000	**11 225 000**
Totalt inkl. mva.		**5 678 750**	**933 750**	**5 437 500**	**44 075 000**	**56 125 000**

Et normalt forventet vedlikeholdsnivå for næringsbygg ligger normalt i nivå 22,- til 168,- kr/m² per år avhengig av bygningens størrelse, bruk, materialkvaliteter, utforming og alder. Registrert vedlikeholdsbehov for bygningsmassen er anslått til ca.197 kr/m² per år, fordelt over en 40 års periode.

Basert på bygningens størrelse anser vi at vedlikeholdsbehovet for denne type bygning er beliggende noe over normalnivå, som hovedsakelig skyldes forskriftsmangler og strakstiltak. Det er viktig å merke seg at regelmessig vedlikehold kan bidra til å redusere vedlikeholdskostnadene over tid ved å forhindre større problemer som kan føre til kostbare reparasjoner.

Tilstandsvurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

31.10.2025

Veridian Analyse AS
Cort Adelers gate 16, 0254 Oslo
Tlf. 22 12 00 43
www.veridian.no

Bjarki Reyr
Teknisk leder

Mathias Blårud
Teknisk rådgiver

9 – VEDLEGG 1 - VEDLIKEHOLDSPLAN

Tabellen under gir en oversikt over nødvendige tiltak fordelt på anslåtte tidsperioder. Det henvises til de påfølgende kapitlene for ytterligere beskrivelser.

Fag	Referanse (NS 3541 mfl.)	Beskrivelse	TG	KG	Strakstiltak/ forskriftsm.	1-5 år	6-10 år	11-20 år	21-30 år	31-40 år	Sum
Drift	IK-Elektro/ Termografering: Jfr. Internkontrollforskriften. § 4 Plikt til internkontroll, og Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven).	Det er ikke mottatt rapport på gjennomført IK-elektro. Avsatt for gjennomføring av IK-elektro og termografering. Eventuelle avvik må utbedres. Videre anbefales det å etablere intervaller for gjennomføring av IK-elektro og termografering. For denne type eiendom anbefales å gjennomføre IK-elektro og termografering femte hvert år.			30 000	-	-	-	-	-	**30 000**
Drift	IK-Nød-/ledelys: Jfr. Internkontrollforskriften. § 4 Plikt til internkontroll, Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og Forskrift om brannforebygging.	Det er ikke registrert nød- og ledelysanlegg i bygningen, men dette anses å måtte etableres, særlig i lokaler tilknyttet næring, og hoved-rømningsveier, kjeller og trappoppganger. Det er ikke mottatt rapport på gjennomført IK-nød-/ledelys. Kontroll må gjennomføres hvert år. Avsatt for gjennomføring av IK-nød-/ledelys.			20 000	-	-	-	-	-	**20 000**
Drift	Årskontroll brannalarm: NS3960 stiller krav til årlig kontroll av brannalarmanlegg. FOB henviser til installasjonssertifisering.	Det er etablert brannalarmanlegg i 1. etasje og trappoppgang. I leilighetene er det montert røykdetektorer. Det må gjennomføres årlig kontroll av brannalarmanlegget. Det avsettes for lovpålagt årlig kontroll av brannalarmanlegg. Eventuelle avvik må utbedres.			20 000	-	-	-	-	-	**20 000**
Drift	Dokumenterte internkontrollrutiner: Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften).	Egenkontroll må gjennomføres i tråd med eiendommens risikoprofil, jfr. Internkontrollforskriften. Egenkontroll skal dokumenteres for næringsdel og fellesområder. Avsatt for etablering av internkontrollsystem.			15 000	-	-	-	-	-	**15 000**
Drift	Servicerapport på brannslokkeutstyr: Forskrift om brannforebygging krever årlig kontroll.	Slukkeapparater i næringslokaler og fellesarealer må ha kontroll hvert år. Slukkeapparater i leiligheter skal ha kontroll hvert 5. år. Det avsettes for gjennomføring av årlig kontroll på slukkeutstyr.			15 000	-	-	-	-	-	**15 000**
Drift	Servicerapport røykventilasjon: Forskrift om brannforebygging krever årlig kontroll.	Eiendommen har ikke røykventilasjon, men vi anser det som nødvendig i topp av trappoppganger. Når røykventilasjon er etablert skal denne kontrollerers årlig.			8 000	-	-	-	-	-	**8 000**
Drift	Heiskontroll: NS3810 stiller krav til heiskontroll annet hvert år.	Det er ikke mottatt rapport på heiskontroll og det er registrert at heiskontroll skulle blitt gjennomført i tidsrommet april-juni 2025. Siste kontroll ble gjennomført i 2023 uten avvik. Ny kontroll må gjennomføres og eventuelle avvik lukkes.			25 000	-	-	-	-	-	**25 000**
Drift	Radonmåling: Strålevernforskriften stiller krav til radonmåling i oppholdsrom.	Det er ikke mottatt rapport på radonmåling. Radonmålinger må gjennomføres i utleide lokaler. Det avsettes for gjennomføring av radonmåling. Må gjennomføres i vinter-perioden.			5 000	-	-	-	-	-	**5 000**

Fag	Referanse (NS 3541 mfl.)	Beskrivelse	TG	KG	Strakstiltak/ forskriftsm.	1-5 år	6-10 år	11-20 år	21-30 år	31-40 år	Sum
Delsum	**Driftsrelatert eks. mva.**				**138 000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**138 000**
Bygg	234 - Vinduer, dører, porter	Løpende vedlikehold av ytterdører.	2	0	-	50 000	50 000	100 000	-	100 000	**300 000**
Bygg	234 - Vinduer, dører, porter	Maling av vinduer.	2	0	-	1 000 000	-	500 000	500 000	500 000	**2 500 000**
Bygg	234 - Vinduer, dører, porter	Utskifting av vindu i 5.etg.	2	1	45 000	-	-	-	-	-	**45 000**
Bygg	234 - Vinduer, dører, porter	Utskifting av vinduer fra 1991.	2	0	-	-	4 000 000	-	-	-	**4 000 000**
Bygg	234 - Vinduer, dører, porter	Utskifting av ytterdører.	2	0	-	-	-	-	300 000	-	**300 000**
Bygg	235 - Utvendig kledning og overflate	Fasadevask og lokale utbedringer.	1	0	-	-	300 000	600 000	600 000	600 000	**2 100 000**
Bygg	235 - Utvendig kledning og overflate	Totalrehabilitering av fasade.	1	0	-	-	-	-	-	6 000 000	**6 000 000**
Bygg	244 - Vinduer, dører, foldevegger	Tette innvendige trådglassvinduer med vegger.	3	2	400 000	-	-	-	-	-	**400 000**
Bygg	244 - Vinduer, dører, foldevegger	Utskifting av dører som ikke tilfredsstiller nødvendig	3	2	600 000	-	-	-	-	-	**600 000**
Bygg	244 - Vinduer, dører, foldevegger	Utskifting av dører til leilighetene.	2	1	2 000 000	-	-	-	-	-	**2 000 000**
Bygg	244 - Vinduer, dører, foldevegger	Utskifting av trådglassvinduer til trapperom og tekniske rom.	3	2	1 200 000	-	-	-	-	-	**1 200 000**
Bygg	244 - Vinduer, dører, foldevegger	Vedlikehold av innvendige dører.	2	0	-	-	-	300 000	300 000	300 000	**900 000**
Bygg	246 - Kledning og overflate	Rehabilitering av vegger i 1.etg.	2	0	-	50 000	-	-	-	-	**50 000**
Bygg	246 - Kledning og overflate	Sprakling og maling av vegger på tekniske rom.	2	0	-	200 000	-	-	-	-	**200 000**
Bygg	246 - Kledning og overflate	Tetting av gjennomføringer.	2	2	20 000	-	-	-	-	-	**20 000**
Bygg	246 - Kledning og overflate	Vedlikehold av veggoverflater i trappeoppganger og korridorer.	1	0	-	-	-	1 500 000	1 500 000	1 500 000	**4 500 000**
Bygg	246 - Kledning og overflate	Vedlikehold av veggoverflater i trappeoppganger og korridorer.	2	0	-	1 500 000	-	-	-	-	**1 500 000**
Bygg	255 - Gulvoverflate	Maling av gulvoverflater på loft.	2	0	-	-	50 000	-	-	-	**50 000**
Bygg	255 - Gulvoverflate	Utbedring av sprekker i gulv på loft.	2	1	12 000	-	-	-	-	-	**12 000**
Bygg	261 - Primærkonstruksjon	Utbedring av beslag rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen.	2	1	300 000	-	-	-	-	-	**300 000**
Bygg	262 - Taktekning	Løpende vedlikehold på takoverflaten.	1	0	-	500 000	500 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	**4 000 000**
Bygg	262 - Taktekning	Utskifting av takstein og rehabilitering av takkonstruksjonen.	1	0	-	-	-	-	-	8 000 000	**8 000 000**
Bygg	263 - Glasstak, overlys, takluker	Utskifting av takvinduer.	2	1	-	300 000	-	-	-	-	**300 000**
Bygg	271 - Murte piper og ildsteder	Påføring av hatter på pipeløp.	2	1	250 000	-	-	-	-	-	**250 000**
Bygg	271 - Murte piper og ildsteder	Rehabilitering av murte piper.	2	0	-	300 000	-	-	-	-	**300 000**
Bygg	281 - Innvendige trapper	Vedlikehold av trapper.	1	0	-	-	-	200 000	250 000	250 000	**700 000**
Bygg	281 - Innvendige trapper	Vedlikehold av trapper.	2	0	-	200 000	-	-	-	-	**200 000**
Bygg	282 - Utvendige trapper	Vedlikehold av utvendige trapper.	1	0	-	-	75 000	-	75 000	-	**150 000**
Delsum	**Bygg eks. mva.**				**4 827 000**	**4 100 000**	**4 975 000**	**4 200 000**	**4 525 000**	**18 250 000**	**40 877 000**
VVS	311 - Bunnledninger for sanitærinstallasjoner	Kamerainspeksjon av bunnledninger.	2	0	-	-	-	20 000	-	-	**20 000**
VVS	311 - Bunnledninger for sanitærinstallasjoner	Strømpekledning av bunnledninger.	2	0	-	-	-	-	450 000	-	**450 000**
VVS	313 - Vannledninger	Fjerning av rørstubber.	2	0	-	-	300 000	-	-	-	**300 000**
VVS	314 - Armaturer for sanitærinstallasjoner	Løpende utskifting av pakninger og armaturer.	1	0	-	-	15 000	15 000	15 000	15 000	**60 000**

Fag	Referanse (NS 3541 mfl.)	Beskrivelse	TG	KG	Strakstiltak/ forskriftsm.	1-5 år	6-10 år	11-20 år	21-30 år	31-40 år	Sum
VVS	314 - Armaturer for sanitærinstallasjoner	Utskifting av eldre ventiler.	2	0	80 000	-	-	-	-	-	**80 000**
VVS	316 - Isolasjon av sanitærinstallasjoner	Isolering av rørstrekk med manglende isolasjon.	2	0	-	20 000	-	-	-	-	**20 000**
VVS	316 - Isolasjon av sanitærinstallasjoner	Utskifting av isolasjon på rørstrekk i sykkelrom.	2	1	30 000	-	-	-	-	-	**30 000**
VVS	326 - Isolasjon av varmeinstallasjoner	Isolering av rørstrekk med manglende isolasjon.	2	0	-	20 000	-	-	-	-	**20 000**
VVS	331 - Inst. for manuell brannslokking med vann	Plombere brannslangeskap.	2	1	30 000	-	-	-	-	-	**30 000**
VVS	331 - Inst. for manuell brannslokking med vann	Utskifting av eldre håndslukkere.	2	2	60 000	-	-	-	-	-	**60 000**
VVS	331 - Inst. for manuell brannslokking med vann	Utskifting av håndslukkere.	1	0	-	-	-	10 000	10 000	10 000	**30 000**
Delsum	**VVS eks. mva.**				**200 000**	**40 000**	**315 000**	**45 000**	**475 000**	**25 000**	**1 100 000**
Elektro	410 - Basisinstallasjoner for elkraft, generelt	Utskifting av el-installasjoner.	1	0	-	40 000	50 000	100 000	100 000	100 000	**390 000**
Elektro	411 - Systemer for kabelføring	Erstatte eldre tjærekabler.	2	0	-	150 000	-	-	-	-	**150 000**
Elektro	411 - Systemer for kabelføring	Tette åpninger i kabelføringer.	2	1	15 000	-	-	-	-	-	**15 000**
Elektro	432 - System for hovedfordeling	Utskfiting av hovedfordelingen.	1	0	-	-	-	-	-	600 000	**600 000**
Elektro	433 - Elkraftfordeling til alminnelig forbruk	Supplering av manglende avdekking i underfordelig.	2	2	5 000	-	-	-	-	-	**5 000**
Elektro	433 - Elkraftfordeling til alminnelig forbruk	Tetting av hull i skap til underfordeling.	2	2	5 000	-	-	-	-	-	**5 000**
Elektro	433 - Elkraftfordeling til alminnelig forbruk	Utskifting av underfordelinger.	1	0	-	-	-	-	-	1 200 000	**1 200 000**
Elektro	542 - Brannalarm	Løpende utskiftning av røykvarslere.	2	1	-	20 000	-	100 000	100 000	100 000	**320 000**
Delsum	**Elektro eks. mva.**				**25 000**	**210 000**	**50 000**	**200 000**	**200 000**	**2 000 000**	**2 685 000**
Totalsum	**alle fag ekskl. mva.**				**5 190 000**	**4 350 000**	**5 340 000**	**4 445 000**	**5 200 000**	**20 275 000**	**44 800 000**


OBF



GF 21.06.2025 - Protokoll - AS Nobelsgate 23

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Qveim-Leikanger, Snorre (30.06.1993), signert 21.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Feldmann, Anna Magdalena (15.03.1988), signert 22.06.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra generalforsamling i A/S NOBELSGATE 23

Møtedato	21. juni 2025
Møtetidspunkt	kl. 10:00
Møtested	Frogner Kirkestue, Bygdøy allé 36

Til stede var 7 aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede:

Anna Feldmann, Erling A. Bratsberg, Jørgen Syversen, Hannah Cownan, Johanna Fristedt, Elisabeth Onsrud, Kjerstin Stavsås, Snorre Qveim-Leikanger (styreleder), Vidar Keyn/Edith Gumundsdottir (v/fullmakt), og Kristiane Syversen (leietaker).

Møtet ble åpnet av styreleder Snorre Qveim-Leikanger.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Snorre Qveim-Leikanger

Vedtak: Han ble valgt

B Valg av referent og minst en person til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Snorre Qveim-Leikanger.

Til å underskrive protokollen ble foreslått møteleder og Anna Feldmann.

Vedtak: De foreslåtte ble valgt.

C Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Økonomi

A Årsregnskap og årsberetning

Aksjeselskapets årsregnskap og årsberetning for 2024 ble foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble foreslått overført til annen egenkapital.

Vedtak: Godkjent

C Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning. Revisor ble foreslått gjenvalgt og godtgjort etter regning.

Vedtak: Godkjent

D Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000,-.

Vedtak: Godkjent

E Budsjett for 2025

Budsjettet ble tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er signert digitalt av:

- Qveim-Leikanger, Snorre (30.06.1993), 21.06.2025
- Feldmann, Anna Magdalena (15.03.1988), 22.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

3. Oppussing av korridorer / renovering av fellesarealer

A Fullmakt til låneopptak

Korridorene i bygården skal i det vesentlige renoveres i henhold til Interiørbeskrivelse (Rev. F) (Vedlegg 4 av innkallingen). Styret gis i denne forbindelse fullmakt til å: (i) å ta opp lån på inntil 2,5 millioner kroner, og i den forbindelse stille nødvendige sikkerheter og undertegne nødvendig dokumentasjon og erklæringer på vegne av boligaksjeselskapet, herunder pantsette selskapets eiendom, samt (ii) å forhandle og inngå nødvendige avtaler med entreprenører og leverandører for å gjennomføre renoveringsprosjektet vedr. fellesarealene, slik beskrevet nærmere i Vedlegg 4. Dette vedtaket erstatter likelydende fullmakt gitt i generalforsamlingen av 6. april 2024).

Vedtak: Godkjent

4. Annet

A Fellesboder – interesse for kjøp av fellesboder mot A-seksjonene

Styret redegjørelse ble tatt til etterretning. Det ble foreslått at det gis anledning til opprettelse av en særskilt komité bestående av aksjonærene med borett til leilighetene 1A, 2A, 3A, 4A og 5A (A-seksjonen) for utredning av muligheten for innlemmelse av fellesboder i disse leilighetene. Kostnader tilknyttet utredningen (f.eks. teknisk/regulatorisk) bæres for nevnte aksjonærers egen regning. Salg/kjøp er gjenstand for styrets og generalforsamlingens behandling og godkjennelse.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

Emilie Navelsaker (styremedlem)
Anna Feldmann (styremedlem)
Snorre Qveim-Leikanger (styreleder)

Vedtak De foreslåtte ble valgt

Etter valgene på generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Snorre Qveim-Leikanger, 2 år igjen

Nestleder: Erling Aarhus Bratsberg, 1 år igjen

Styremedlem: Emilie Grimsen Navelsaker, 2 år igjen

Styremedlem: Anna Feldmann, 2 år igjen

6. Opplesning av protokoll

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen hevet kl: 10:55.

_____

Snorre Qveim-Leikanger

Møteleder

_____

Anna Feldmann

Protokollvitne

Dokumentet er signert digitalt av:

- Qveim-Leikanger, Snorre (30.06.1993), 21.06.2025
- Feldmann, Anna Magdalena (15.03.1988), 22.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

VEDTEKTER
FOR BOLIGAKSJESELSKAPET
NOBELSGATES APARTEMENTSHUS AS

I henhold til aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.
Stiftet 02.07.1929, revidert og godkjent av generalforsamlingen i A/S Nobelsgate 23 17.06.2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er **Nobelsgates Apertementshus AS**. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å bygge, drive og forvalte eiendommen Nobels gate 23, 0268 Oslo, samt gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom g.nr. 212, br.nr. 656 i Oslo kommune.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

1.4 Elektroniske dokumenter og informasjon

Selskapets aksjonærer samtykker til å motta all informasjon, herunder varsel, meldinger, innkallinger samt øvrig informasjon per elektronisk melding.

2 Aksjer, aksjeeiere, disposisjonsrett og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 150 400, fordelt på 1.880 aksjer á kr 80, fullt innbetalt og pålydende navn.

Aksjer må kun selges sammen med tilhørende aksjebrev og kun i forbindelse med overdragelse av leilighet. Aksjer kan ikke pantsettes uten styrets godkjennelse.

Aksjer kan bare eies av fysiske personer, med unntak av stat, fylkeskommune, kommune eller andre jurdiske personer som følger av brl. § 4-2.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, jf § 3.

2.2 Aksjer og disposisjonsrett

Aksjefordelingen og disponering av respektive leiligheter er knyttet til spesifikke leilighetsblokker – A, B-F, G, H-J og K, jf. fordelingsliste i Vedlegg 1

2.3 Eierskifte – godkjenning fra styret

Aksjeeiere plikter å gjøre seg kjent med vedtekter og ordensregler, og som aksjeeier følge disse.

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Senest tyve dager etter at skriftlig søknad om godkjenning er mottatt av styret, skal skriftlig svar være gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer, i tråd med ordensreglene.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan på nedenstående vilkår overlate bruken av hele eller deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret, kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for ett år ad gangen i inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan etter skriftlig søknad og med styrets godkjenning, overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Senest en måned etter at skriftlig søknad om godkjenning er mottatt av styret, skal skriftlig svar være gitt.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet. Aksjeeieren plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade, sjenanse eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke brukes som annet enn bolig.

Når ekstraordinære forhold krever det, må aksjeeieren tåle at selskapet eller noen på dets vegne skaffer seg adgang til leiligheten.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen.

Styret fastsetter husordensreglene i eget dokument. Dette kan revideres av generalforsamlingen.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til.

Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører og vinduer i leiligheten, istandsetting og oppussing av leiligheten med ildsteder, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, rør, inventar, utstyr, apparater, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Til indre vedlikehold regnes like ens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter aksjeeieren å vedlikeholde ledninger og innredninger som han/hun selv har satt opp, og betale utgifter til ovnsfeiing.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles infrastruktur.

Aksjeeier har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Aksjeeier må erstatte all skade som skyldes aksjeeieren selv, husstand, fremleietakere eller andre han/hun har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til leiligheten for øvrig. Aksjeeieren svarer også for skader ved frysing som skyldes vedkommende selv eller noen han/hun er ansvarlig for.

Alt som aksjeeieren plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke aksjeeieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han/hun ikke skader som aksjeeieren plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på aksjeeierens bekostning.

Aksjeeieren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han/hun melde uten unødig forsinkelse. Lar aksjeeieren være å gi pliktig melding, taper han/hun sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

Selskapet har adgang til å foreta inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten oppfylles.

Den enkelte aksjeeier skal tegne innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet plikter å sørge for at bygningene med felles ledninger og anlegg er i forskriftsmessig stand. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Dersom det er påkrevd har selskapet rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen selv om det kan være til ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Selskapet plikter å vedlikeholde alle oppganger og fellesrom. Utgiften til belysning i oppganger og fellesrom bæres av selskapet. Selskapet plikter også å sørge for at kjellere, trappeoppganger og loft er tilstrekkelig opplyst og at felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene.

Selskapet plikter å se etter at ro og orden blir overholdt i eiendommen, jf. husordensregler/ordensregelement.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem Styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

Selskapet skal gjennomføre dugnader for å ivareta generell opprydding og renhold i og omkring gården. Aksjeeiere plikter å delta på dugnad. Dersom aksjeeier ikke har anledning til å delta, kan styret fastsette en særskilt og forholdsmessig rimelig dugnadsavgift som aksjeeier må betale som en del av felleskostnadene ved neste forfall.

4.4. Oppussing o.l.

Dersom du ønsker å foreta endringer i leilighetene som berører bygårdens infrastruktur skal det søkes styrets tillatelse om godkjenning før et slikt evt. arbeid kan påbegynne.

Om det utføres arbeid av en slik karakter at det kreves fagpersonell til å utføre jobben skal styret fremlegges ferdigattest utstedt av kompetent myndighet ved arbeidets opphør.

Styret skal varsles innen 30 dager før arbeidet påbegynnes, og aksjeeier plikter å gjøre seg kjent med byggets tegninger og konstruksjonsmessige egenskaper. Varslet skal inneholde informasjon om arbeidets art, samt oversikt over byggherre og entreprenører.

For å hindre slitasje på bygget, skal heis dekkes til innvendig, og trappeoppganger beskyttes i nødvendig utstrekning for skader. Materialer og annet utstyr kan ikke lagres i fellesarealer uten godkjennelse fra styret.

Styret holder en liste over entreprenører som kjenner bygget gjennom tidligere arbeider.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, samt entrédører til den enkeltes bolig, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, bruksendring av fellesarealer og liknende skal skje etter en helhetlig plan presentert av styret, og vedtatt av generalforsamlingen med en 2/3 majoritet.

Aksjeeieren må ikke uten Selskapets samtykke forandre leiligheten så som å fjerne eller flytte ildsted, fjerne eller flytte vegger eller dører og lignende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som nødvendige investeringer og vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a konto beløp (husleie) fastsatt av styret. Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, jf. § 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, jf. § 6.1. og brl. § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder plikter, og forretningsfører bør være tilstede på generalforsamlingen. Forslag fremmet i generalforsamling skal realitetsbehandles av styret innen rimelig tid.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til vanlig og ekstraordinær generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst syv dager, jf. § 1.4.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret innen varslet tid, slik at det kan tas med i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for selskapets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- styrets godtgjørelse
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- andre forslag fra forsamlingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen slutter seg til.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i

lov.

Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av styrelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Minst to medlem av styret skal være fastboende aksjonærer. Styremedlem må være myndig.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør for en periode på to år, valgt vekselvis for å sikre kontinuitet. Vararepresentantenes funksjonstid er ett år.

Styrets leder velges særskilt av Generalforsamlingen.

Det er styret i selskapet som har ansvar for å foreslå aktuelle kandidater som styremedlem og styreleder.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under selskapets styre. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslut- ning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlem innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige

styremedlemmer.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, om ikke kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem som må anses å ha personlig eller økonomisk særinteresse i en aktuell sak, må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av denne.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår. Styret foreslår revisor for generalforsamlingen.

* * *

Vedlegg 1 – Aksjefordeling og disponering av leiligheter

NOBELSGATES APARTEMENTSHUS AS AKSJER OG

DISPOSISJONSRETTER

Seksjon – Blokk	Etasje	Aksjer pr enhet	Aksjer totalt	Kommentar – Antall leiligheter
A	1	46	46	1
A	2 - 5	49	196	4
B - F	1	32	160	5
B - F	2 - 5	34	680	20
G	1	44	44	1
G	2 – 5	46	184	4
H - J	1	30	60	2
H – J	2 - 5	32	256	8
K	1	42	42	1
K	2 – 5	45	180	4
Kontorlokale	U	32	32	1
Sum			**1880**	**50**

Husordensregler for AS Nobelsgate 23

Vedtatt av styret 02.05.2016.

Nobels gt 23 er en gård med 50 små leiligheter bygget i 1930. Det er en trivelig og lys gård som vi søker å opprettholde med god standard og godt miljø. Men det er temmelig lytt og leilighetene er små, så det kreves at alle er med på å bidra til miljøet gjennom først og fremst å ta hensyn til hverandre og å opptre slik at fellesskapet er positivt, rent og ryddig.

Som et felles minimum er det satt opp følgende rammer og regler som styret forventer at alle respekterer og forholder seg til.

1. Vi ber alle om å ta hensyn til naboer, spesielt med tanke på støy. Støy forårsaket av hamring, banking, bruk av elektrisk drill osv. må ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager og søndager.

   Enhver leieboer har krav på nattero på hverdager fra kl. 23.00 til kl. 07.00, på lørdag og søndag fra kl. 23.00 til kl. 10.00.

2. Fortsetter en eier/leieboer tross advarsel å sjenere andre, kan styret si opp vedkommendes leiekontrakt med 14 dagers varsel. Anser eier/leieboeren seg for urettmessig oppsagt, skal styret på forlangende forelegge saken for en ekstraordinær generalforsamling som straks innkalles.

3. Husdyrhold er kun tillatt etter avtale med styret. Beboere kan bli pålagt å vaske etter seg dersom husdyr forårsaker unødvendig mye søling i ganger/fellesrom.

4. Aksjonærene – eiere - er ansvarlig for alle tekniske installasjoner i leilighetene, herunder spesielt VVS og elektriske anlegg. Det skal bare anvendes autorisert personell til å utføre vedlikeholdsoppgaver på slike anlegg. Eieren plikter for at pakninger, ventiler, avløp m.v. er i orden. Eieren plikter å betale erstatning for enhver skade som skyldes åpne kraner, tilstoppede rør og lekkasjer som ikke blir utbedret omgående.

5. OBS: Oppstår det lekkasje eller annen skade som krever øyeblikkelig tilsyn, må dette omgående meldes fra til vaktmester og til styret. Hoved kran i leiligheter skal være merket. Hoved kran for bygget befinner seg i fyrrom/varmerom og er merket.

6. Gatedøren skal holdes låst. Dører til baktrapp, til loft og kjeller, til Eckersbergsgate og til smårommene i korridoren skal alltid være låst, dette for å holde uvedkommende ute.

7. Gårdsrom, vestibyle, trappeoppganger, korridorer og vinduskarmer må ikke belemres med uvedkommende gjenstander.

8. I korridoren er leieboeren ansvarlig for renhold av egen ytterdør. Det skal ikke være dørmatter eller lagres noen form for eiendeler i korridoren.

9. Tepper, matter eller andre ting må ikke ristes eller bankes fra balkong eller vindu. Om vinteren må balkongene holdes fri for snø/is

10. Vaskeriet må bare brukes til vask av tøy, og må kun benyttes av gårdens leieboere. Rommene skal holdes ryddige. Tørt tøy fjernes så snart som mulig. Er noen av maskinene i uorden, varsles vaktmester omgående. Se for øvrig egen vaskeinstruks. Forsiktighet må utvises ved flytting og transport av møbler. Heisen må ikke belastes unødvendig.

11. Avfall skal pakkes godt inn og legges i søppelkassene i gårdsrommet. Leier besørger selv bortkjøring av utrangerte møbler, hvitevarer, emballasje og alle gjenstander som ikke med letthet går ned i søppelkassen. Slike gjenstander kan også fjernes i forbindelse med dugnad vår og høst.

12. Ved lufting skal stormkrok brukes. Begge hasper settes på når vindu lukkes. I kulde og regnvær må vinduer stå åpne bare kort tid av gangen. Den som åpner vindu i korridor og trappeoppgang er ansvarlig for lukking.

13. Bare etter særskilt avtale med styret kan skilt, plakater o.l. settes opp på oppslagstavle i vestibylen.

14. Står leiligheten ubebodd, kan styret forlange å få utlevert nøkler hvis annet enn universalnøkkel er påkrevd. Etterkommes ikke anmodningen, kan styret om nødvendig la dørene åpne. Styret har i alle tilfelle rett til å skaffe seg adgang til leiligheten når dette anses påkrevd for å forebygge eller innskrenke skade på eiendommen. Ved bortreise i vintertiden, må eieren sørge for tilsyn med varmeapparatene og er da også ansvarlig for all frostskade, se punkt 4-5.

18. Klager i forhold til andres adferd fremsettes skriftlig til styret ved styrets leder.

Oslo, 2.mai 2016

Styret i Nobels gt 23 AS

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 212, Bruksnr 656	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse:	Nobels gate 23, gatenr 15080 0268 Oslo	**Grunnkrets:**	605	Frogner rode 5
		Valgkrets:	505	Bymuseet
		Kirkesogn:	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.12.1895	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	888,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	12.07.2017	Avgiver	0301/212/278	-528,7
	Matrikkelført:	27.07.2017	Berørt	0301/212/207	0,0
			Berørt	0301/212/276	0,0
			Berørt	0301/212/654	0,0
			Berørt	0301/212/656	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/12	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/30	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/31	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/32	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/33	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/34	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/35	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/36	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/37	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/38	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/39	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/40	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/278/0/42	0,0
			Mottaker	0301/212/278/0/2	473,2
			Mottaker	0301/212/278/0/43	55,6
Annen forretningstype	Forretning:	12.07.2017	Berørt	0301/212/207	0,0
	Matrikkelført:	27.07.2017	Berørt	0301/212/276	0,0
			Berørt	0301/212/278	0,0
			Berørt	0301/212/280	0,0
			Berørt	0301/212/654	0,0
			Berørt	0301/212/656	0,0
			Berørt	0301/999/22	0,0
			Berørt	0301/999/837	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nobels gate 23	H0201	Bolig					
Nobels gate 23	H0202	Bolig					
Nobels gate 23	H0203	Bolig					
Nobels gate 23	H0204	Bolig					
Nobels gate 23	H0205	Bolig					
Nobels gate 23	H0206	Bolig					
Nobels gate 23	H0207	Bolig					
Nobels gate 23	H0208	Bolig					
Nobels gate 23	H0209	Bolig					
Nobels gate 23	H0210	Bolig					
Nobels gate 23	H0301	Bolig					
Nobels gate 23	H0302	Bolig					
Nobels gate 23	H0303	Bolig					
Nobels gate 23	H0304	Bolig					
Nobels gate 23	H0305	Bolig					
Nobels gate 23	H0306	Bolig					
Nobels gate 23	H0307	Bolig					
Nobels gate 23	H0308	Bolig					
Nobels gate 23	H0309	Bolig					
Nobels gate 23	H0310	Bolig					
Nobels gate 23	H0401	Bolig					
Nobels gate 23	H0402	Bolig					
Nobels gate 23	H0403	Bolig					
Nobels gate 23	H0404	Bolig					
Nobels gate 23	H0405	Bolig					
Nobels gate 23	H0406	Bolig					
Nobels gate 23	H0407	Bolig					
Nobels gate 23	H0408	Bolig					
Nobels gate 23	H0409	Bolig					
Nobels gate 23	H0410	Bolig					
Nobels gate 23	H0501	Bolig					
Nobels gate 23	H0502	Bolig					
Nobels gate 23	H0503	Bolig					
Nobels gate 23	H0504	Bolig					
Nobels gate 23	H0505	Bolig					
Nobels gate 23	H0506	Bolig					
Nobels gate 23	H0507	Bolig					
Nobels gate 23	H0508	Bolig					
Nobels gate 23	H0509	Bolig					
Nobels gate 23	H0510	Bolig					
Nobels gate 23	H0601	Bolig					
Nobels gate 23	H0602	Bolig					
Nobels gate 23	H0603	Bolig					
Nobels gate 23	H0604	Bolig					
Nobels gate 23	H0605	Bolig					
Nobels gate 23	H0606	Bolig					
Nobels gate 23	H0607	Bolig					
Nobels gate 23	H0608	Bolig					
Nobels gate 23	H0609	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	319,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	319,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1930
Vannforsyning:				Antall boliger:	49
Bygningsnr:	80503652			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

H02	10		
H03	10		
H04	10		
H05	10		
H06	9	319,0	319,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



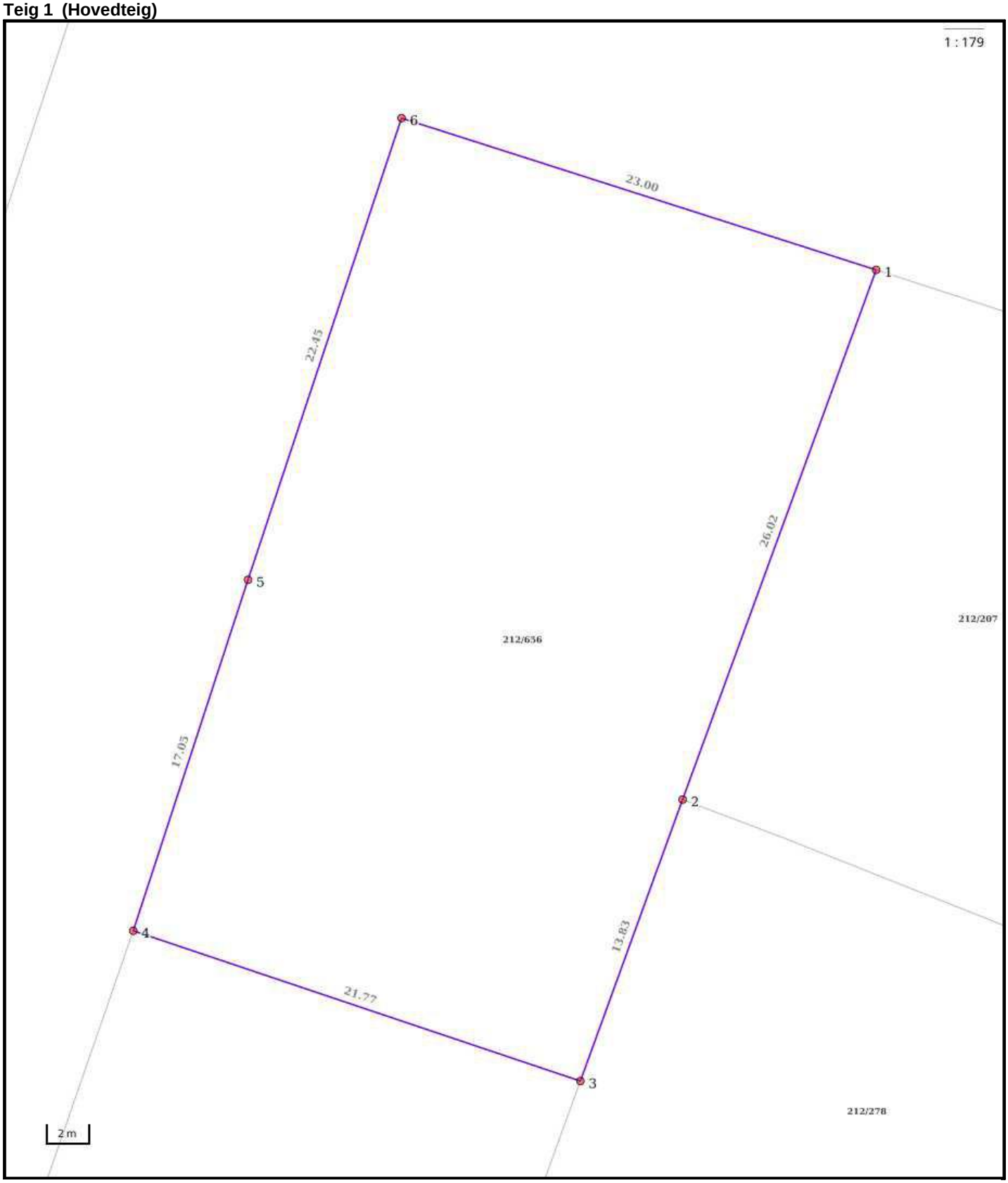
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 888,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 728,80	595 105,58	26,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 703,65	595 098,90	13,83m	Terrengmålt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 643 690,28	595 095,37	21,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 695,32	595 074,19	17,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 711,94	595 078,00	22,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 733,80	595 083,13	23,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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.

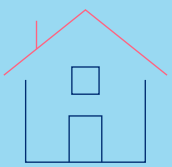
Ekstra trygghet

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.

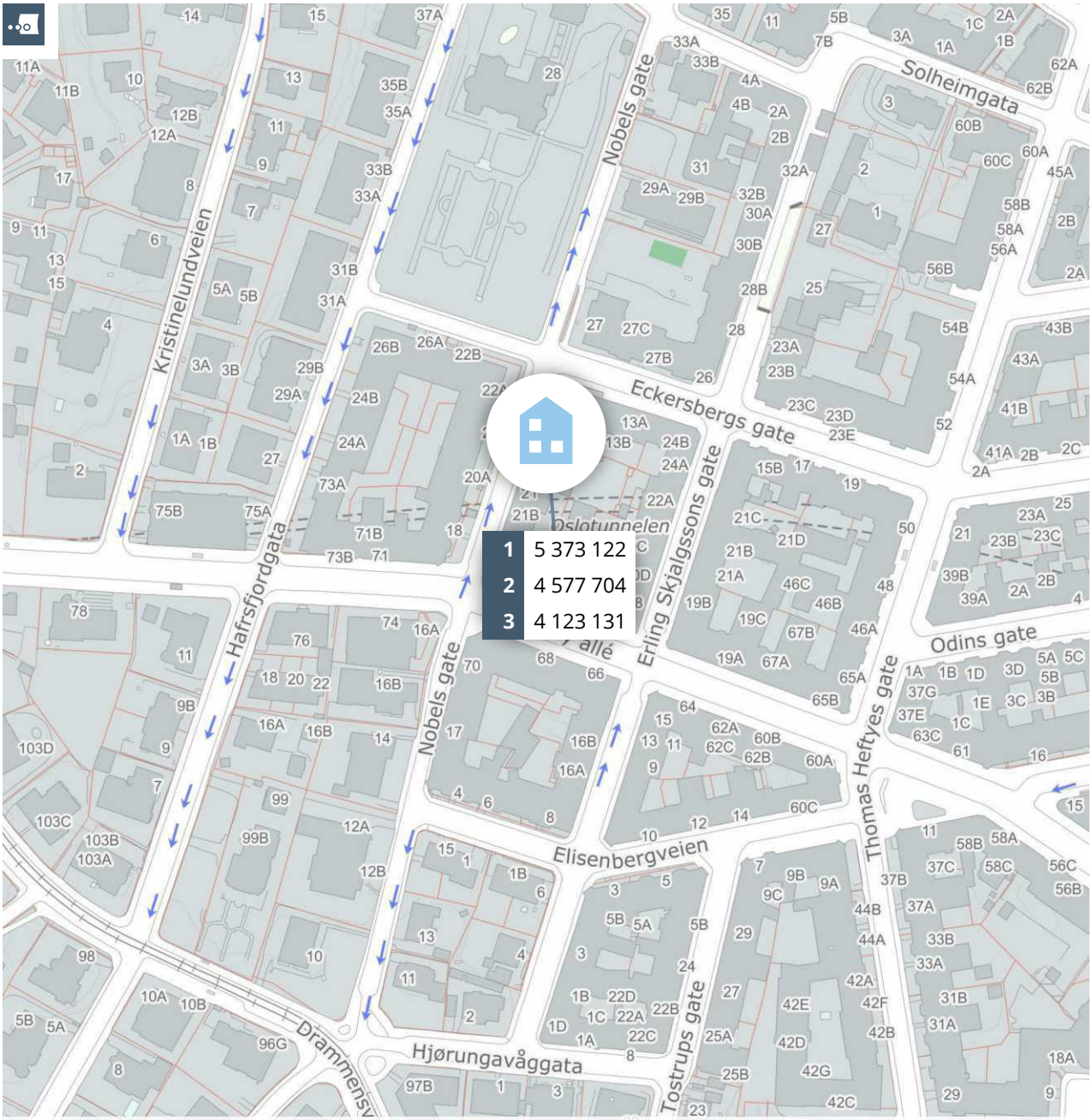
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

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



Meglers verdivurdering

NOBELS GATE 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 16.11.2026

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: Maren Berge Kurud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nobels gate 23, 0268 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 212 BNR 656 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 5

Verdivurdert til

4 500 000

67 654	4 567 654	126 879
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	3 389
Formue	1 246
Soverom	-
Etasje	2

Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nobels gate 23 35 m² 1930 2. etg - sov	12.01.2026	4 900 000	**5 300 000**	73 122	5 373 122	**153 518**
2 Nobels gate 23 36 m² 1930 4. etg - sov	24.09.2025	4 500 000	**4 500 000**	77 704	4 577 704	**127 158**
3 Nobels gate 23 35 m² 1930 3. etg - sov	04.11.2026	4 500 000	**4 050 000**	73 131	4 123 131	**117 804**

Lys og luftig leilighet med store vindusflater og alkoveløsning. Utsyn mot parkmessig område. Leiligheten ligger i en historisk og flott bygård med hyggelig bofellesskap og bakgård. Nobels gate er en enveiskjørt og rolig gate, og øverst i gaten ligger inngangen til Frognerparken.

- God og luftig planløsning med plass til stue- og spisestue.
- Takhøyde på over 2,70 meter
- Alkoveløsning med plass til dobbeltseng
- Tidløst kjøkken fra ca. 2010
- Romslig baderom med opplegg for vaskemaskin
- Loftsbod (9 gulvareal) og kjellerbod
- Praktisk garderoberom
- Veldrevet aksjelag
- Pipeløp
- Lave f.utg med fyring inkl.
- Ingen forkjøp / dok.avgift
- Noe modernisering bør påregnes

Stille og tilbaketrukket beliggenhet med nærhet til Frognerparken, Frogner tennis, Buss/trikk, dagligvare, brosteinsgatene på Frogner med hyggelige spisesteder og mye mer.

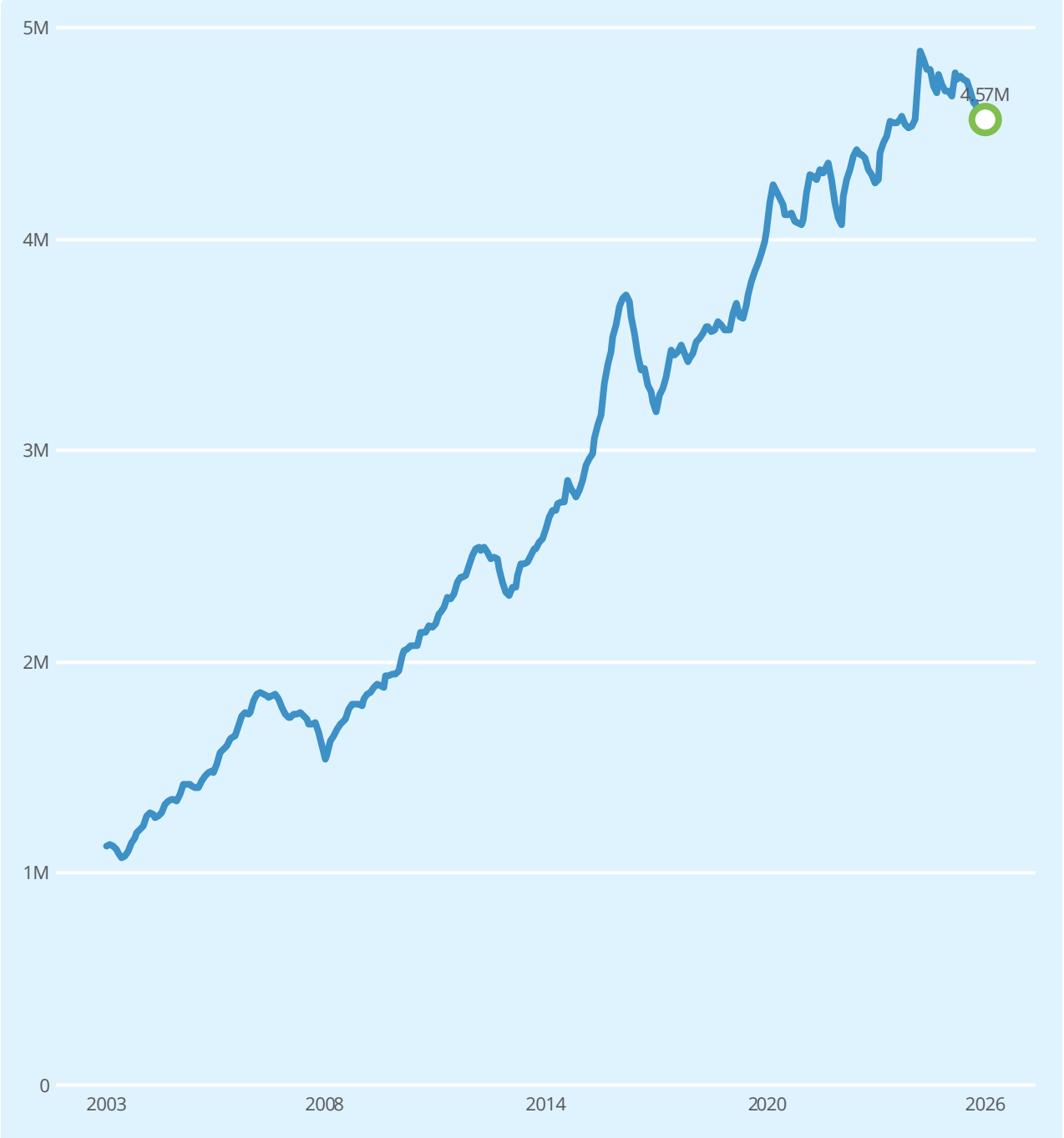
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

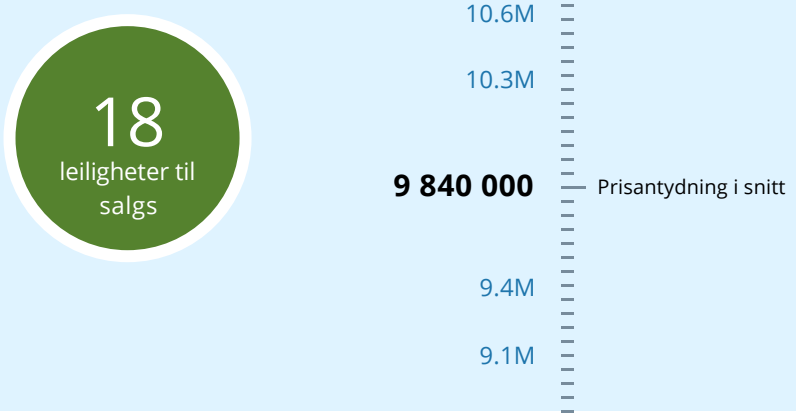


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

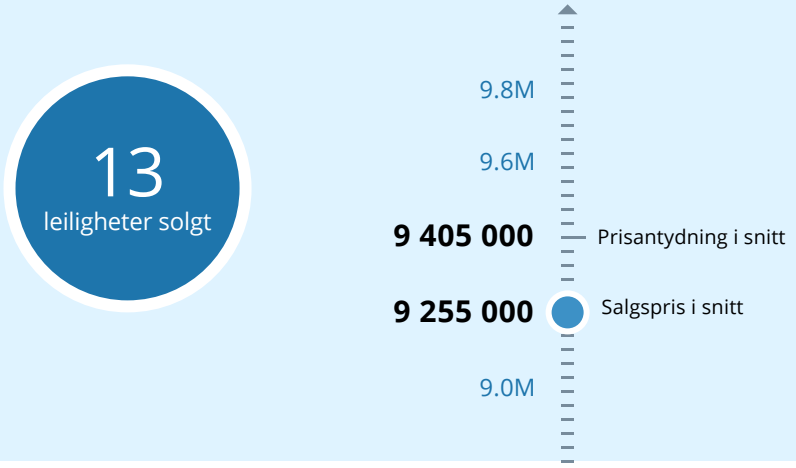
Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 5 grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

139 dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

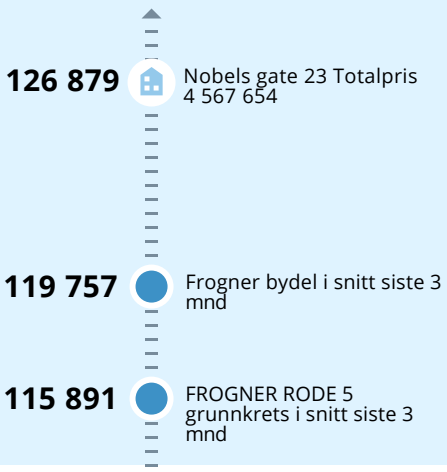


Solgt i snitt i løpet av

39 dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Nobels gate 23

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 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	19 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	3 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 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	3 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	3 min 0.2 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 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	6 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

—

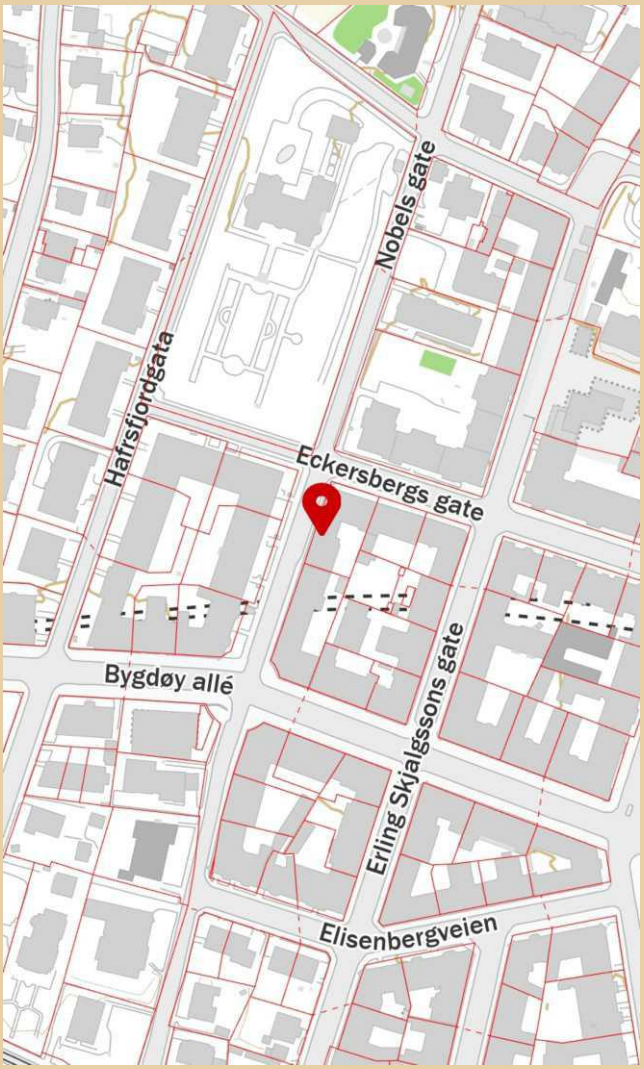
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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

Nobels gate 23

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 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	19 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	3 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 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

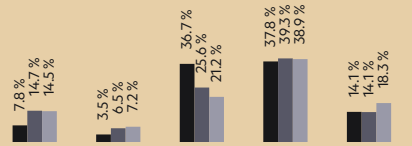
BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage (... 26 barn	3 min 0.2 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	3 min
Coop Prix Bygdøy Allè	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående

SPORT

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

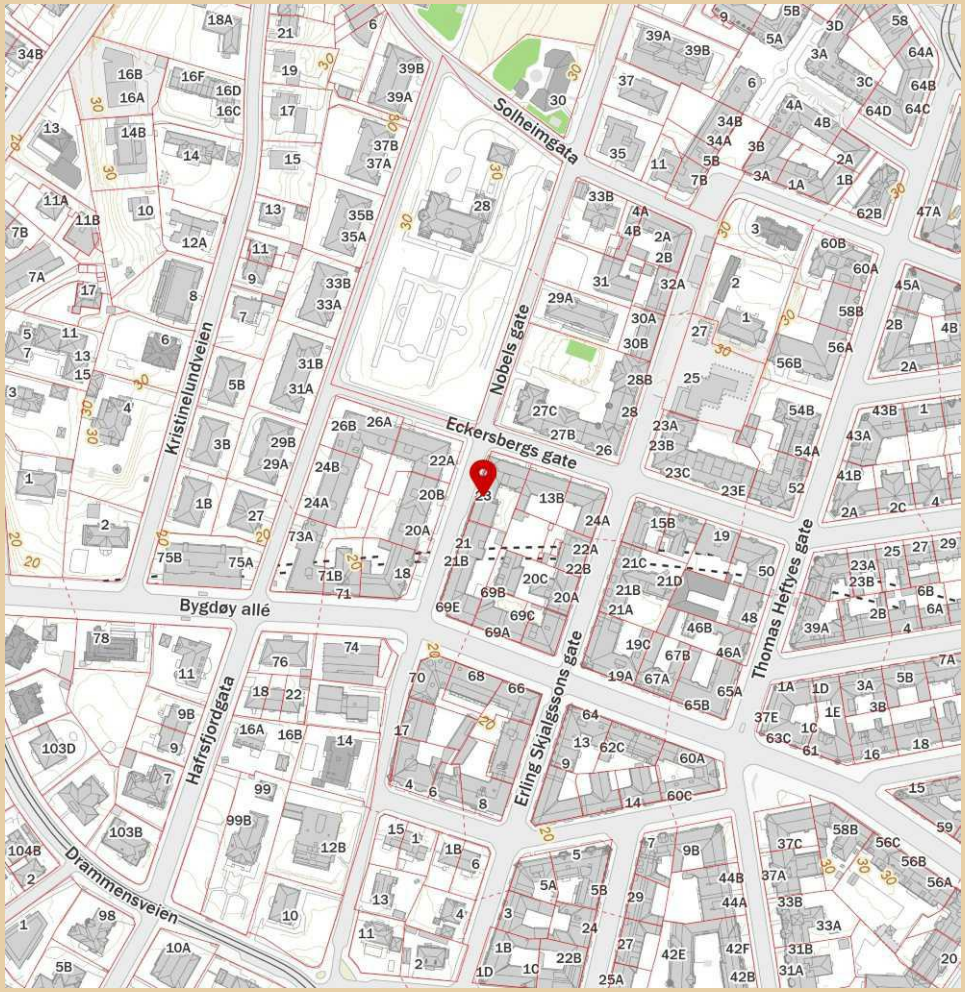
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nobels gate 23

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 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	19 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	3 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 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	3 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	3 min 0.2 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 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	6 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

—

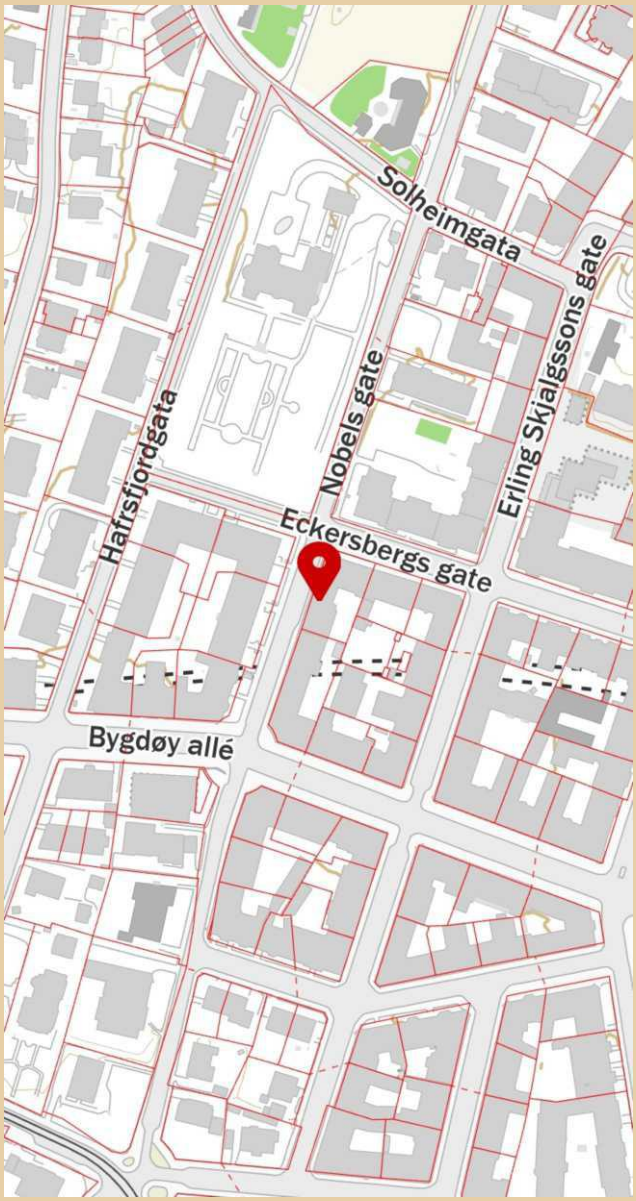
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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 23, 0268 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 656, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260353

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 953 37 037

E-post: marenberge.kurud@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.
